ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Εθνικόν και Καποδιστριακόν Πανεπιστήμιον Αθηνών
ΙΔΡΥΘΕΝ ΤΟ 1837

ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

# Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών
# «ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ»

## ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

# «Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας στους ΟΤΑ Α΄ βαθμού - Ανάδειξη και αντιμετώπιση προβλημάτων μέσω προτεινόμενων λύσεων με σκοπό την αξιοποίησή της ώστε η εισροή κεφαλαίων να συμβάλλει στη δημιουργία επενδύσεων για την ανάπτυξη των ΟΤΑ - Μελέτη περίπτωσης (case study): Δήμος Αιγιαλείας»

ΓΕΩΡΓΙΑ ΜΕΝΤΖΕΛΟΠΟΥΛΟΥ

Επιβλέπων Καθηγητής: *κ.* ΟΔΥΣΣΕΑΣ ΠΑΥΛΑΤΟΣ

Αθήνα, Σεπτέμβριος, 2018

© Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, 2018

Η παρούσα Εργασία καθώς και τα αποτελέσματα αυτής, αποτελούν συνιδιοκτησία του ΕΚΠΑ και του φοιτητή, ο καθένας από τους οποίους έχει το δικαίωμα ανεξάρτητης χρήσης, αναπαραγωγής και αναδιανομής τους (στο σύνολο ή τμηματικά) για διδακτικούς και ερευνητικούς σκοπούς, σε κάθε περίπτωση αναφέροντας τον τίτλο και το συγγραφέα της Εργασίας καθώς και το όνομα του ΕΚΠΑ όπου εκπονήθηκε.

# Ευχαριστίες

Κατά την ολοκλήρωση των σπουδών μου στο Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών με τίτλο *«ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ»*, θα ήθελα να ευχαριστήσω όσους βρέθηκαν συνοδοιπόροι σε αυτήν τη δύσκολη αλλά ευχάριστη διαδρομή. Αρχικά θα ήθελα να εκφράσω τις βαθιές και ειλικρινείς ευχαριστίες μου σε όλους τους διδάσκοντες καθηγητές του Προγράμματος και ιδιαιτέρως, ευχαριστώ θερμά τον επιβλέποντα καθηγητή μου, κ. Οδυσσέα Παυλάτο που μου έδωσε την ευκαιρία να ασχοληθώ με ένα θέμα πολύ ουσιαστικό για την Τοπική Αυτοδιοίκηση και συγκεκριμένα αφορά στην Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας στους ΟΤΑ Α΄ βαθμού αναδεικνύοντας τα σχετικά προβλήματα που ανακύπτουν καθώς και την αντιμετώπιση αυτών μέσω προτεινόμενων λύσεων με σκοπό την αξιοποίησή της ώστε η εισροή κεφαλαίων να συμβάλλει στη δημιουργία επενδύσεων για την ανάπτυξη των ΟΤΑ**.** Η συνεργασία μου με τον καθηγητή καθώς και η καθοδήγηση του, υπήρξε πολύτιμη και καθοριστική και ταυτόχρονα με τις χρήσιμες συμβουλές και υποδείξεις του, καθ' όλη τη διάρκεια μελέτης και συγγραφής του παρόντος πονήματος, συνέβαλλαν σημαντικά σε αυτό το αποτέλεσμα.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω το σύζυγο μου για την αμέριστη συμπαράστασή του όλο αυτό το χρονικό διάστημα (από την έναρξη του μεταπτυχιακού έως τη συγγραφή της παρούσας), καθώς επίσης την μητέρα μου και την κόρη μου για τη στήριξη, την αγάπη και την κατανόηση που έδειξαν και πίστεψαν πραγματικά σε μένα.

# Περίληψη

Σκοπός της παρούσας διατριβής ήταν να διερευνήσει τις προϋποθέσεις και τις βέλτιστες πρακτικές και ενέργειες για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δήμου Αιγιαλείας, ώστε η εισροή εσόδων που θα επιτευχθεί να αποτελέσει τον ακρογωνιαίο λίθο για μακροχρόνια ανάπτυξη.

Τα αποτελέσματα της έρευνας καταρχάς έδειξαν ότι ο Δήμος Αιγιαλείας βρίσκεται σε υστέρηση σε σχέση με τους άλλους δήμους τόσο της Ελλάδας, όσο και της ΕΕ. Η μειωμένη αναπτυξιακή δυναμική του απεικονίζεται στο χαμηλό κατά κεφαλήν ΑΕΠ και στα υψηλά επίπεδα ανεργίας. Όσον αφορά τη δομή της οικονομίας, το 61 % του δήμου απασχολείται στον τριτογενή τομέα και το 20 % στον πρωτογενή. Παρόλο αυτά όμως ο τουρισμός στην περιοχή δεν είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος.

Στο δήμο Αιγιαλείας βρίσκονται συνολικά 29.982 ακίνητα. Χαρακτηριστικό αυτών των ακινήτων είναι ότι χτίστηκαν σχετικά πρόσφατα (30 % κατασκευάστηκε μετά το 1991). Από το σύνολο όμως αυτών των κτιρίων το 80 % είναι κατοικίες και λιγότερο από το 10 % αφορά επαγγελματικές χρήσεις, αναδεικνύοντας πόσο αποκομμένη είναι η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας στην περιοχή από την οικονομική της ανάπτυξη. Όσον αφορά την ακίνητη περιουσία του ίδιου του δήμου, χαρακτηριστικό είναι το πρόβλημα της μη λεπτομερούς και με ακρίβεια καταγραφής και χαρτογράφησής της. Ακόμα, στο πλαίσιο λειτουργίας του δήμου παρατηρείται έλλειμμα αναπτυξιακής κατεύθυνσης σχετικά με την αξιοποίηση της ακίνητής περιουσίας του. Η προβληματική αξιοποίηση των ακινήτων αποτυπώνεται και στα οικονομικά στοιχεία του δήμου. Οι πρόσοδοι από την ακίνητη περιουσία συμβάλλουν σταθερά λιγότερο από 1 % στα οικονομικά του δήμου και κυμαίνονται κάτω από τις 130.000 ευρώ. Στο ίδιο μήκος κύματος, τα έσοδα από την εκποίηση των ακινήτων είναι χαμηλά.

Παρόλο αυτά, στον δήμο ανήκουν σημαντικά ακίνητα, τόσο εντός του κέντρου της πόλης όσο και σε οικόπεδα, που υπολογίζεται ότι ξεπερνούν τα 4.000 στρέμματα. Η αξιοποίηση τους -που μπορεί να αποτελέσει βασικό μοχλό ανάπτυξης- πρέπει να στηριχτεί σε τέσσερις αρχές: α) οικονομική αξιοποίηση, β) βελτίωση περιβαλλοντικού αποτυπώματος, γ) κοινωνική συνεισφορά στην τοπική κοινωνία και

δ) αναπτυξιακή προοπτική. Στόχος του όλου εγχειρήματος είναι να ενισχυθεί η τοπική επιχειρηματικότητα, να μειωθεί η ανεργία, και να αποκτηθεί εξειδίκευση σε συγκριμένους τομείς της οικονομίας όπως ο τουρισμός.

**Λέξεις - Κλειδιά**

Δήμος Αιγιαλείας, Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας , Τοπική Αυτοδιοίκηση ΟΤΑ Α΄ βαθμού

# Abstract

The purpose of this dissertation was to investigate the best practices and strategies for managing the real estate assets of the Municipality of Aegialia, aiming to lead to long term local economic development.

The results of the survey firstly showed that the Municipality of Aegialia is lagging in economic development compared with the other municipalities of Greece and EU. It's reduced growth dynamics are reflected in the low per capita GDP and in the high unemployment rates. The research also showed that a total of 29,982 properties are located in the municipality of Aegialia – most of them were built relatively recently (30% after 1991). The vast majority of these properties are houses and less than 10% relates to usages for professional reasons. Moreover, there is not a strategic spatial planning for the efficient management of these properties. The problematic use of real estate is also reflected in the financial data of the municipality. Revenue from real estate contributes steadily less than 1% to the municipality's finances and is below 130,000 Euros.

However, the municipality owns significant real estate assets, estimated to be over 4,000 acres. Their efficient management can contribute to the economic development of the region, focusing in sustainability principles and in strengthening local entrepreneurship.

**Keywords**

Municipality of Aegialia, Real Estate Management, Local Governance

# Περιεχόμενα

Περίληψη ..... V
Abstract ..... VII
Περιεχόμενα ..... VIII
Κατάλογος Διαγραμμάτων ..... X
Κατάλογος πινάκων ..... XI
Συντομογραφίες & Ακρωνύμια ..... XII
Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή ..... 1
1.1 Σκοπός και στόχοι της εργασίας ..... 1
1.2 Η επιρροή της κρίσης στην ελληνική οικονομία ..... 2
1.3 Δομή της εργασίας ..... 6
Κεφάλαιο 2: Βιβλιογραφική Επισκόπηση ..... 7
2.1 Εισαγωγή ..... 7
2.2 Το ισχύον νομικό καθεστώς για τα ακίνητα του δημοσίου ..... 7
2.3 Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο για τα κληροδοτήματα ..... 8
2.4 Έλεγχος σωστής αποτύπωσης της αξίας των ακινήτων του Δήμου ..... 10
2.5 Διαδικασίες/ενέργειες ανασχεδιασμού που οι ΟΤΑ καλούνται να εκτελέσουν ..... 14
2.6 Προσδιορισμός βημάτων για την επίτευξη της πραγματοποίησης εσόδων ..... 18
2.7 Καλές πρακτικές για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας ..... 19
2.8 Συμπεράσματα Κεφαλαίου ..... 22
Κεφάλαιο 3: Ερευνητική Μεθοδολογία ..... 25
3.1 Εισαγωγή ..... 25
3.2 Ερευνητική προσέγγιση ..... 25
3.3 Χρήση δευτερογενών στοιχείων ..... 26
3.4 Ερευνητικοί περιορισμοί ..... 28
Κεφάλαιο 4: Ανάλυση αποτελεσμάτων ..... 29
4.1 Σύντομη παρουσίαση του Δήμου Αιγιαλείας ..... 29
4.2 Πληθυσμός του Δήμου Αιγιαλείας ..... 30
4.3 Οικονομία του Δήμου Αιγιαλείας ..... 33
4.4 Τα ακίνητα του Δήμου Αιγιαλείας ..... 37
4.5 Αξιοποίηση των ακινήτων ..... 41
4.5.1 Οικονομική αξιοποίηση ..... 41

4.5.2 Περιβαλλοντικό αποτύπωμα ..... 42
4.5.3 Κοινωνική συνεισφορά ..... 42
4.5.4 Αναπτυξιακή προοπτική ..... 42
Κεφάλαιο 5: Συμπεράσματα ..... 44
5.1 Συμπεράσματα – Συζήτηση ..... 44
5.2 Προτάσεις για μελλοντικές έρευνες ..... 47
Βιβλιογραφία ..... 49
Παράρτημα Α: Χωρική Κατανομή Επιχειρήσεων ανά Κλάδο και Δήμο της Περ. Δυτ. Ελλάδος ..... 52
Παράρτημα Β: Μεταποίηση, Βιομηχανία, Υποδομές ..... 53
Παράρτημα Γ: Τουρισμός ..... 54
Παράρτημα Δ: Υπηρεσίες ..... 55

# Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 3.1: Τύποι δευτερογενών δεδομένων, Πηγή: Saunders et al. (2009).....28

Διάγραμμα 4.1: Γεωγραφική θέση του Δήμου Αιγιαλείας, Πηγή: Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αιγιαλείας, 2015 .....30

Διάγραμμα 4.2: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ ανά Περιφερειακή Ενότητα, Πηγή: Eurostat, 2018.....34

Διάγραμμα 4.3: Ποσοστό Ανεργίας στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, Πηγή: Eurostat, 2018. .....35

Διάγραμμα 4.4: Γεωγραφική κατανομή επιλεγμένων ακινήτων σε επίπεδο περιφερειών, Πηγή: Ταπραντζής (2012).....40

Διάγραμμα 4.5: Αρχές αξιοποίησης των ακινήτων για το δήμο Αιγιαλείας, Πηγή: ΕΕΣΠ (2018).....41

# Κατάλογος πινάκων

Πίνακας 1.1: Βασικοί δείκτες της ελληνικής οικονομίας, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, 2018; ΟΟΣΑ, 2018 ..... 4

Πίνακας 1.2: Δημόσιες δαπάνες ως επενδύσεις (2015) στις χώρες του ΟΟΣΑ, Πηγή: ΟΟΣΑ 2018 ..... 5

Πίνακας 3.1: Είδη έρευνας, Πηγές: Malhtora & Bricks, 2006; Wrenn et al. (2007) .. 25

Πίνακας 3.2: Χαρακτηριστικά Δευτερογενών δεδομένων, Πηγή: Malhotra and Bricks, 2006, σελ. 85 ..... 26

Πίνακας 4.1: Βασικά χαρακτηριστικά του Δήμου Αιγιαλείας, Πηγές: Δήμος Αιγιαλείας, 2018 (http://www.aigialeia.gov.gr/el/index_el): , ΕΛ ΣΤΑΤ, 2018 ..... 29

Πίνακας 4.2: Πληθυσμός και έκταση των δήμων της Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011) ..... 31

Πίνακας 4.3: Μεταβολή του μόνιμου πληθυσμού του Δήμου Αιγιαλείας μεταξύ των απογραφών 2001 και 2011, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011) ..... 31

Πίνακας 4.4: ΔΗΜΟΣ ΑΙΓΙΑΛΕΙΑΣ - Κατανομή του πληθυσμού κατά ομάδες ηλικιών, Πηγή: Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αιγιαλείας, 2015 ..... 32

Πίνακας 4.5: Μορφωτικό επίπεδο (Άτομα γεννηθέντα το 2004 και πριν) - Συγκριτικά Αποτελέσματα , Πηγή: Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αιγιαλείας, 2015 ..... 33

Πίνακας 4.6:Κατανομή του πληθυσμού κατά κατάσταση ασχολίας (Δήμος Αιγιαλείας), Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφή 2011 ..... 34

Πίνακας 4.7: Κατανομή του απασχολούμενου πληθυσμού κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας (Δήμος Αιγιαλείας), Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011) ..... 36

Πίνακας 4.8: Ύψος κρατικών ενισχύσεων από τα Επιχειρησιακά Προγράμματα του ΕΣΠΑ (2007-2014), Πηγή: Γενικής Γραμματείας ΕΣΠΑ, 2015 ..... 36

Πίνακας 4.9: Ηλικία κτιρίων του Δήμου Αιγιαλείας (Συγκριτικά στοιχεία), Πηγή: Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αιγιαλείας, 2015; ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011) . 37

Πίνακας 4.10: Κτίρια κατά χρήση και χρονική περίοδο κατασκευής στον Δήμο Αιγιαλείας, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011) ..... 38

Πίνακας 4.11: Οικονομικά στοιχεία σχετικά με τα Ακίνητα του Δήμου Αιγιαλείας, Προσαρμοσμένο από τη συγγραφέα, Πηγές: Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αιγιαλείας, 2015 ..... 40

# Συντομογραφίες & Ακρωνύμια

| | |
|---|---|
| SROI | SOCIAL RETURN ON INVESTMENT |
| ΑΕΠ | ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΟ ΕΓΧΩΡΙΟ ΠΡΟΪΟΝ |
| ΔΕΑΑ | ΔΙΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΕΩΝ & ΑΠΟΚΡΑΤΙΚΟΠΟΙΗΣΕΩΝ |
| ΔΕΠΟΣ | ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΣΤΕΓΑΣΗΣ |
| ΕΑΑΔΣ | ΕΝΙΑΙΑ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΡΧΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ |
| ΕΕ | ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ |
| ΕΕΣΠ | ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ |
| ΕΕΤΑΑ | ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ |
| ΕΚ | ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟ |
| ΕΛΣΤΑΤ | ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΡΧΗ |
| ΕΡΤ | ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΡΑΔΙΟΦΩΝΙΑ ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ |
| ΕΣΠΑ | ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΟ ΓΙΑ ΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ |
| ΕΤΑΔ | ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ |
| ΗΠΑ | ΗΝΩΜΕΝΕΣ ΠΟΛΙΤΕΙΕΣ ΑΜΕΡΙΚΗΣ |
| ΙΚΑ | ΙΔΡΥΜΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ |
| Ν.Π.Δ.Δ. | ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ |
| Ν.Π.Ι.Δ. | ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ |
| ΟΟΣΑ | ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ |
| ΟΤΑ | ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ |
| ΣΔ | ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ |
| ΣΔΙΤ | ΣΥΜΠΡΑΞΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ & ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ |
| Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ | ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ |

| | |
|---|---|
| | ΔΗΜΟΣΙΟΥ |

# Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή

## 1.1 Σκοπός και στόχοι της εργασίας

Ένας από τους κρίσιμους τομείς που επιδέχεται βελτιώσεις, ειδικά τη σημερινή εποχή που χαρακτηρίζεται από οικονομική κρίση, όπου πρέπει να περιοριστούν οι δαπανηρές Υπηρεσίες της ΔΔ και να αυξηθούν οι οικονομικοί της πόροι, είναι ο τομέας των Εσόδων από την αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας των Δήμων, οι οποίοι με ορθολογική και αποτελεσματική διαχείριση που υποστηρίζεται από τη χρήση ΤΠΕ μπορεί να οδηγήσει ουσιαστικά στη μείωση των δημόσιων δαπανών και στον περιορισμό του δημοσιονομικού ελλείμματος, ενώ μπορεί να επιφέρει επενδύσεις που θα συμβάλλουν στην τουριστική, πολιτιστική και αγροτική ανάπτυξη του τόπου.

Σε αυτό το πλαίσιο, σκοπός της παρούσας διατριβής είναι να διερευνήσει τις προϋποθέσεις και τις βέλτιστες πρακτικές και ενέργειες για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας στην Τοπική Αυτοδιοίκηση, ώστε η εισροή εσόδων που θα επιτευχθεί να αποτελέσει τον ακρογωνιαίο λίθο για μακροχρόνια ανάπτυξη. Ειδικότερα, η εργασία έχει δυο βασικούς στόχους:

- Να αποτυπώσει την τρέχουσα αναπτυξιακή δυναμική του δήμου Αιγιαλείας δίνοντας έμφαση στη χρήση της ακίνητης περιουσίας του.
- Να προτείνει πρακτικές για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δήμου Αιγιαλείας.

Συνεπώς, επιχειρήθηκε ο εντοπισμός και η αποτύπωση των συστηματικών ενεργειών και διαδικασιών που πραγματοποιούνται σήμερα στην αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας από το δήμο Αιγιαλείας και χρήζουν υποστήριξη και ανασχεδιασμό και παρουσιαστήκαν προτάσεις, ώστε να επιτευχθούν έσοδα που θα αποτελέσουν την κινητήριο δύναμη για τον καθορισμό της αναπτυξιακής τάσης σε όλους τους τομείς της τοπικής κοινωνίας και της αναβάθμισης της ποιότητας της ζωής των πολιτών.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η περιοχή της Αιγιαλείας εμφανίζει μακρά ιστορική πορεία, ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, πολλά αξιόλογα πολιτιστικά ακίνητα, τα οποία αποτελούν σημαντικούς παράγοντες για την προσέλκυση τουρισμού. Η ανάπτυξη μεταφορικών υποδομών (Ολυμπία Οδός, Σιδηρόδρομος, Λιμάνι Αιγίου

κλπ) θα δώσει τη δυνατότητα στο Δήμο να μεγιστοποιήσει τα οφέλη των υπαρχουσών τουριστικών υποδομών που διαθέτει. Ανασταλτικός παράγοντας είναι η γενικότερη οικονομική κρίση που απειλεί με αναθεώρηση ή και ματαίωση σημαντικών έργων στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου (βλέπε επόμενη παράγραφο). Επιπλέον, η μείωση των κρατικών επιχορηγήσεων που διατίθενται για την υποστήριξη της λειτουργίας του Δήμου και την προώθηση αναπτυξιακών δράσεων εξασθενούν την όποια ορθολογική διαχείριση και αξιοποίηση των υφιστάμενων κτιριακών του εγκαταστάσεων. Όμως, η αξιοποίηση αυτών μπορεί να αποτελέσει την εσωτερική πηγή χρηματοδότησης, ανάλογα με τις εμφανιζόμενες ευκαιρίες. Πολλά είναι τα σημεία που μπορούν να αναλυθούν και οι ενέργειες που πρέπει να ακολουθηθούν ώστε να προσδώσουν τα αναμενόμενα έσοδα, αλλά και τις βέλτιστες συνθήκες που θα συμβάλλουν στην προσδοκώμενη ανάπτυξη. Συνεπώς, η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας, ως κεντρικό εργαλείο εισροής κεφαλαίων του Δήμου, απαιτείται να προσαρμόζεται στις εκάστοτε διαμορφούμενες ανάγκες και προοπτικές.

