

ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ: ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ ΔΙΑΤΗΡΗΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου αποτελεί δικαίως έναν από τους βασικούς πυλώνες της νέας δανειακής συμφωνίας. Εκτός από τη δημιουργία υπεραξιών και την εξασφάλιση σημαντικών αποδόσεων από ακίνητα, πόρους και υπηρεσίες, οι οποίες παραμένουν ανεκμετάλλετες ή δεν έχουν αξιοποιηθεί στο μέγιστο δυνατό βαθμό, η επιτυχής έναρξη και υλοποίηση νέων ιδιωτικών επενδύσεων στη δημόσια περιουσία θα σημάνει και την έναρξη της αναστροφής του αρνητικού επενδυτικού κλίματος και της δυσπιστίας προς την ελληνική οικονομία. Τόσο στη θεωρία όσο και στην πράξη έχει αποδειχθεί ότι οι ιδιωτικοποιήσεις όχι μόνο συνεισφέρουν στην επίτευξη διατηρήσιμης δημοσιονομικής προσαρμογής, αλλά και, εφόσον μάλιστα συνοδεύονται από ισχυρή δέσμευση για μελλοντικές επενδύσεις, ενισχύουν τη ροή παραγωγικών επενδυτικών πόρων, δημιουργούν νέες αγορές, αναπτύσσουν τις υπάρχουσες και συμβάλλουν στην ενίσχυση της συνολικής ζήτησης. Ειδικότερα στην περίπτωση της Ελλάδος, μπορούν επιπρόσθετα να αναδείξουν ανεκμετάλλετες μέχρι σήμερα δυνατότητες και προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Περαιτέρω, η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας μέσω του νέου ταμείου το οποίο θα αντικαταστήσει το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), όπως αναφέρεται στη νέα Σύμβαση Χρηματοδοτικής Διευκόλυνσης, θα προσδώσει νέα δυναμική στο πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων, καθώς θα επαναπροσδιοριστούν οι στόχοι και ο προγραμματισμός, βάσει της εμπειρίας των τελευταίων ετών, αλλά και των επικαιροποιημένων δεδομένων της οικονομίας και της αγοράς.

Αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας: εξελίξεις, σχέδια και προκλήσεις

Τα διαχρονικά σχέδια αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου¹ προσκρούουν σε πλήθος νομικών, τεχνικών και διαδικαστικών ζητημάτων, στην εμπλοκή φορέων οι οποίοι εκφράζουν διαφορετικά και συχνά αντικρουόμενα συμφέροντα, αλλά και στους περιορισμένους πόρους. Το 2011, με την ίδρυση του ΤΑΙΠΕΔ, ξεκίνησε μια οργανωμένη προσπάθεια προσέλκυσης άμεσων επενδύσεων στις υποδομές, την ενέργεια, αλλά και την ακίνητη περιουσία. Δημόσια αμί-

¹ Η συνολική ακίνητη περιουσία του Δημοσίου υπερβαίνει τα 70.000 ακίνητα ανά την επικράτεια, τα οποία διαχειρίζονται η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.) και το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.), ενώ περί τα 240.000 επιπλέον αγροτικά και περιωστικά ακίνητα τελούν υπό τη διαχείριση του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, των Περιφερειών και άλλων φορέων.

νητα τα οποία συγκέντρωναν σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον, αλλά και υψηλό βαθμό νομοτεχνικής ωρίμανσης, συγκεντρώθηκαν από το Ταμείο προκειμένου να προωθηθούν μέσω διαγωνισμών στην αγορά με σκοπό τη μακροχρόνια παραχώρηση, μίσθωση, πώληση ή και τιτλοποίησή τους. Ναυαρχίδα της συγκεκριμένης προσπάθειας αποτέλεσε η αξιοποίηση της έκτασης του πρώην διεθνούς αερολιμένα στο Ελληνικό, ο διαγωνισμός για την αξιοποίηση του οποίου ξεκίνησε στα τέλη του 2011. Ωστόσο, η εκκίνηση του έργου βρίσκεται ακόμη σε εκκρεμότητα, παρότι το γεγονός ότι έχει οριστεί ανάδοχο σχήμα από το Νοέμβριο του 2014. Προτεραιότητα δόθηκε και σε άλλα μικρότερα αλλά υψηλού επενδυτικού ενδιαφέροντος ακίνητα, κυρίως σε τουριστικές περιοχές (Ρόδος, Κέρκυρα, Χαλκιδική, Πόρτο Χέλι κ.ά.). Οι διαδικασίες και η εξέλιξη των διαγωνισμών ήταν αργές, με αποτέλεσμα μέχρι σήμερα να μην έχει ξεκινήσει οποιοδήποτε από τα παραπάνω έργα ανάπτυξης.

