

ΔΙΑΛΟΓΟΙ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ ΠΟΛΗ + ΚΡΙΣΗ

ΜΙΑ ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΠΑΝΟ ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗ
ΓΙΑ ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ ΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Εδώ δημοσιοποιούνται τα πρακτικά μιας ωριαίας συζήτησης που πραγματοποιήθηκε την Τετάρτη 11 Ιουνίου 2014 με την Αθηνά Βιτοπούλου η οποία επιμελήθηκε και την τελική μορφή τους. Για την αναπαραγωγή του συνόλου ή τμήματος του κειμένου σε οποιαδήποτε μορφή παρακαλώ να επικοινωνήσετε με τον Γρηγόρη Καυκαλά gkafkala@arch.auth.gr.



Πános Παναγιωτίδης, Chief Operating Officer, Dimand S.A. Real Estate Development
(ppan@dimand.gr)

Αθηνά Βιτοπούλου. Σας ευχαριστώ πολύ που δεχτήκατε να κάνουμε αυτή τη συζήτηση. Στο εξωτερικό, η προσέλκυση επενδύσεων στη δημόσια ιδιοκτησία αποτέλεσε συνήθη πρακτική κατά την υλοποίηση επεμβάσεων αστικής αναγέννησης τις τελευταίες τρεις δεκαετίες, που παρείχαν, με τις θετικές και αρνητικές συνέπειές τους, μια περισσότερο ή λιγότερο προσωρινή λύση για εντοπισμένες μορφές αστικής κρίσης τοπικής εμβέλειας. Τι ρόλο μπορεί να παίζει κατά τη γνώμη σας η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας σε μία περίοδο έντονης ύφεσης και γενικευμένης

οικονομικής κρίσης, όπως στην Ελλάδα, στην ανάπτυξη και αναζωογόνηση των πόλεων που βιώνουν πολλαπλά κοινωνικά και περιβαλλοντικά προβλήματα;

Πános Παναγιωτίδης. Η διεθνής πρακτική έχει δείξει ότι κρίσιμος παράγοντας για την επιτυχία των προγραμμάτων αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων, αλλά και των αποκρατικοποιήσεων γενικότερα,

είναι η ισχυρή πολιτική βούληση για την υλοποίησή τους, ενώ προαπαιτούμενο στοιχείο για την επιτυχία τους είναι η αλλαγή του τρόπου λειτουργίας των διαφόρων τομέων της οικονομίας και του Δημοσίου. Η πραγματική αξία του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων, πέραν του άμεσου εισπρακτικού σκοπού, έγκειται στις επενδύσεις που οι επενδυτές θα κάνουν μετά την απόκτηση των δικαιωμάτων προκειμένου να αναπτύξουν είτε τη γη είτε τις υποδομές που ανέλαβαν, ενώ είναι βέβαιον ότι η αξιοποίηση θα φέρει περαιτέρω επενδύσεις και θα προσθέσει θέσεις εργασίας. Επιπροσθέτως, το κράτος θα λάβει κρίσιμη οικονομική ενίσχυση που δύναται στη συνέχεια να επανεπενδύσει σε υφιστάμενες υποδομές και λειτουργίες, που παραμένουν υπό την εποπτεία του. Η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας μπορεί και πρέπει να παίξει τον ρόλο ατμομηχανής ανάπτυξης της οικονομίας (κυρίως από επενδύσεις που θα γίνουν από το εξωτερικό), αφού η ιδιωτική ακίνητη περιουσία υποφέρει τόσο από τον κατακερματισμό όσο και από ενυπόθηκα δάνεια σε αξίες προ κρίσης, που ουσιαστικά τη βάζουν σε δεύτερη μοίρα.

Αθηνά Βιτοπούλου. Η νομοθετική παραγωγή των τελευταίων χρόνων σχετικά με την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας αποβλέπει στο να την καταστήσει ελκυστική στους επενδυτές.

Ποια θεωρείτε ως θετικά και ποια ως αρνητικά σημεία του νέου θεσμικού πλαισίου αξιοποίησης (Ν 3985/2011 και Ν 3986/2011 - μεσοπρόθεσμο πλαίσιο δημοσιονομικής στρατηγικής 2011-2015 και μέτρα εφαρμογής του, Ν 3894/2010 για τις αποκαλούμενες “Fast truck” επενδύσεις); Από την επαφή σας με την αγορά, ποιες άλλες θεωρείτε ως σημαντικές δράσεις και προϋποθέσεις για την προσέλκυση του ενδιαφέροντος των επενδυτών (καθορισμός νέου τύπου χρήσεων, φορολογικά κίνητρα, αναβάθμιση μεταφορικών υποδομών κλπ.);