## 1.2 Η επιρροή της κρίσης στην ελληνική οικονομία

Η οικονομική κρίση που έκανε την εμφάνιση της στη χώρα μας το 2008 επηρέασε σημαντικά την πορεία της οικονομίας και κατ' επέκταση τη λειτουργία της κοινωνίας. Όπως φαίνεται και στον πίνακα 1.1, η οικονομική κρίση προκάλεσε τη μείωση του ΑΕΠ. Αυτό απεικονίζεται στην ετήσια μεταβολή του όπου μέχρι το 2016 παρουσίασε συστηματική μείωση, καθώς και στην παρόμοια πορεία που ακολούθησε και το μέγεθός του ΑΕΠ σε τρέχουσες τιμές. Επίσης, η ανεργία στη χώρα αυξήθηκε σημαντικά, κινούμενη σταθερά πάνω από το 20 %. Η κρίση επίτεινε την ανάγκη για ενίσχυση των δημόσιων εσόδων με παράλληλη μείωση των δημόσιων δαπανών. Αυτό φαίνεται και στους αντίστοιχους δείκτες των δημόσιων οικονομικών, όπου τα δημόσια έσοδα αυξήθηκαν κατά 4 % στην περίοδο 2012-2017, ενώ οι δαπάνες μειώθηκαν κατά 6 % (ως ποσοστό του ΑΕΠ). Παρόλο όμως τις πολιτικές λιτότητας που ακολουθήθηκαν τα τελευταία χρόνια, το χρέος ως ποσοστό του ΑΕΠ αυξήθηκε φτάνοντας το 2016 στο 180,1 %. Το γεγονός αυτό θέτει ερωτήματα για την αποτελεσματικότητα των πρακτικών που εφαρμόστηκαν στη χώρα μας μετά το 2009 και ταυτόχρονα κάνει ακόμα πιο έντονη την ανάγκη διευθέτησής του. Από την άλλη

πλευρά, θετικό είναι το γεγονός ότι η Ελλάδα άρχισε να εμφανίζει πλεόνασμα. Επιπρόσθετα, η κρίση προκάλεσε την αύξηση της φορολογίας και ειδικότερα των εταιρικών φόρων. Εν κατακλείδι, το νέο οικονομικό τοπίο που διαμορφώθηκε μετά την κρίση καλεί τους δημόσιους φορείς –όπως οι ΟΤΑ- να διαχειριστούν αποτελεσματικότερα τους διαθέσιμους πόρους τους και να προβούν σε πολιτικές που θα δημιουργήσουν έσοδα.

| | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *(% μεταβολή, εκτός άλλης αναφοράς)* | | | | | | |
| *Εγχώρια οικονομία* | -7.3 | -3.2 | 0.7 | -0.3 | -0.2 | 1.4 |
| ΑΕ Π σε τιμές έτους αναφοράς 2010 | -10.5 | -4.4 | 0.9 | -1.2 | 0.4 | 1.5 |
| Συνολική εγχώρια ζήτηση (συμβολή) | -8.0 | -2.6 | 0.6 | -0.5 | 0.0 | 0.1 |
| Ιδιωτική κατανάλωση | -6.0 | -6.4 | -1.4 | 1.2 | -1.5 | -1.1 |
| Δημόσια κατανάλωση | -23.5 | -8.4 | -4.7 | -0.3 | 1.6 | 9.6 |
| Ακαθάριστος σχηματισμός πάγιου | | | | | | |
| Εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών | 1.2 | 1.5 | 7.7 | 3.1 | -1.8 | 6.8 |
| Εισαγωγές αγαθών και υπηρεσιών | -9.1 | -2.4 | 7.7 | 0.4 | 0.3 | 7.2 |
| Αποπληθωριστής ΑΕΠ | -0.4 | -2.4 | -1.8 | -1.0 | -1.0 | 0.7 |
| ΑΕ Π σε τρέχουσες τιμές (δισεκατομμύρια €) | 191.2 | 180.7 | 178.7 | 176.3 | 174.2 | 177.7 |
| ΑΕΠ σε τρέχουσες τιμές | -7.6 | -5.5 | -1.1 | -1.3 | -1.2 | 2.0 |
| Κατά κεφαλή ΑΕΠ Σε $ ΜΑΔ | 25 284 | 26 098 | 26 839 | 26 697 | 26 746 | 25 284 |
| Εθνικός ΔΤΚ[111] (μέσος δείκτης 12μήνου) | 1.5 | -0.9 | -1.3 | -1.7 | -0.8 | 1.1 |
| Εν. ΔΤΚ[121] (μέσος δείκτης 12μήνου) | 1.0 | -0.9 | -1.4 | -1.1 | 0.0 | 1.1 |
| Πυρήνας Πληθωρισμού[131] (μέσος δείκτης | -0.3 | -2.8 | -1.4 | -1.3 | -0.4 | 0.0 |
| Ανεργία (μέσο ετήσιο ποσοστό) | 24.4 | 27.5 | 26.5 | 24.9 | 23.5 | 21.5 |
| *(% του ΑΕΠ)* | | | | | | |
| *Δημόσια οικονομικά (Γενική Κυβέρνηση)* | | | | | | |
| Σύνολο εσόδων | 46.5 | 49.0 | 46.6 | 48.1 | 50.2 | |
| Σύνολο δαπανών | 55.4 | 62.2 | 50.2 | 53.8 | 49.8 | |
| Πρωτογενείς δαπάνες | 50.3 | 58.1 | 46.2 | 50.2 | 46.5 | |
| Ισοζύγιο Γενικής Κυβέρνησης | -8.9 | -13.2 | -3.6 | -5.7 | 0.5 | |
| Πρωτογενές ισοζύγιο | -3.8 | -9.1 | 0.4 | -2.1 | 3.7 | |
| Χρέος Γενικής Κυβέρνησης κατά Μάαστριχτ[141] | 159.6 | 177.4 | 179.0 | 176.8 | 180.8 | |
| *Ισοζύγιο πληρωμών*[(5)(6)(7)] | | | | | | |
| Ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών | -3.8 | -2.0 | -1.6 | -0.2 | -1.1 | -0.8 |
| Ισοζύγιο αγαθών και υπηρεσιών | -3.8 | -2.8 | -2.2 | -0.2 | -0.7 | -0.5 |
| Εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών | 28.6 | 30.4 | 32.4 | 29.9 | 28.4 | 31.6 |
| Εισαγωγές αγαθών και υπηρεσιών | 32.4 | 33.2 | 34.6 | 30.1 | 29.1 | 32.2 |
| Ισοζύγιο δευτερογενών εισοδημάτων | -0.5 | 1.0 | -0.2 | -0.3 | -0.3 | -0.3 |
| Ισοζύγιο πρωτογενών εισοδημάτων | 0.4 | -0.3 | 0.8 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| Καθαρή διεθνής επενδυτική θέση | -115.9 | -130.4 | -131.9 | -136.1 | -139.3 | -141.6 |
| *(% μεταβολή, εκτός άλλης αναφοράς)* | | | | | | |
| *Επιτόκια και χρηματοδότηση^* | | | | | | |
| Επιτόκιο δανεισμού[181] | 7.2 | 6.9 | 6.1 | 5.8 | 5.4 | 5.1 |
| Χρηματοδότηση του ιδιωτικού τομέα[191] | -4.0 | -3.9 | -3.1 | -2.0 | -1.5 | -0.9 |
| *Συναλλαγματικές ισοτιμίες*[7]'* | | | | | | |
| Ονομαστική σταθμισμένη συναλλαγματική | -2.0 | 2.0 | 0.7 | -2.7 | 1.3 | 1.4 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Πραγματική σταθμισμένη συναλλαγματική ισοτιμία (με βάση τον ΔΤΚ) | -3.5 | -0.7 | -1.8 | -4.5 | 0.6 | 0.6 |
| **Φόροι** | | | | | | |
| Συνολικά φορολογικά έσοδα, σε % του ΑΕΠ | | 35,5 | 35,5 | 35,9 | 36,4 | 38,6 |
| Φόρος επί του εισοδήματος, σε % του ΑΕΠ | | 7,0 | 6,0 | 5,9 | 5,5 | .. |
| Φόρος επί των εταιρικών κερδών, σε % του ΑΕΠ | | 1,1 | 1,1 | 1,9 | 2,2 | .. |

**Πίνακας 1.1: Βασικοί δείκτες της ελληνικής οικονομίας, Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, 2018; ΟΟΣΑ, 2018**

Αυτό φαίνεται και στον πίνακα 1.2 που δείχνει αναλυτικά το ύψος των δημόσιων δαπανών που χρησιμοποιούντα για επενδυτικούς σκοπούς στις χώρες του ΟΟΣΑ. Ειδικό ενδιαφέρον παρουσιάζει η διάκριση που κάνει ο ΟΟΣΑ ανάμεσα στα κράτη που είναι ομοσπονδιακά ή λειτουργούν περισσότερο με την ομοσπονδιακή λογική και στα ενιαία κράτη.

| | **Δείκτης** | **Αξία** | **Κατά κεφαλήν** | **Ως % του ΑΕΠ** | **Ως % των γενικών δαπανών της κυβέρνησης** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Μονάδα μέτρησης** | **$ δις** | **$** | **%** | **%** |
| **Χώρες** | | | | | |
| Ομοσπονδιακά κράτη και κράτη που λειτουργούν με ομοσπονδίες | Αυστραλία | 32,6 | 1.355,6 | 2,9 | 7,9 |
| | Αυστρία | 12,4 | 1.437,9 | 2,9 | 5,6 |
| | Βέλγιο | 11,9 | 1.062,4 | 2,3 | 4,3 |
| | Καναδάς | 61,9 | 1.726,1 | 3,9 | 9,5 |
| | Γερμανία | 80,7 | 988,5 | 2,1 | 4,7 |
| | Μεξικό | 38,4 | 317,2 | 1,8 | 7,2 |
| | Ισπανία | 39,3 | 846,9 | 2,4 | 5,6 |
| | Ελβετία | 15,5 | 1.874,9 | 3,0 | 8,8 |
| | ΗΠΑ | 554,6 | 1.723,8 | 3,1 | 8,1 |
| | OECD 9 ομοσπονδιακών κρατών | 847,4 | 1.286,1 | 2,8 | 7,4 |
| | OECD 9 ομοσπονδιακών κρατών (μη σταθμισμένος μέσος όρος) | .. | 1.259,3 | 2,7 | 6,9 |
| Ενιαίες χώρες | Χιλή | 10,9 | 606,3 | 2,6 | 10,4 |
| | Τσεχία | 18,0 | 1.708,9 | 5,1 | 12,1 |
| | Δανία | 9,6 | 1.684,3 | 3,4 | 6,3 |
| | Εσθονία | 2,0 | 1.518,9 | 5,2 | 13,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Φιλανδία | 8,9 | 1.629,2 | 3,9 | 6,7 |
| | Γαλλία | 97,3 | 1.463,0 | 3,6 | 6,3 |
| | **Ελλάδα** | **13,6** | **1.251,8** | **4,8** | **8,6** |
| | Ουγγαρία | 17,3 | 1.757,5 | 6,6 | 13,3 |
| | Ισλανδία | 0,5 | 1.379,9 | 2,9 | 6,7 |
| | Ιρλανδία | 5,5 | 1.180,5 | 1,7 | 5,9 |
| | Ισραήλ | 4,6 | 546,6 | 1,5 | 3,8 |
| | Ιταλία | 51,3 | 844,1 | 2,3 | 4,5 |
| | Ιαπωνία | 182,1 | 1.432,3 | 3,8 | 9,1 |
| | Κορέα | 86,6 | 1.710,5 | 4,9 | 15,2 |
| | Λετονία | 2,3 | 1.157,3 | 4,7 | 12,6 |
| | Λουξεμβούργο | 2,3 | 3.960,3 | 3,9 | 9,2 |
| | Ολλανδία | 27,0 | 1.597,4 | 3,2 | 7,1 |
| | Νέα Ζηλανδία | 6,6 | 1.435,0 | 4,0 | 9,9 |
| | Νορβηγία | 15,6 | 3.000,0 | 4,8 | 9,9 |
| | Πολωνία | 43,0 | 1.117,0 | 4,2 | 10,1 |
| | Πορτογαλία | 7,4 | 714,4 | 2,4 | 5,0 |
| | Σλοβακία | 10,4 | 1.923,7 | 6,4 | 14,1 |
| | Σλοβενία | 3,2 | 1.532,8 | 4,8 | 10,0 |
| | Σουηδία | 19,8 | 2.017,0 | 4,2 | 8,4 |
| | Τουρκία | 55,5 | 717,1 | 3,1 | 8,9 |
| | Ηνωμένο Βασίλειο | 69,4 | 1.066,4 | 2,6 | 5,9 |
| | OECD 26 Ενιαίες χώρες | 770,5 | 1.246,9 | 3,5 | 8,0 |
| | OECD 26- Ενιαίες χώρες (μη σταθμισμένος μέσος όρος) | .. | 1.498,2 | 3,9 | 9,0 |
| OECD – Σύνολο | | 1.617,9 | 1.267,1 | 3,1 | 7,6 |
| OECD Σύνολο (μη σταθμισμένος μέσος όρος) | | .. | 1.436,7 | 3,6 | 8,4 |
| EU28-Σύνολο | | 567,7 | 1.113,9 | 2,9 | 6,1 |