Τα βασικότερα προβλήματα που ανακύπτουν κατά την εξέλιξη των διαγωνισμών και την υλοποίηση των συμβάσεων σχετίζονται με:

- τεχνικά ζητήματα, όπως περιβαλλοντικοί περιορισμοί, χαρακτηρισμοί δασικών εκτάσεων, καθορισμός αιγιαλών και παραλίας, ολοκλήρωση περιβαλλοντικών μελετών, Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημόσιων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) και πολεοδομικών σχεδίων, καθορισμός χρήσεων κ.ά.,
- νομικά ζητήματα, όπως καταπατήσεις, διεκδικήσεις, παραχωρήσεις κ.ά.,
- συνεχείς προσφυγές στο Συμβούλιο της Επικρατείας κατά των αποφάσεων σε όλα τα στάδια της διαδικασίας.

Επιπρόσθετα, το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον των τελευταίων ετών και οι συνθήκες πολιτικής αβεβαιότητας κατά τη διάρκεια του 2015 είχαν ως αποτέλεσμα περαιτέρω καθυστερήσεις ή και αναβολές στην προώθηση των νέων έργων και στην υπογραφή και υλοποίηση των σε εξέλιξη συμβάσεων. Παράλληλα, όπως αναφέρεται στη νέα Σύμβαση Χρηματοδοτικής Διευκόλυνσης, η κυβέρνηση δεσμεύεται να δημιουργήσει ένα νέο ταμείο για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας. Με την ολοκλήρωση της δημιουργίας του εντός του α' εξαμήνου του 2016, θα διευκρινιστούν οι αρμοδιότητες και οι στόχοι του νέου σχήματος και θα οργανωθεί εκ νέου το πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων. Σημαντικά τουριστικά ακίνητα, μαρίνες αλλά και πρώην ολυμπιακά ακίνητα, για τα οποία έχει γίνει ήδη προεργασία από το ΤΑΙΠΕΔ, θα αποτελέσουν ορισμένους από τους σημαντικότερους νέους διαγωνισμούς και συμβάσεις τις οποίες θα κληθεί να ολοκληρώσει το νέο ταμείο.

Αδιαμφισβήτητα, η σημασία της επιτάχυνσης και υλοποίησης του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας δεν περιορίζεται στη συγκέντρωση εσόδων από την εκμετάλλευση. Τα οφέλη είναι πολλαπλά και αναμένεται να επιδράσουν πολλαπλασιαστικά στην οικονομία. Η επιτυχής ενεργοποίηση των συμβάσεων με τους ανάδοχους επενδυτές θα αποτελέσει αδιαφιλονίκητο δείγμα εμπιστοσύνης προς την ελληνική οικονομία και θα αναδείξει την αποφασιστικότητα της πολιτείας να υποστηρίξει νέες παραγωγικές επενδύσεις και να προστατεύσει τους επενδυτές. Ήδη η κατακύρωση του διαγωνισμού για την πώληση του 67% του Οργανισμού Λιμένος Πειραιώς (ΟΛΠ Α.Ε.)² τον Ιανουάριο του 2016, αλλά και η υπογραφή της νέας

2 Το τίμημα της βελτιωτικής δεσμευτικής προσφοράς για την πώληση του 67% του ΟΛΠ ανέρχεται σε 368,5 εκατ. ευρώ. Τα συνολικά εκτιμώμενα οφέλη της συμφωνίας ανέρχονται σε 1,5 δισεκ. ευρώ, ποσό που περιλαμβάνει μεταξύ άλλων την ανωτέρω προσφορά, υποχρεωτικές επενδύσεις ύψους 350 εκατ. ευρώ εντός της επόμενης δεκαετίας καθώς και τα αναμενόμενα έσοδα του Ελληνικού Δημοσίου από τη Σύμβαση Παραχώρησης, συνολικού εκτιμώμενου ύψους 410 εκατ. ευρώ (βλ. δελτίο τύπου ΤΑΙΠΕΔ, 20.1.2016).

συμφωνίας για την αξιοποίηση του Αστέρα (Astir Palace)³ στη Βουλιαγμένη το Δεκέμβριο του 2015 και της προηγηθείσας σύμβασης παραχώρησης των 14 περιφερειακών αεροδρομίων⁴ για 40 έτη, δίνουν το στίγμα της επανεκκίνησης του επενδυτικού ενδιαφέροντος για την ελληνική αγορά.

Οι ιδιωτικοποιήσεις των υποδομών, όπως των αεροδρομίων, των λιμένων και των σιδηροδρομικών υπηρεσιών, παράλληλα με τον εκσυγχρονισμό αλλά και την προώθηση των απαραίτητων μεταρρυθμίσεων, θα αποτελέσουν πυλώνα ανάπτυξης τόσο κατά τη διαδικασία της κατασκευής όσο και στη διάρκεια της λειτουργίας τους, δημιουργώντας νέες περιφερειακές δραστηριότητες, νέες χρήσεις και υπεραξίες και ενισχύοντας την τοπική απασχόληση. Εκτός από την περιοχική άμεση επιρροή, ο εκσυγχρονισμός και η ενίσχυση της φέρουσας ικανότητας των υποδομών εξασφαλίζει νέους χρήστες, δημιουργεί ανοίγματα σε νέες αγορές, εγχώριες και του εξωτερικού, που σχετίζονται με τον τουρισμό, τη βιομηχανία και τις μεταφορές, με πολλαπλασιαστικά οφέλη για την απασχόληση και την οικονομία σε επίπεδο χώρας.