Πάνος Παναγιωτίδης. Το δικό μας ενδιαφέρον εστιάζεται κυρίως στην ανάπτυξη και αξιοποίηση ακινήτων, επομένως είμαστε γνώστες του σχετικού νομοθετικού πλαισίου. Οι νόμοι, που ήδη αναφέρατε, επιταχύνουν και απλοποιούν τις διαδικασίες αδειοδότησης νέων επενδύσεων, σεβόμενοι τις αντίστοιχες τεχνικές και περιβαλλοντικές προδιαγραφές του κράτους, ενώ μειώνουν το κόστος απόκτησης δημοσίων ακινήτων παρέχοντας φορολογικά κίνητρα. Σημαντικότερο εργαλείο, κατά την κρίση μας, αποτελεί ο Ν.3986/2011 με τη θεσμοθέτηση ειδικής πολεοδομικής και αδειοδοτικής διαδικασίας για την ωρίμανση και αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, με την εισαγωγή των Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ). Ως γνωστόν, η χώρα μας υπολείπεται γενικού χωροταξικού σχεδίου και επιμέρους χωροταξικού σχεδιασμού, καθιστώντας

δυσχερή την αξιοποίηση και των ακινήτων ιδίας ιδιοκτησίας (Ιδιωτική Ιδιοκτησία Δημοσίου). Επιπροσθέτως στον τομέα δραστηριοποίησης μας, σημαντικό θεσμικό πλαίσιο αποτελεί και η εισαγωγή της έννοιας των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων (Ν.2002/2011), για τα οποία βασική προϋπόθεση είναι η ύπαρξη ακινήτου επιφανείας 150 τουλάχιστον στρεμμάτων, καθώς επίσης και η ενίσχυση της τουριστικής επιχειρηματικότητας με τη μορφή οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων μέσω του Ν.4179/2013. Θεωρούμε ότι πρέπει σαφώς να εκσυγχρονιστεί και η κείμενη νομοθεσία για τον αιγιαλό και τη δυνατότητα απλής χρήσης ή/και εκτέλεσης έργων επί αυτού, καθώς δύναται να προσδώσει περαιτέρω υπεραξία στο τελικό προϊόν και πρόσθετα έσοδα στο κράτος.

Αθηνά Βιτοπούλου. Τι αντίκτυπο έχει κατά την άποψή σας η πολιτική αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων σε μια «πεθαμένη» αγορά ακινήτων όπως αυτή την περίοδο στην Ελλάδα; Ποια είναι η τάση της αγοράς απέναντι στο πρόγραμμα αξιοποίησης δημοσίων ακινήτων; Έχει εκδηλωθεί σημαντικό ενδιαφέρον; Κυρίως για ποια είδη ακινήτων (εντός ή εκτός σχεδίου, τουριστικά, αστικά, κτιριακές εγκαταστάσεις ή αδόμητες εκτάσεις) και για ποια είδη χρήσεων;

Πάνος Παναγιωτίδης. Όπως προαναφέρθηκε, κρίσιμος παράγοντας

για την επιτυχία της πολιτικής αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων είναι η ισχυρή βούληση για την επίτευξη του στόχου, η υλοποίηση και επιτυχία του οποίου δύναται να επανεκκινήσει την σε ύφεση κτηματαγορά. Η διεθνής αλλά και εγχώρια αγορά κρίνοντας ότι υφίσταται η σχετική πολιτική βούληση, ανταποκρίνεται θετικά, όπως αποδεικνύεται από τις επιτυχείς αποκρατικοποιήσεις που έχει ήδη πραγματοποιήσει το ΤΑΙΠΕΔ. Λόγω του απaráμιλλου φυσικού τοπίου της χώρας, το ενδιαφέρον των επενδυτών κατευθύνεται κυρίως σε επενδύσεις που αξιοποιούν και ενισχύουν περαιτέρω τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της χώρας, δηλαδή σε επενδύσεις σε λιμάνια, μαρίνες, αεροδρόμια και τουριστικές αναπτύξεις, που αναβαθμίζουν το τουριστικό προϊόν. Πέραν τούτου, σημαντική δραστηριότητα παρατηρείται και για μεμονωμένα αστικά ακίνητα εντός της ελληνικής επικράτειας αλλά και στο εξωτερικό, όπου αυτά είναι ορθώς χωρικά ενταγμένα και υπάρχει σχετικό μισθωτικό ή/και επενδυτικό ενδιαφέρον.