**Πίνακας 1.2: Δημόσιες δαπάνες ως επενδύσεις (2015) στις χώρες του ΟΟΣΑ, Πηγή: ΟΟΣΑ 2018**

Όπως φαίνεται λοιπόν παραπάνω, οι κατά κεφαλήν δημόσιες επενδύσεις στην Ελλάδα κινούνται χαμηλότερα από τις αναπτυγμένες οικονομίες της Βόρειας Ευρώπης και Αμερικής. Από τη άλλη πλευρά, είναι υψηλότερες από τον Ευρωπαϊκό μέσο όρο (28 χώρες). Τα ομοσπονδιακά κράτη εμφανίζουν χαμηλότερες κατά κεφαλήν δημόσιες επενδύσεις, γιατί δίνουν μεγαλύτερη βαρύτητα σε αυτές που δεν πραγματοποιούνται σε εθνικό επίπεδο, αλλά σε τοπικό (δε συμπεριλαμβάνονται στον πίνακα του ΟΟΣΑ). Σε κάθε περίπτωση τα ζητούμενα για τη χώρα μας είναι δυο: α) αύξηση των δημόσιων επενδύσεων στα επίπεδα -όσο αυτό είναι εφικτό- των άλλων βόρειο-ευρωπαϊκών χωρών και β) καλύτερη αξιοποίηση των πραγματοποιούμενων επενδύσεων που θα οδηγήσουν στην τόνωση της εθνικής οικονομίας. Σε αυτό το

πλαίσιο, τα αποτελέσματα της παρούσας διατριβής αποκτούν ακόμα μεγαλύτερη σημασία.

## 1.3 Δομή της εργασίας

Η διατριβή περιέχει πέντε κεφάλαια με την εξής δομή:

*Κεφάλαιο 2 – Βιβλιογραφική Επισκόπηση:* στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζεται η ανάλυση της ακαδημαϊκής θεωρίας που είναι σχετική με το υπο διερεύνηση θέμα.

*Κεφάλαιο 3 – Ερευνητική μεθοδολογία:* στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζεται ο τύπος της έρευνας (μελέτη περίπτωσης), τα χαρακτηριστικά και τα πλεονεκτήματα της χρήσης δευτερογενών στοιχείων –που αποτέλεσαν το βασικό τύπο δεδομένων που χρησιμοποιήθηκε-, καθώς και οι ερευνητικοί περιορισμοί της μελέτης.

*Κεφάλαιο 4 -Ανάλυση αποτελεσμάτων:* στο τέταρτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η ανάλυση του Δήμου Αιγιαλείας σε σχέση με την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του.

*Κεφάλαιο 5 - Συμπεράσματα:* τέλος, στο πέμπτο κεφάλαιο παραθέτονται τα συμπεράσματα της εργασίας καθώς και προτάσεις για μελλοντικές έρευνες.

# Κεφάλαιο 2: Βιβλιογραφική Επισκόπηση

## 2.1 Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο αυτό παραθέτεται η βιβλιογραφική επισκόπηση της διατριβής. Ειδικότερα, το κεφάλαιο περιέχει οκτώ παραγράφους που παρουσιάζουν: το ισχύον νομικό καθεστώς για τα ακίνητα του δημοσίου, το νομοθετικό πλαίσιο για τα κληροδοτήματα, τη σημασία του ελέγχου της σωστής αποτύπωσης της αξίας των ακινήτων του Δήμου, τις διαδικασίες/ενέργειες ανασχεδιασμού που οι ΟΤΑ καλούνται να εκτελέσουν, τον προσδιορισμό βημάτων για την επίτευξη της πραγματοποίησης εσόδων, τις βέλτιστες πρακτικές για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας και τα συμπεράσματα της επισκόπησης.

## 2.2 Το ισχύον νομικό καθεστώς για τα ακίνητα του δημοσίου

Αναφορικά με τις δημόσιες συμβάσεις και την ικανότητα του Δημοσίου να μισθώνει ακίνητα, η Οδηγία 2004/18/ΕΚ αναφέρει πως «Στο πλαίσιο των υπηρεσιών, οι συμβάσεις απόκτησης, μίσθωσης ή σύστασης άλλων δικαιωμάτων επί ακινήτων παρουσιάζουν ιδιάζοντα χαρακτηριστικά, τα οποία καθιστούν απρόσφορη την εφαρμογή των κανόνων σύναψης δημοσίων συμβάσεων» (ΕΕΑΔΣ, Απόφαση 132/2015: 2). Ωστόσο, το Δημόσιο έχει τη δυνατότητα, και από νομικής και από πρακτικής άποψης, να μισθώνει ακίνητα, υπογράφοντας σχετικές συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης (ΕΕΑΔΣ, Απόφαση 132/2015). Ως χρηματοδοτική μίσθωση ορίζεται η σύμβαση «μεταξύ μίας εταιρείας ειδικού σκοπού ή ενός πιστωτικού ιδρύματος (εκμισθωτής) και μιας επιχείρησης ή ενός επαγγελματία ή ενός δημόσιου φορέα (μισθωτής), με την οποία ο εκμισθωτής παραχωρεί στον μισθωτή έναντι μισθώματος και για ορισμένο χρονικό διάστημα ένα πράγμα (κινητό ή ακίνητο), κατάλληλο για την κάλυψη των αναγκών της επιχείρησης ή του επαγγέλματος ή της δραστηριότητας του τελευταίου» (Ν. 1665/1986 στο ΕΕΑΔΣ, Απόφαση 132/2015: 4). Σύμφωνα με τον παραπάνω ορισμό και προκειμένου για ακίνητα, ως συμβαλλόμενοι ορίζονται η εταιρεία που έχει αναλάβει τη χρηματοδοτική μίσθωση του εκάστοτε ακινήτου και η εταιρεία, ιδιωτική ή δημόσια, που επιθυμεί να το χρησιμοποιήσει. Επομένως, ο πραγματικός ιδιοκτήτης του εκάστοτε ακινήτου δεν εμπλέκεται στη σύμβαση (ΕΕΑΔΣ, Απόφαση 132/2015).

Αξίζει επίσης να αναφερθεί πως μια τέτοια σύμβαση «υποβάλλεται στον συστατικό τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και υπόκειται σε ειδικές διατυπώσεις δημοσιότητας, ανάλογες με αυτές που επιβάλλονται κατά την σύσταση μακροχρόνιων ενοχικών σχέσεων ή την μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων» (ΕΕΑΔΣ, Απόφαση 132/2015: 6).

## 2.3 Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο για τα κληροδοτήματα

Το σύνολο των κοινωφελών περιουσιών υπολογίζεται σε 11.000 (Ειδική Μόνιμη Επιτροπή Θεσμών και Διαφάνειας, 2011). Από αυτές, «περίπου 2.500 είναι Ιδρύματα και Κληροδοτήματα, 3.000 είναι Σχολάζουσες Κληρονομίες, ενώ οι υπόλοιπες 5.500 περιουσίες είναι υπό εκκαθάριση» (Ειδική Μόνιμη Επιτροπή Θεσμών και Διαφάνειας, 2011: 4). Μάλιστα, υπολογίζεται πως η ολική εκκαθάριση αυτών των περιουσιών θα χρειαστεί 300 έτη προκειμένου να ολοκληρωθεί στην εντέλεια (Ειδική Μόνιμη Επιτροπή Θεσμών και Διαφάνειας, 2011). Μετά από την πολυετή εφαρμογή μιας νομοθεσίας που είχε επανειλημμένα κριθεί ως ανεπαρκής και αναποτελεσματική, η ψήφιση του Νόμου 4182/2013 αποκατέστησε πολλά από τα μέχρι τότε προβλήματα σε σχέση με τα κληροδοτήματα, τις κοινωφελείς περιουσίες και τις λεγόμενες σχολάζουσες κληρονομιές (Opengov.gr, 2013: Ειδική Μόνιμη Επιτροπή Θεσμών και Διαφάνειας, 2011). Πιο συγκεκριμένα, ο Ν. 4182/2013 εισάγει καινοτομίες όπως:

-Η περαιτέρω μεταβίβαση αρμοδιοτήτων σε σχέση με την εποπτεία των παραπάνω στην Αποκεντρωμένη Αυτοδιοίκηση (ΟΤΑ) και στα εφετεία σε σχέση με την κρίση επί θεμάτων αλλαγής του καθεστώτος, του κατά πόσον εκπληρώνονται οι σκοποί που είχε θέσει εξαρχής ο διαθέτης της κοινωφελούς περιουσίας αλλά και του ποια είναι η επωφελέστερη μέθοδος αξιοποίησης της περιουσίας αυτής.

-Η συγκρότηση μητρώων παρακολούθησης, καταγραφής, εκκαθάρισης και διοίκησης των κοινωφελών περιουσιών και των σχολαζουσών κληρονομιών, δια της ηλεκτρονικής οδού,

-Η δημιουργία Μητρώου που να αφορά τους εκκαθαριστές, εκτελεστές και διοικητές σχετικών ιδρυμάτων και κληρονομιών,

-Τακτικοί αλλά και έκτακτοι έλεγχοι των κοινωφελών περιουσιών και των σχολαζουσών κληρονομιών από ελεγκτικά γραφεία αλλά και από τις αρμόδιες σε κάθε περίσταση υπηρεσίες της Οικονομικής Επιθεώρησης,
-Ταχείες διαδικασίες προληπτικού ελέγχου των πράξεων στις οποίες έχουν προβεί και προβαίνουν τα όργανα εκκαθάρισης και διοίκησης των εν λόγω κληρονομιών και περιουσιών,
-Ευέλικτες διαδικασίες διαχείρισης και αξιοποίησης των εν λόγω κληρονομιών και περιουσιών, με ταυτόχρονη εισαγωγή/εφαρμογή ασφαλιστικών δικλείδων μέσω των οποίων θα εξασφαλίζεται η χρήση αυτών των κληροδοτημάτων σύμφωνα με το δημόσιο συμφέρον,
-Ενίσχυση των εξουσιών των Αρμοδίων Διευθύνσεων,
-Ενοποίηση, υπό τον ίδιο νόμο, των προαναφερθεισών κοινωφελών περιουσιών και σχολαζουσών κληρονομιών (ΥΠΟΙΚ, Εγκύκλιος 1/2014).