Συμπεράσματα και προτάσεις πολιτικής

Εκμεταλλεμένη τη γεωγραφική της θέση, τους πόρους της και την παρουσία της, η Ελλάδα μπορεί να αναδειχθεί σε σημαντικό διαμετακομιστικό κόμβο, καθώς και σε τουριστικό προορισμό υψηλών προδιαγραφών, εξειδικευμένων υπηρεσιών και οργανωμένης τουριστικής κατοικίας. Είναι επιβεβλημένη επομένως η οργανωμένη διαχείριση της δημόσιας περιουσίας, σε συνδυασμό με στρατηγικό σχεδιασμό ο οποίος θα καταγράψει ένα συνολικό σχέδιο-κατεύθυνση σε σχέση με τους στόχους, τις χρήσεις, τη μορφή των επιδιωκόμενων επενδύσεων, θέτοντας παράλληλα με τις γενικές προδιαγραφές και ένα σταθερό και κατανοητό πλαίσιο για τους υποψήφιους επενδυτές. Στο στρατηγικό σχεδιασμό θα πρέπει να ενταχθεί και η αξιοποίηση της αγροτικής και περιαιστικής περιουσίας του Δημοσίου με στόχο τη δημιουργία οικονομικών κλίμακας, την αναδιάρθρωση και τον εκσυγχρονισμό της αγροτικής παραγωγής, τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, την ενίσχυση των εξαγωγών και την τυποποίηση των προϊόντων του πρωτογενούς τομέα.

Στο πλαίσιο του στρατηγικού σχεδιασμού, είναι απαραίτητη η έναρξη συστηματικής διαδικασίας νομικής και τεχνικής ωρίμανσης των δημόσιων ακινήτων, ώστε να καταστεί δυνατή η προώθησή τους στην αγορά, την κατάλληλη χρονική στιγμή, ενώ θα πρέπει άμεσα να δημιουργηθούν οι δικλίδες επιτάχυνσης των διαδικασιών, χωρίς ωστόσο να υπονομούνται η εγκυρότητα, η νομιμότητα, η αποδοτικότητα και η ασφάλεια των έργων ανάπτυξης. Επιπρόσθετα, θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να διασφαλίζεται η προστασία του κοινωνικού συμφέροντος και του φυσικού περιβάλλοντος, μέσω ελεγκτικών μηχανισμών σε όλες τις φάσεις των έργων, από την προκήρυξη μέχρι και τη λειτουργία τους.

Η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας και η άμεση προώθηση των ιδιωτικοποιήσεων θα αποτελέσουν το αποφασιστικό βήμα προς την αποκατάσταση της εμπιστοσύνης και τη βελτίωση του επενδυτικού κλίματος στη χώρα. Θα αναδείξουν τα επενδυτικά πλεονεκτήματα και τις προοπτικές της οικονομίας, οδηγώντας σταδιακά στην αναζωπύρωση του επενδυτικού ενδιαφέροντος και την εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό, συμβάλλοντας τελικά στην επίτευξη των στόχων της δημοσιονομικής προσαρμογής, της αποκλιμάκωσης του δημόσιου χρέους και της επιστροφής σε διατηρήσιμη ανάπτυξη.

³ Τα αναμενόμενα έσοδα από τη σύμβαση αξιοποίησης του Αστέρα ανέρχονται σε 400 εκατ. ευρώ (βλ. δελτίο τύπου ΤΑΙΠΕΔ, 14.12.2015).

⁴ Το εφάπαξ τίμημα που θα εισπράξει το Ελληνικό Δημόσιο από την υπογραφή σύμβασης για την παραχώρηση των 14 περιφερειακών αεροδρομίων ανέρχεται σε 1,234 δισεκ. ευρώ. Επιπλέον, θα λαμβάνει ετήσιο εγγυημένο μίσθωμα 22,9 εκατ. ευρώ, αναπροσαρμοζόμενο ετησίως με τον πληθωρισμό και ετήσια κεραινόμενη μεταβλητή αμοιβή ποσοστού 28,6% επί των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων των αεροδρομίων. Το συνολικό ύψος των ως άνω εσόδων αναμένεται να ξεπεράσει τα 10 δισεκ. ευρώ. Τέλος, οι προγραμματιζόμενες επενδύσεις αναμένεται να υπερβούν το συνολικό ποσό των 330 εκατ. ευρώ κατά την πρώτη τετραετία, ενώ για όλη τη διάρκεια της σύμβασης το αντίστοιχο ποσό εκτιμάται σε 1,4 δισεκ. ευρώ (βλ. δελτίο τύπου ΤΑΙΠΕΔ, 3.1.2016).