Αθηνά Βιτοπούλου. Με βάση την εμπειρία σας από το χώρο της αγοράς και ανάπτυξης ακινήτων, τι χρήσεις θα προτεινάτε εσείς για την αξιοποίηση των δημοσίων αστικών ακινήτων (εμπορικές, γραφειακές, νέου τύπου όπως π.χ. σύνθετους χώρους φιλοξενίας, χώρους υποδοχής start up επιχειρήσεων κλπ.);

Πάνος Παναγιωτίδης. Η βέλτιστη αξιοποίηση οιαδήποτε ακινήτου εντός του αστικού ιστού αποτελεί μία μεγάλη πρόκληση και δεν εξαρτάται αποκλειστικά από το προς αξιοποίηση ακίνητο, αλλά συνδέεται με το δομημένο περιβάλλον αυτού. Όπως γίνεται αντιληπτό, η ανωτέρω αρχή βρίσκει εφαρμογή και για τα δημόσια αστικά ακίνητα. Η αξιοποίηση αυτών μέσω νέων χρήσεων ή με αναβίωση των παλαιών χρήσεων αυτών σχετίζεται με τις δυνατότητες και δυναμικές ανάπτυξης της περιοχής που εντάσσονται, χωρίς βέβαια να αναιρείται το ενδεχόμενο μία νέα επένδυση να μπορεί να αλλάξει ριζικά και να καθορίσει το αστικό τοπίο πέριξ αυτής. Η περαιτέρω εξειδίκευση της χρήσης κάθε νέας επένδυσης συνίσταται στον σκοπό αυτής και τον χρήστη του τελικού προϊόντος. Ενδεικτικά για την Αθήνα και την ευρύτερη περιοχή αυτής, κρίνουμε εύλογη την ανάπτυξη νέων τουριστικών υποδομών, προσανατολισμένων σε επιμέρους ειδικό κοινό, π.χ. νέους, φοιτητές, αλλά και συνταξιούχους, οικογένειες κλπ. με ανάλογη υποδομή ώστε να ανταποκρίνονται στις ειδικές ανάγκες της κάθε πληθυσμιακής ενότητας.

Αθηνά Βιτοπούλου. Ποια είναι η γνώμη σας σχετικά με το ζήτημα της

απορρόφησης, ειδικότερα όσον αφορά στις επενδύσεις σε δημόσια τουριστικά ακίνητα; Σε ποιους αγοραστές/χρήστες θεωρείτε ότι απευθύνονται (αλλοδαπούς ή και Έλληνες παρά τη σημαντική μείωση του βιοτικού επιπέδου);

Πάνος Παναγιωτίδης. Όπως προαναφέραμε, οι επενδύσεις στα δημόσια τουριστικά ακίνητα συνηθέστατα διέπονται από ΕΣΧΑΔΑ, με αποτέλεσμα να προσφέρεται εξ αρχής η δυνατότητα σωστού προγραμματισμού. Σε συνεννόηση επενδυτή και Πολιτείας, δύναται να θεσμοθετηθεί η κατάλληλη Επενδυτική ταυτότητα αυτού, με τις κατάλληλες χρήσεις, η οποία θα καταστήσει ελκυστικό ή/και μοναδικό στην αγορά το προς αξιοποίηση ακίνητο, θα προσδώσει υπεραξία σε αυτό και την όμορη περιοχή του, ενώ προσφέροντας νέες θέσεις εργασίας, θα διευρυνθεί η ζώνη επιρροής των θετικών αποτελεσμάτων. Θεωρούμε ότι τα νέα ακίνητα που θα προκύψουν μετά από επενδύσεις στα δημόσια τουριστικά ακίνητα, θα απευθύνονται κυρίως σε αλλοδαπούς και ίσως μακροπρόθεσμα στην εσωτερική αγορά, σε κάθε περίπτωση σε χρήστες απαιτήσεων που θα ενδιαφέρονται για το συγκεκριμένο τουριστικό προϊόν. Ως γνωστόν, οι νέες επενδύσεις, ιδιαίτερα στον τομέα του τουρισμού, καλύπτονται από σχετικό νομοθετικό πλαίσιο που εξασφαλίζει την προστασία των δικαιωμάτων των χρηστών/ καταναλωτών και την

εξασφάλιση της ποιότητας των υπηρεσιών. Επιπλέον, σε γεωπολιτικό επίπεδο, οι νέες επενδύσεις με το νέο τουριστικό προϊόν υψηλών προδιαγραφών επανατοποθετούν τη χώρα μας στον χάρτη του διεθνούς τουρισμού, επαναπροσδιορίζοντάς την ως πύλη της Ευρώπης για την Ανατολή.