Επιπλέον, για τα εθνικά κληροδοτήματα προβλέπονται κάποιες βασικές ενέργειες και υποχρεώσεις των Διαχειριστικών Επιτροπών. Αυτές έχουν να κάνουν με θέματα όπως τα εξής:
-τον προϋπολογισμό: πρόβλεψη εσόδων και εξόδων, μαζί με πρακτικό συνεδρίασης του διοικητικού συμβουλίου, πίνακα προϋπολογισμού εσόδων-εξόδων και λεπτομερή έκθεση προϋπολογισμού που να περιλαμβάνει την ακριβή αιτιολόγηση κάθε κονδυλίου,
-την κατάθεση απολογισμού και ισολογισμού,
-τις εκμισθώσεις, που λαμβάνουν χώρα μετά από: την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Κληροδοτήματος περί εκμίσθωσης, τη συμπλήρωση των όρων της Διακήρυξης Δημοπρασίας, τη θεώρηση των όρων διακήρυξης από την αρμόδια υπηρεσία, τη δημοσίευση των όρων της διακήρυξης, τη συνεργασία με την αρμόδια υπηρεσία για την ακριβή ημερομηνία της δημοπρασίας, τη διεξαγωγή της δημοπρασίας, την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου περί του αν το αποτέλεσμα της δημοπρασίας είναι όντως επιτυχημένο, την αποστολή προς την Υπηρεσία των πρακτικών της δημοπρασίας, την αξιολόγηση από την υπηρεσία και τη σύνταξη του συμβολαίου της εκμίσθωσης,

-τις εκποιήσεις, όπου ακολουθείται παρόμοια διαδικασία με τις εκμισθώσεις, με διαφορά ότι πρέπει να κατατίθεται αίτηση στο Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών αλλά και δημοσίευση της Προκήρυξης της Εκποίησης σε τουλάχιστον δύο τοπικές εφημερίδες,
-τις υποτροφίες
-τα οικονομικά βοηθήματα
-τις αμοιβές τρίτων (μηχανικών, εμπειροτεχνών, εκτιμητών, πραγματογνωμόνων, διαιτητών, μαρτύρων και άλλων): αυτές οι αμοιβές πρέπει να προβλέπονται στον προϋπολογισμό του ιδρύματος, ενώ πρέπει επίσης να υποβάλλεται σχετικό αίτημα με βάση τα πρακτικά του διοικητικού συμβουλίου, το οποίο εγκρίνεται ή όχι από την αρμόδια υπηρεσία (Διεύθυνση Εθνικών Κληροδοτημάτων, 2013).

Επιπλέον, θα πρέπει να σημειωθεί πως για τους διοικητές και τους διαχειριστές ή τις επιτροπές διαχείρισης τέτοιων ιδρυμάτων και κληροδοτημάτων προβλέπονται αρμοδιότητες όπως η σύνταξη και η έγκριση προϋπολογισμών και απολογισμών, καθώς και ο σχεδιασμός που αφορά την αξιοποίηση των περιουσιών τους (Ν. 4182/2013). Ο προϋπολογισμός θα πρέπει να υποβάλλεται 3 μήνες πριν από την έναρξη του οικονομικού έτους και να αναρτάται στον επίσημο ιστότοπο του ιδρύματος (Ν. 4182/2013). Επίσης, δεν επιτρέπεται καμία μεταβολή ή μεταφορά πιστώσεων από κεφάλαιο σε κεφάλαιο ή από άρθρο του προϋπολογισμού ενός τέτοιου ιδρύματος (Ν. 4182/2013). Τέλος, οι δαπάνες που υπερβαίνουν ή παραβαίνουν τις υφιστάμενες διατάξεις ή τη συστατική πράξη του ιδρύματος βαραίνουν αλληλεγγύως και εις ολόκληρο τους διοικητές/διαχειριστές (Ν. 4182/2013). Ευθύνες δύνανται να καταλογιστούν και σε υπαλλήλους του ιδρύματος (Ν. 4182/2013).

## 2.4 Έλεγχος σωστής αποτύπωσης της αξίας των ακινήτων του Δήμου

Η ΕΕΤΑΑ (2000) προτείνει μια σειρά από πιθανές κινήσεις για την εκτίμηση της αξίας και την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ (ΕΕΤΑΑ, 2000). Τα βήματα που πρέπει να γίνουν, σύμφωνα με την Εταιρεία, είναι:

1) Να εξακριβωθεί η ονομασία και τοποθεσία του ακινήτου,
2) Να εξακριβωθούν τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου,
3) Να εξακριβωθούν τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά του ακινήτου,
4) Να εξακριβωθούν τα νομικά χαρακτηριστικά του ακινήτου,

5) Να εκτιμηθούν τα εμπορικά χαρακτηριστικά του ακινήτου,
6) Να εκτιμηθούν τα εμπορικά χαρακτηριστικά της περιοχής,
7) Να γίνει η εκτίμηση της ανοικτής εμπορικής αξίας του ακινήτου,
8) Να υπολογιστεί η φορολογία του ακινήτου και
9) Να λάβει χώρα η εμπορική αξιοποίηση του ακινήτου (ΕΕΤΑΑ, 2000).

Πιο συγκεκριμένα, το πρώτο βήμα αφορά κάποιο συγκεκριμένο όνομα, τίτλο ή τοπωνύμιο που μπορεί να έχει αποδοθεί στο ακίνητο, ενώ η τοποθεσία αφορά τη διεύθυνση, την περιοχή και τη θέση όπου βρίσκεται το ακίνητο αυτό (ΕΕΤΑΑ, 2000). Τα τεχνικά χαρακτηριστικά αφορούν το είδος του ακινήτου (αν είναι κατάστημα ή γραφείο, κατοικία, οικόπεδο, αγροτεμάχιο ή κάποιο ειδικό ακίνητο όπως ξενοδοχείο, νοσοκομείο), το έτος κατασκευής του, τα τετραγωνικά μέτρα, ο αριθμός των ορόφων, η διαρρύθμιση κάθε ορόφου, οι παροχές (αναφορικά με το νερό, το ηλεκτρικό ρεύμα και ούτω καθεξής), οι σημαντικές εργασίες ή και ανακαινίσεις που μπορεί να έχουν τελεστεί στο κτίριο αυτό, καθώς και οι διαρρυθμίσεις για συγκεκριμένες υπηρεσίες που μπορεί να έχουν προβλεφθεί για τα προαναφερθέντα ειδικά ακίνητα (ΕΕΤΑΑ, 2000). Τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά αφορούν την τωρινή χρήση του ακινήτου, το συντελεστή δόμησης (ΣΔ – ο σημαντικότερος παράγοντας εμπορικότητας των οικοπέδων), το υπόλοιπο του συντελεστή δόμησης, τον συντελεστή κάλυψης, το μέγιστο ύψος, τα ζητήματα αρχαιολογίας (κατά πόσον μπορεί να προκύψουν ευρήματα κατά την εκσκαφή των θεμελίων κτλ.), τα ζητήματα δασαρχείου, και, τέλος, τα ζητήματα πολιτισμού (ΕΕΤΑΑ, 2000). Στην περίπτωση των ΟΤΑ, τα ζητήματα αρχαιολογίας είναι ιδιαίτερης σημασίας, καθώς «η εμπορικότητα και οι πιθανότητες αξιοποίησης ενός οικοπέδου/αγροτεμαχίου με ανοικτά ζητήματα αρχαιολογίας επιδρά σε μεγάλο βαθμό στη διαδικασία της αξιοποίησής του» (ΕΕΤΑΑ, 2000: 17).

Τα νομικά χαρακτηριστικά του ακινήτου αφορούν τα εμπράγματα δικαιώματα επ' αυτού (κυριότητα και δουλείες), τη νομή και κατοχή, την πιθανότητα κατάσχεσης, την πιθανότητα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ τρίτου και τη σύμβαση μίσθωσης (ΕΕΤΑΑ, 2000). Τα εμπορικά χαρακτηριστικά αφορούν καταρχήν το εμπορικό πλεονέκτημα που μπορεί να διαθέτει το ακίνητο: ειδικά για τα καταστήματα, μετρώνται «η εμπορική κίνηση στη γειτονιά όπου βρίσκεται το ακίνητο αυτό, η πυκνότητα του πληθυσμού σε απόσταση 3-5 λεπτά με το αυτοκίνητο, η γειτνίαση του

ακινήτου με μεγάλους χώρους ψυχαγωγίας και διασκέδασης, ο αριθμός των αυτοκινήτων που περνούν από μπροστά του, και τέλος η γειτνίασή του με χρήσεις που προκαλούν τη γένεση σημαντικής κίνησης» (ΕΕΤΑΑ, 2000: 27). Άλλα εμπορικά χαρακτηριστικά αφορούν την προβολή, την πρόσβαση, τη στάθμευση, τη φήμη και την πελατεία (ΕΕΤΑΑ, 2000).

Επιπλέον, τα εμπορικά χαρακτηριστικά της περιοχής έχουν να κάνουν με το ποιοι και πόσοι είναι οι σημαντικοί χρήστες, το εμπορικό πλεονέκτημα της περιοχής συνολικά (και όχι απλώς του ακινήτου), τα επίπεδα προσφοράς-ζήτησης αναφορικά με τα ακίνητα της περιοχής, οι σημαντικές, πραγματικές δικαιοπραξίες (όπως προκύπτουν από κτηματομεσίτες, δικηγόρους, υποθηκοφύλακες και συμβολαιογράφους κτλ.), τα επίπεδα ζητούμενων τιμών (η καταγραφή των οποίων από τους ΟΤΑ τους βοηθά να διαπραγματευτούν καλύτερα την αξιοποίηση των ακινήτων τους), τα έργα υποδομής που βρίσκονται εκείνη την περίοδο σε σχεδιασμό ή εξέλιξη και τα οποία μπορούν επίσης να καταστήσουν την περιοχή πιο ελκυστική εμπορικά (ΕΕΤΑΑ, 2000). Είναι σημαντικό για τους ΟΤΑ να γνωρίζουν άμεσα και έγκυρα πληροφορίες που αφορούν τέτοια έργα, καθώς και αυτές οι πληροφορίες θα τους βοηθήσουν να εκμεταλλευτούν καλύτερα τα ακίνητά τους (ΕΕΤΑΑ, 2000). Παράλληλα με τα δημόσια έργα σε σχεδιασμό ή σε εξέλιξη, σημαντική είναι και η γνώση πάνω στα ιδιωτικά έργα που μπορεί να βρίσκονται σε ανάλογο στάδιο, καθώς και αυτά δύνανται να επηρεάσουν την τιμολόγηση και την αξιοποίηση των ακινήτων που ανήκουν στους ΟΤΑ (ΕΕΤΑΑ, 2000).

Αναφορικά με το βήμα της εκτίμησης της εμπορικής αξίας του ακινήτου, αυτή μπορεί να γίνει με διάφορους τρόπους, όπως:

-μέσω της συγκριτικής μεθόδου: η συγκριτική μέθοδος θεωρείται ως η ασφαλέστερη, αν και είναι κοπιώδης, καθότι βασίζεται σε μεγάλο αριθμό σχετικών, υπαρκτών δικαιοπραξιών, μέσα από συνεχή παρακολούθηση του τι συμβαίνει στην αγορά, στην περιοχή του εκάστοτε ακινήτου,

-μέσω άλλης μεθόδου, όπως της επενδυτικής (στην περίπτωση ακινήτων που παράγουν εισόδημα, και για τα οποία προεκτιμάται η ροή εσόδων), της υπολειμματικής (στην περίπτωση οικοπέδων ή αγροτεμαχίων που μπορεί να αξιοποιηθούν και για τα οποία προεκτιμώνται πιθανά έξοδα για κατασκευή κτιρίων καθώς και τα έσοδα που μπορεί να προκύψουν τελικά), της μεθόδου της προσόδου (για ακίνητα που έχουν πάγιο ρόλο ως στοιχεία συγκεκριμένων επιχειρήσεων και τα

οποία εκτιμώνται βάσει της λογιστικής), καθώς και της εργοληπτικής μεθόδου (για μη εμπορικά ακίνητα για τα οποία δεν λαμβάνουν χώρα οι συνήθεις δικαιοπραξίες),
-μέσω της αντικειμενικής αξίας της εφορίας: σε αυτή την περίπτωση λαμβάνονται υπόψη οι αξίες και η διαδικασία που έχουν αποφασιστεί από το Υπουργείο Οικονομικών, αν και η εκτίμηση αυτή συνήθως είναι μικρότερη κατά 10% έως και 20% από την ανοικτή εμπορική αξία του εκάστοτε ακινήτου ή και ακόμα πιο μικρή, στην περίπτωση εμπορικών ακινήτων (ΕΕΤΑΑ, 2000).

Όσον αφορά τη φορολογία των ακινήτων, θα πρέπει να σημειωθεί πως τα ακίνητα που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και στους ΟΤΑ γνωρίζουν πολλές απαλλαγές και εκλαμβάνονται πρακτικά ως μη φορολογήσιμα (ΕΕΤΑΑ, 2000). Οι ΟΤΑ είναι σε θέση να απαλλαχθούν από «κάθε Δημόσιο, Δημοτικό, Κοινοτικό ή λιμενικό φόρο, άμεσο ή έμμεσο, δασμό, τέλος, χαρτόσημο, δικαστικό ένσημο, και εισφορά υπέρ οποιουδήποτε ταμείου, εισφορά υπέρ της ΕΡΤ Α.Ε., από κρατήσεις και από κάθε δικαστικό τέλος στις δίκες τους» (ΕΕΤΑΑ, 2000: 41). Ούτε τα έσοδα από την οποιαδήποτε αξιοποίηση των ακινήτων από τους δήμους φορολογούνται, απλώς οι δήμοι καλούνται να καταγράψουν τα έσοδα αυτά στον προϋπολογισμό τους (ΕΕΤΑΑ, 2000). Σημειωτέον πως οι ΟΤΑ δεν καταθέτουν φορολογική δήλωση, ούτε για τα προαναφερθέντα έσοδα ούτε και γενικώς (ΕΕΤΑΑ, 2000). Από την άλλη υπάρχει μια πλειάδα από είδη φορολόγησης σχετικά με την ακίνητη περιουσία (ΕΕΤΑΑ, 2000). Μεταξύ αυτών, υπάρχει και φορολόγηση υπέρ ΟΤΑ και τρίτων, φορολόγηση που περιλαμβάνει τα εξής:

-τέλος ακίνητης περιουσίας,
-τέλος καθαριότητας-φωτισμού,
-τέλος σύνδεσης αλλά και χρήσης αποχετεύσεως,
-δημοτικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων χώρων,
-εισφορά σε γη και χρήμα κατά την ένταξη στο σχέδιο πόλης,
-τέλος υπέρ ταμείου νομικών,
-τέλος μεταγραφής υπέρ ταμείου νομικών,
-δυνητικά δημοτικά τέλη,
-νέα τέλη μεταγραφής συμβολαίων,
-τέλη εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο,
-τέλη αναπλάσεως υποβαθμισμένων περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ (ΕΕΤΑΑ, 2000: 42).

Περαιτέρω υπάρχουν και τα τέλη και εισφορές κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών, τα δημοτικά τέλη κατάληψης πεζοδρομίου κατά την ανοικοδόμηση, το Φόρο Προστιθέμενης Αξίας επί οικοδομικών εργασιών και υλικών, τις εργοδοτικές εισφορές προς ΙΚΑ και ούτω καθεξής (ΕΕΤΑΑ, 2000: 42).

Όταν όλα τα παραπάνω έχουν ολοκληρωθεί, η ΕΕΤΑΑ (2000) προτείνει την ίδια τη διαδικασία αξιοποίησης του ακινήτου, η οποία θα πρέπει να ξεκινά με την επιλογή του σεναρίου αξιοποίησης (ΕΕΤΑΑ, 2000). Μέσα από τη συλλογή πληροφοριών και εκτιμήσεων που προκύπτουν μέσα από τα προαναφερθέντα, πρώτα οκτώ βήματα της διαδικασίας, οι ΟΤΑ θα πρέπει να καταλήξουν στο καταλληλότερο σενάριο για το επίμαχο ακίνητο (ΕΕΤΑΑ, 2000). Οι συνηθέστερες λύσεις είναι οι:

-Πώληση ή εκμίσθωση,

-Αντιπαροχή,

-Παραχώρηση εκμετάλλευσης (αυτοχρηματοδότηση),

-Συνεργασία ή κοινοπραξία ή ειδικού τύπου εκμετάλλευση (ΕΕΤΑΑ, 2000: 43).

Στους παράγοντες που επηρεάζουν την τελική επιλογή του σεναρίου περιλαμβάνονται στοιχεία όπως τα απαιτούμενα κεφάλαια για την ολοκλήρωση της αξιοποίησης, το οικονομικό όφελος που μπορεί να προκύψει, τον συνολικό χρόνο κατά τον οποίο θα αξιοποιείται με τον συγκεκριμένο τρόπο το ακίνητο, την αβεβαιότητα που μπορεί να περιλαμβάνει η όλη διαδικασία της αξιοποίησης, την πολιτική σκοπιμότητα αλλά και την αντίστοιχη κοινωνική (ΕΕΤΑΑ, 2000). Η ΕΕΤΑΑ (2000) προτείνει να λαμβάνει χώρα η εκπόνηση ανεξάρτητης χρηματοοικονομικής μελέτης σκοπιμότητας, στην περίπτωση σημαντικών ακινήτων του ΟΤΑ, μελέτη που θα περιλαμβάνει όλα τα προαναφερθέντα βήματα που έχουν τελικό σκοπό την αξιοποίηση του ακινήτου (ΕΕΤΑΑ, 2000).

## 2.5 Διαδικασίες/ενέργειες ανασχεδιασμού που οι ΟΤΑ καλούνται να εκτελέσουν

Οι Γκέκας και Μήτσου (2008) επισημαίνουν πως η περιουσία των ΟΤΑ είναι μεν «τεράστια», αλλά πως η αξιοποίησή της αποφέρει μόλις 5% από τα έσοδα που θα μπορούσε να αποφέρει για τους Δήμους και τις Περιφέρειες της χώρας (Γκέκας και Μήτσου, 2008: 55). Οι ίδιοι συγγραφείς σημειώνουν πως μόνο μετά τη δεκαετία του

1980 άρχισε η δημόσια περιουσία και συγκεκριμένα η ακίνητη να θεωρείται ως ένα εκμεταλλεύσιμο αγαθό που θα μπορούσε να βοηθήσει οικονομικά τους διάφορους κρατικούς φορείς και ειδικά τους Οργανισμούς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Η μεταστροφή αυτή σημειώθηκε, πριν από οποιοδήποτε άλλο μέρος, στις ΗΠΑ, όπου τα ελλείμματα στους προϋπολογισμούς των εκεί τοπικών αρχών τις ώθησαν να αρχίσουν να εκμεταλλεύονται την ακίνητη περιουσία τους ως κάτι που μπορεί να αποφέρει κέρδος και άρα να ανατρέψει το σκηνικό της οικονομικής δυσπραγίας στα ταμεία τους (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Οι συγκεκριμένες κινήσεις που παρατηρήθηκαν σε αυτό το πλαίσιο ήταν είτε η εκτίμηση και κεφαλαιοποίηση της ακίνητης περιουσίας είτε η «άμεση χρηματοδότηση του ιδιωτικού τομέα για την κατασκευή των αστικών υποδομών, σε αντάλλαγμα για τα δικαιώματα χρήσης της δημόσιας γης για εμπορική ανάπτυξη» (Γκέκας και Μήτσου, 2008: 55).

Σε κάθε περίπτωση, οι Γκέκας και Μήτσου (2008) σημειώνουν πως έχει ιστορικά αποδειχθεί η αναποτελεσματικότητα των ανά τον κόσμο κεντρικών κυβερνήσεων να διαχειριστούν ή ακόμα και απλώς να έχουν υπό την κατοχή τους την ακίνητη περιουσία τους και πως η βέλτιστη λύση αυτού του προβλήματος θα ήταν να μετατραπεί ο ρόλος τους από απλούς προμηθευτές (εκμισθωτές) αυτής της περιουσίας σε εταίρους του ιδιωτικού τομέα, σε ένα πλαίσιο συνεταιρικής εκμετάλλευσης των εκάστοτε κρατικών/δημοσίων ακινήτων (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Ειδικά στην περίπτωση της Ελλάδας, η αδυναμία επαρκούς εκμετάλλευσης της υπάρχουσας δημόσιας περιουσίας σηματοδοτεί πολλά προβλήματα για τα ίδια τα οικονομικά του κράτους (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Περαιτέρω προβλήματα ενδέχεται να σημειωθούν εξαιτίας της αδυναμίας κτηματογράφησης και καταγραφής όλων των υπαρχόντων ακινήτων που ανήκουν στους διάφορους ΟΤΑ (Γκέκας και Μήτσου, 2008).