Αθηνά Βιτοπούλου. Μία από τις βασικές αρνητικές επιπτώσεις των μεγάλων επεμβάσεων αστικής αναγέννησης που υλοποιήθηκαν σε δημόσιες εκτάσεις ήταν η «υπερπροσφορά» μονολειτουργικής ή πολυλειτουργικής αναπτυγμένης γης (οικιστικό ή γραφειακό απόθεμα, χώροι υπηρεσιών, κατανάλωσης, τουρισμού κλπ.) με διογκωμένη υπεραξία, η οποία με τη σειρά της οδήγησε σε νέες μορφές κρίσης. Εκτιμάτε ότι η μαζική είσοδος στην αγορά σημαντικού αποθέματος δημόσιας περιουσίας, κτιριακών εγκαταστάσεων και αδόμετων εκτάσεων, ενέχει τον κίνδυνο αναζωπύρωσης των προβλημάτων που οδήγησαν σε πολλές περιπτώσεις στην παρούσα μορφή της οικονομικής κρίσης;

Πάνος Παναγιωτίδης. Πάντοτε μια μεγάλη αστική επέμβαση ενέχει τον κίνδυνο να επιφέρει αρνητικές αλλαγές σε μία κορεσμένη περιοχή. Ωστόσο στην εποχή που ζούμε και με διεθνείς επενδυτές στο προσκήνιο, ο προαναφερθείς κίνδυνος μπορεί να ελαχιστοποιηθεί. Το σημαντικότερο προϊόν που δύναται να παρέχει η χώρα μας είναι ο τουρισμός και δυστυχώς, όπως έχει αποδειχθεί από τον ανταγωνισμό που διοχετεύεται σε άλλες γειτονικές χώρες, δεν υπάρχουν επαρκή

ξενοδοχειακά καταλύματα με σωστή αναλογία τιμής-ποιότητας ή/και ειδικές τουριστικές υποδομές για απαιτητικούς και εξειδικευμένους πελάτες, που να ενισχύουν και χρηματοδοτούν τις επιμέρους τοπικές αγορές. Το γεγονός λοιπόν ότι συχνά οι επενδυτές είναι εταιρίες με διεθνή εμπειρία και παρουσία επιτρέπει την καλύτερη προβολή του προς διάθεση προϊόντος στο παγκόσμιο κοινό, ενώ, σε συνδυασμό με βελτιώσεις σε υποδομές και συγκοινωνιακές συνδέσεις, το καθιστούν προσβάσιμο και αναγνωρίσιμο. Θεωρούμε επίσης ότι με δεδομένο ότι το νέο προϊόν θα είναι ποιοτικά ανώτερο από το υφιστάμενο απόθεμα, θα αποτελέσει το κίνητρο για τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων που, με τη σειρά τους, θα προσελκύσουν αγοραστές διαφορετικού βιοτικού επιπέδου και οικονομικής επιφανείας.

Αθηνά Βιτοπούλου. Θεωρείτε ότι τα νέα, για τα ελληνικά δεδομένα, χρηματοοικονομικά εργαλεία και τρόποι διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων και ειδικότερα δημοσίων ακινήτων, που εισήχθησαν εδώ και πάνω από 10 χρόνια αλλά άρχισαν να εφαρμόζονται σχετικά πρόσφατα (Ν 2778/1999 για τη σύσταση ΕΕΑΠ, Ν 3389/2005 για τα ΣΔΙΤ, Ν 3581/2007 για τα εργαλεία sale and leaseback, leasing και PFI) θα λειτουργήσουν δημιουργώντας ρήξη με τους παραδοσιακούς τρόπους ανάπτυξης ακινήτων ή παράλληλα με αυτούς;

Πάνος Παναγιωτίδης. Κάθε νέος νόμος προς τη σωστή κατεύθυνση είναι ένα νέο

πολύτιμο εργαλείο στην εργαλειοθήκη του υποψήφιου επενδυτή, αλλά και του νομοθέτη. Έγκειται λοιπόν στη διακριτική ευχέρεια του κάθε επενδυτή να εντοπίσει και επιλέξει το κατάλληλο νομοθετικό πλαίσιο, που θα του επιτρέψει την βέλτιστη αξιοποίηση του ακινήτου. Θεωρούμε επίσης ότι τα νέα χρηματοοικονομικά εργαλεία και οι νέοι τρόποι διαχείρισης και εκμετάλλευσης των ακινήτων ήρθαν για να επιλύσουν προβλήματα που, λόγω κλίμακας, οι παραδοσιακοί τρόποι ανάπτυξης ακινήτων δεν μπορούσαν να ικανοποιήσουν και οδηγούσαν τις επενδύσεις σε αδιέξοδο. Επομένως, όπου για οικονομία κλίμακας μπορεί να ανταπεξέλθει και προσφέρει λύσεις ο παραδοσιακός τρόπος ανάπτυξης, αυτός θα επιβιώσει, ενώ στα σύνθετα προβλήματα ανάπτυξης θα βρύνε εφαρμογή οι νέες μέθοδοι.

Αθηνά Βιτοπούλου. Σας ευχαριστώ πολύ για την ενδιαφέρουσα συζήτηση και για το χρόνο που διαθέσατε στην πρωτοβουλία αυτή της ομάδας Π+Κ.

Πάνος Παναγιωτίδης. Κι εγώ σας ευχαριστώ για την πρόσκληση.