Σύμφωνα με τους Γκέκα και Μήτσου (2008), οι στόχοι διαχείρισης της δημοτικής περιουσίας θα έπρεπε να είναι αφενός κοινωνικοί, πολιτικοί και δημοσίου συμφέροντος και αφετέρου οικονομικοί (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Η πρώτη κατηγορία δεν είναι απαραίτητο να σχετίζονται με έσοδα ή με κόστη, αλλά η δεύτερη κατηγορία σχετίζεται προφανώς με αυτά τα θέματα ακριβώς (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Πιο συγκεκριμένα, οι Γκέκας και Μήτσου (2008) μιλούν για τη σημασία αξιολόγησης της προστιθέμενης αξίας και για τη διαχείριση της δημοτικής

περιουσίας που χρησιμοποιείται για στέγαση πολιτών (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Επιπλέον, οι Γκέκας και Μήτσου (2008) υπογραμμίζουν τη σημασία της διαχείρισης των διαφόρων δημοτικών επιχειρήσεων (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Τέτοιες επιχειρήσεις εμπίπτουν συχνά στον τομέα της αστικής ανάπτυξης αλλά και της στέγασης, όπως συμβαίνει σε δήμους ευρωπαϊκών χωρών (π.χ. Βέλγιο, Δανία, Εσθονία, Φινλανδία, Γαλλία, Γερμανία, Λιθουανία, Πολωνία, Ισπανία, Σουηδία) (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Άλλες περιπτώσεις αφορούν τη δραστηριοποίηση τοπικών αρχών στον αστικό και αγροτικό χωροταξικό σχεδιασμό (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Συγκεκριμένα στη Γαλλία, τέτοιες δραστηριότητες λαμβάνουν χώρα στο πλαίσιο των δημοτικών επιχειρήσεων τοπικού σχεδιασμού, οι οποίες έχουν ξεκινήσει να λειτουργούν ήδη από τη δεκαετία του 1960 και οι οποίες δραστηριοποιούνται πάνω στη διαμόρφωση εδαφών ανοικοδόμησης, στην κατασκευή δημοτικών υποδομών και εγκαταστάσεων, βιομηχανικών ζωνών, αλλά και στην ενοικίαση τέτοιων εγκαταστάσεων (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Επιπλέον, οι γαλλικές δημοτικές επιχειρήσεις τοπικού σχεδιασμού είναι σε θέση να αναλαμβάνουν μελέτες για τρίτους (έως και για ιδιώτες) (Γκέκας και Μήτσου, 2008).

Οι Γκέκας και Μήτσου (2008) προκρίνουν τα εξής βήματα για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ:

1) Απογραφή,
2) Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας σε Λογιστικό Επίπεδο: διαχείριση, συντήρηση, αξιολόγηση της περιουσίας βάσει λογιστικού συστήματος, όπως ακριβώς συμβαίνει και στον ιδιωτικό τομέα,
3) Διαχείριση του χαρτοφυλακίου της δημοτικής ακίνητης περιουσίας: το βήμα αυτό περιλαμβάνει την αναγνώριση του στρατηγικού ρόλου που δύναται να έχει η ακίνητη περιουσία για τους οικονομικούς στόχους του εκάστοτε ΟΤΑ, την κατηγοριοποίηση και κατάταξη των ακινήτων που αποτελούν την περιουσία αυτή, τη διαμόρφωση οικονομικών και λειτουργικών εργαλείων για κάθε τμήμα της περιουσίας αυτής, τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου, και, τέλος, την εφαρμογή πολιτικών που μειώνουν και τις ανάγκες και τα κόστη των ακινήτων,
4) Εφαρμογή της στρατηγικής: θέσπιση κεντρικής αρχής για τα δημοτικά ακίνητα, διαμόρφωση συγκεκριμένων οδηγιών που να αφορούν την απόκτηση, κατοχή και εκποίηση των ακινήτων, σύσταση ειδικών ομάδων

αποτελούμενων από εμπειρογνώμονες που να στοχεύουν σε όσο το δυνατόν βέλτιστο κέρδος, θέσπιση κινήτρων για καλύτερη διαχείριση της περιουσίας από τους ίδιους τους ΟΤΑ (Γκέκας και Μήτσου, 2008).

Παράλληλα με τα παραπάνω, οι Γκέκας και Μήτσου (2008) αναδεικνύουν μια σειρά από προβλήματα σε σχέση με τη διαχείριση και την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ, όπως τις δυσκολίες στον ορισμό και την απογραφή της περιουσίας αυτής, τον ακριβή βαθμό κυριότητας που έχουν οι ΟΤΑ επί των επίμαχων ακινήτων, την αποτίμησή τους, τις ικανότητες και την τεχνογνωσία των εργαζομένων του ΟΤΑ που είναι επιφορτισμένοι με όλες αυτές τις δραστηριότητες, καθώς και την έλλειψη πόρων και τεχνογνωσίας στην περίπτωση των μικρότερων ΟΤΑ (Γκέκας και Μήτσου, 2008).

Επιπλέον, οι Γκέκας και Μήτσου (2008) σημειώνουν πως η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας από τις ίδιες τις διοικητικές αρχές των ΟΤΑ συνεπάγεται αδυναμία υπολογισμού του κόστους διαχείρισης, εκμίσθωσης ή πώλησης ενός ακινήτου, μεγάλες καθυστερήσεις όσον αφορά τις αποφάσεις που πρέπει κάθε φορά να ληφθούν, καθώς και αδυναμία διαχωρισμού των καθηκόντων των ρυθμιστικών αρχών ενός ΟΤΑ και από αυτά των αντίστοιχων διαχειριστικών (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Στην περίπτωση διαχείρισης από ένα δημόσιο όργανο, ελεγχόμενο από τον εκάστοτε ΟΤΑ υπάρχει μεν πλήρης υπολογισμός του κόστους και ταχείες λήψεις αποφάσεων, αλλά υπάρχει επίσης έλλειψη διαφάνειας και επαρκούς εποπτείας, καθώς και έλλειμμα όσον αφορά την απευθείας ανάθεση ευθυνών (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Σε αντίθεση με τα παραπάνω, η διαχείριση από ανεξάρτητο όργανο ή όργανο ιδιωτικού δικαίου συνεπάγεται ευελιξία, αμεσότητα όσον αφορά τη λήψη αποφάσεων, σαφήνεια στον ορισμό των ρόλων, αν και υπάρχει επίσης η πιθανότητα για αδιαφορία απέναντι στη νομοθεσία και τις ρυθμιστικές αρχές, καθώς και μεγάλο κόστος (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Ωστόσο, οι Γκέκας και Μήτσου (2008) προκρίνουν την τελευταία λύση ως την ιδανικότερη, προκειμένου να επιτευχθεί η βέλτιστη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Συνολικά, οι συγκεκριμένοι συγγραφείς προκρίνουν επίσης τη λειτουργία των ΣΔΙΤ (Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα), σημειώνοντας παράλληλα πως είναι απαραίτητη «η δημιουργία ενός υποστηρικτικού μηχανισμού που θα συνθέτει τη γνώση των τοπικών ιδιαιτεροτήτων με την τεχνογνωσία της διαχείρισης ακίνητης

περιουσίας, αλλά και των ΣΔΙΤ» (Γκέκας και Μήτσου, 2008: 57). Μεταξύ των λειτουργιών αυτού του μηχανισμού θα συμπεριλαμβανόταν:

1) η εισαγωγή πιο παραδοσιακών αστικών/πολεοδομικών ζητημάτων στη διαδικασία διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας, όπως παραδείγματος χάριν η αποκέντρωση ή η δημιουργία ΣΔΙΤ,

2) η διαμόρφωση ενός βιώσιμου και αποτελεσματικού πλαισίου διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας,

3) η υποβολή προτάσεων προς τους διαφόρους δήμους και περιφέρειες και πάλι αναφορικά με το πώς μπορούν να διαχειριστούν καλύτερα την όποια ακίνητη περιουσία τους,

4) η δημιουργία ενός συστήματος συλλογής πληροφοριών, αλλά και ενημέρωσης για το ποιες είναι οι πρακτικά και αποδεδειγμένα πιο επιτυχημένες μέθοδοι περί τη διαχείριση των ακινήτων περιουσιακών στοιχειών των ΟΤΑ,

5) η τεχνική βοήθεια πάνω σε τομείς όπως η εύρεση χρηματοδότησης,

6) η προώθηση της χρηματοδότησης από άλλες πηγές για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ, προκειμένου να επιτευχθεί η οικονομική τους ανάπτυξη,

7) η υποστήριξη προς εκείνους τους ΟΤΑ που στοχεύουν στη δημιουργία εταιρειών που θα διαχειρίζονται και θα εκμεταλλεύονται την ακίνητη περιουσία τους (Γκέκας και Μήτσου, 2008: 57).

## 2.6 Προσδιορισμός βημάτων για την επίτευξη της πραγματοποίησης εσόδων

Όσον αφορά την αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων με το σύστημα της αντιπαροχής, θα πρέπει να σημειωθεί πως αυτή εμπίπτει στο πλαίσιο του δημοσίου έργου, λαμβάνοντας ωστόσο μια πιο ειδική μορφή (KLC, 2012). Οι υποψήφιοι ανάδοχοι καλούνται να υποβάλουν προσφορές, από τις οποίες ο αρμόδιος δημόσιος φορέας (ή, αλλιώς, η Αναθέτουσα αρχή) επιλέγει τον τελικό ανάδοχο, που αποκτά το δικαίωμα να οικοδομήσει κτίριο στο επίμαχο κομμάτι ακίνητης περιουσίας (KLC, 2012). Αυτό που λαμβάνει ο ανάδοχος ως αντάλλαγμα για την οικοδόμηση αυτή είναι ένα ποσοστό εξ αδιαιρέτου από το ακίνητο και τις αντίστοιχες διηρημένες ιδιοκτησίες (KLC, 2012).

Για την περίπτωση πωλήσεων και μισθώσεων, όλες οι δημόσιες επιχειρήσεις και τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, με μοναδική εξαίρεση τους ΟΤΑ, έχουν τη δυνατότητα βάσει νόμου «να συνάπτουν με ιδιωτικούς φορείς συμβάσεις μεταβίβασης ή παραχώρησης εμπράγματων ή ενοχικών δικαιωμάτων επί ακινήτων έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη συμφωνία για την κατασκευή νέου ή την επισκευή υφιστάμενων κτιρίων και μίσθωση του ακινήτου» (KLC, 2012: 22-23).

Αξίζει να σημειωθεί πως αυτή η σύμβαση «δύναται να έχει διάρκεια έως ενενήντα εννέα (99) έτη» (KLC, 2012: 23). Ο ανάδοχος αποκτά το δικαίωμα όχι μόνο να οικοδομήσει ή να επισκευάσει τυχόν κτίρια επί της εκάστοτε μισθωμένης ή πωληθείσας ακίνητης περιουσίας αλλά και να τα μισθώνει (KLC, 2012). Στη δε περίπτωση μακροχρόνιας μίσθωσης, οι ίδιες κατηγορίες δημοσίων φορέων (δηλαδή, με εξαίρεση τους ΟΤΑ), μπορούν να συνάπτουν βάσει νόμου συμβάσεις μίσθωσης ακινήτου ή κτιρίου προς κατασκευή, συμβάσεις που μπορούν να διαρκέσουν από δώδεκα έως και 99 έτη (KLC, 2012).

Στις περιπτώσεις μικτής σύμβασης ο μισθωτής αναλαμβάνει να συντηρήσει, να λειτουργήσει και να ασφαλίσει το ακίνητο, αλλά μπορεί να εκμισθώνει εκ νέου στον εκάστοτε δημόσιο φορέα το ακίνητο αυτό, εφόσον έχει αναλάβει την κατασκευή ή την ανακατασκευή του (KLC, 2012). Οι συμβάσεις που περιγράφονται παραπάνω εγκρίνονται από τη ΔΕΑΑ (Διυπουργική Επιτροπή Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων) ή και από την ΕΤΑΔ (KLC, 2012). Ωστόσο, όταν οι συμβάσεις δεν αφορούν τη μεταβίβαση ή παραχώρηση δικαιώματος του Δημοσίου επί ακινήτου, τότε η έγκριση και η σύναψη της σύμβασης τελείται από την Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών (KLC, 2012).

## 2.7 Καλές πρακτικές για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας

Οι πρακτικές για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας επικεντρώνονται στην ίδρυση φορέων όπως το Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. και η Ελληνική Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ). Το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.) ιδρύθηκε το 2011, με βάση το Νόμο 3986/2011, στον οποίο αναφέρεται χαρακτηριστικά πως: «το Ταμείο έχει αποκλειστικό σκοπό την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων Ν.Π.Δ.Δ. ή των δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το

μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ» και πως η αξιοποίηση αυτή γίνεται στο πλαίσιο αποπληρωμής του δημοσίου χρέους του Ελληνικού κράτους (Ν. 3986/2011, άρθρο 1). Το Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. δεν υπάγεται στις διατάξεις που αφορούν εταιρείες που ανήκουν έμμεσα ή άμεσα στο δημόσιο, αλλά σε διατάξεις της νομοθεσίες περί ανωνύμων εταιρειών (Ν. 3896/2011). Ο σχετικός νόμος αναφέρει πως το Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. προβλέπεται να λειτουργήσει μόνο για 6 χρόνια, εκτός αν μέσα σε αυτό το διάστημα δεν έχει κατορθώσει να εκπληρώσει τον σκοπό για τον οποίο ιδρύθηκε (Ν. 3986/2011). Σε μια τέτοια περίπτωση, η διάρκεια λειτουργίας του Ταμείου παρατείνεται (Ν. 3896/2011). Επιπλέον, με βάση τον εν λόγω νόμο, μεταβιβάζονται και περιέρχονται, χωρίς αντάλλαγμα, στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.: «α) κινητές αξίες εταιρειών από αυτές που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015 του άρθρου 6Α του ν. 2362/1995 (Α΄ 247), β) Περιουσιακής φύσεως δικαιώματα, δικαιώματα διαχείρισης και εκμετάλλευσης, κεκτημένα οικονομικά συμφέροντα, άυλα δικαιώματα και δικαιώματα λειτουργίας, συντήρησης και εκμετάλλευσης υποδομών, που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015 του άρθρου 6Α του ν. 2362/1995 και γ) Κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, ακίνητα που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015 του άρθρου 6Α του ν. 2362/ 1995» (Ν. 3986/2011, αρ. 2).

Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου ιδρύθηκε το 1998, αρχικά με την επωνυμία «Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης Περιουσίας ΕΟΤ» (Κανονισμός ΕΤΑΔ, 2011). Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, «η Εταιρεία δύναται να διαχειρίζεται ή αξιοποιεί, σύμφωνα με τον Κανονισμό της ή ειδικούς Κανονισμούς ή διατάξεις νόμων, ακίνητα άλλων Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. του ευρύτερου δημοσίου τομέα, για την επίτευξη της μεγαλύτερης δυνατής απόδοσης των ακινήτων αυτών, προς όφελος των παραπάνω φορέων, της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και της εξυπηρέτησης των δημοσιονομικών αναγκών της χώρας» (Κανονισμός ΕΤΑΔ, 2011: 1). Επιπλέον, η εν λόγω εταιρεία είναι σε θέση, βάσει του ίδιου Κανονισμού, να

προσφέρει γενικώς υπηρεσίες διαχείρισης και αξιοποίησης ακινήτων (Κανονισμός ΕΤΑΔ, 2011). Ανάμεσα στις λειτουργίες της Εταιρείας περιλαμβάνονται τα εξής:

1) Η εκμίσθωση κινητών ή ακινήτων περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στην ίδια την Εταιρεία ή των οποίων έχει αναλάβει τη διαχείριση η ΕΤΑΔ,
2) Η μίσθωση ακινήτων προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι σκοποί και οι ανάγκες της ίδιας της ΕΤΑΔ,
3) Η παραχώρηση ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτων που ανήκουν στην ΕΤΑΔ, έναντι ανταλλάγματος και με ταυτόχρονη μίσθωση ή με συμφωνία κατασκευής ή επισκευής κτιρίων πάνω σε ακίνητα που ανήκουν στην ΕΤΑΔ,
4) Η παραχώρηση, κατά περιπτώσεις, ακινήτων που επίσης ανήκουν στην ΕΤΑΔ,
5) Η εκποίηση ή μεταβίβαση κινητών αλλά και ακινήτων της ΕΤΑΔ,
6) Η μεταβίβαση κυριότητας ή άλλου εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτων της ΕΤΑΔ, έναντι ανταλλάγματος στο πλαίσιο μίσθωσης ή η μεταβίβαση τέτοιων δικαιωμάτων για κατασκευή ή επισκευή κτιρίων εντός ακινήτων της ΕΤΑΔ,
7) Οι αγορές ακινήτων προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι σκοποί και οι ανάγκες της ΕΤΑΔ,
8) Οι ανταλλαγές και οι αντιπαροχές ακινήτων που ανήκουν στην ΕΤΑΔ (Κανονισμός ΕΤΑΔ, 2011).

Ο προσδιορισμός της μισθωτικής αξίας ενός οποιουδήποτε ακινήτου που ανήκει στην ΕΤΑΔ εκτιμάται από την αρμόδια διεύθυνση ή από έναν ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή ή από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, όταν πρόκειται για ακίνητο με αντικειμενική αξία άνω των 1.500.000 ευρώ (Κανονισμός ΕΤΑΔ, 2011).

Όπως αναφέρει ο επίσημος ιστότοπος της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου, αυτή είναι «ανώνυμη εταιρεία με σκοπό τη διαχείριση, ανάπτυξη, εκμετάλλευση και αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου» και ανήκει όχι στο Δημόσιο, αλλά στο κατά 100% στην ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΕΕΣΠ) ΑΕ (www.etasa.gr). Από την ίδρυση του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. και μετά, η ΕΤΑΔ Α.Ε. διενεργεί, μεταξύ άλλων, και ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς αξιοποίησης ακινήτων για λογαριασμό του προαναφερθέντος Ταμείου, μέσα από την ηλεκτρονική πλατφόρμα www.e-publicrealestate.gr (www.etasa.gr, 2016). Η εν λόγω δραστηριότητα,

σύμφωνα πάντα με τον επίσημο ιστότοπο της ΕΤΑΔ Α.Ε., «προσφέρει ευρύτερη προβολή των ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο, προσέλκυση περισσότερων αγοραστών, ταχύτητα, απλές διαδικασίες, διαφάνεια και όφελος για το Δημόσιο» (www.etasa.gr, 2016).

## 2.8 Συμπεράσματα Κεφαλαίου

Συνοψίζοντας, οι κοινωφελείς περιουσίες που έχουν δωρισθεί στο Ελληνικό Δημόσιο υπολογίζονται σε 11.000 ανά την περιφέρεια, εκ των οποίων οι 2.500 είναι Ιδρύματα και Κληροδοτήματα, 3.000 είναι Σχολάζουσες Κληρονομίες, ενώ οι υπόλοιπες 5.500 περιουσίες θα πρέπει να υποβληθούν σε μια διαδικασία εκκαθάρισης/καταγραφής (Ειδική Μόνιμη Επιτροπή Θεσμών και Διαφάνειας, 2011: 4). Είναι τόσο μεγάλος ο αριθμός των περιουσιών αυτών καθώς και τα κωλύματα που μπορεί να προκύψουν, που υπολογίζεται πως η εκκαθάρισή τους θα χρειαστεί 300 έτη προκειμένου να ολοκληρωθεί στον απόλυτο βαθμό (Ειδική Μόνιμη Επιτροπή Θεσμών και Διαφάνειας, 2011). Ασχέτως αυτού, η νομοθεσία που αφορά το εν λόγω είδος περιουσιών υπήρξε για δεκαετίες προβληματική και ανεπαρκής, και άλλαξε πρόσφατα, και συγκεκριμένα χάρη στο Νόμο 4182/2013. Ο νόμος αυτός προβλέπει μια σειρά από καινοτομίες που βοηθούν στην καλύτερη διαχείριση και διοίκηση των κοινωφελών περιουσιών και συνολικά αλλά και μεμονωμένα. Πιο συγκεκριμένα, ο Ν. 4182 προβλέπει πως θα λάβει χώρα μια περαιτέρω μεταβίβαση αρμοδιοτήτων προς τους ΟΤΑ και τα εφετεία, πως θα ιδρυθούν μητρώα παρακολούθησης, καταγραφής και εκκαθάρισης αυτών των περιουσιών αλλά και μητρώα για τους εκκαθαριστές, διοικητές και εκτελεστές τους, πως θα εντατικοποιηθούν οι τακτικοί και οι έκτακτοι έλεγχοι, πως θα γίνουν ταχύτερες οι διαδικασίες προληπτικού ελέγχου, πως θα γίνουν πιο ευέλικτες οι διαδικασίες διαχείρισης και αξιοποίησης, πως θα ενισχυθούν οι εξουσίες των Αρμοδίων Διευθύνσεων και, τέλος, πως θα ενοποιηθούν κάτω από τον ίδιο νόμο όλες αυτές οι κοινωφελείς περιουσίες, οι σχολάζουσες κληρονομιές και τα κληροδοτήματα (Ν. 4182/2013).

Οι διοικήσεις ή οι διαχειριστές των περιουσιών αυτών καλούνται να καταθέτουν εγκαίρως προϋπολογισμούς αλλά και απολογισμούς και ισολογισμούς, ενώ όσον αφορά τις κινήσεις αξιοποίησης, μίσθωσης, εκποίησης κ.ό.κ. των ακινήτων των περιουσιών αυτών, οι διοικήσεις καλούνται να καταθέτουν σχετικό αίτημα στην

αρμόδια κεντρική υπηρεσία της περιφέρειας και να διακηρύττουν διαγωνισμό, το αποτέλεσμα του οποίου θα πρέπει να κρίνουν και οι ίδιες αλλά και οι κεντρικές υπηρεσίες της περιφέρειας ως επιτυχημένο, προτού να προβούν στην υπογραφή της σχετικής σύμβασης με τον δικαιούχο (Διεύθυνση Εθνικών Κληροδοτημάτων, 2013).

Αναφορικά με τη σωστή εκτίμηση και αξιοποίηση των ακινήτων των ΟΤΑ, η ΕΕΤΑΑ (2000) προτείνει μια σειρά από βήματα, δηλαδή: την ταυτοποίηση της ονομασίας και τοποθεσίας του ακινήτου, την καταγραφή των τεχνικών, πολεοδομικών, νομικών και εμπορικών χαρακτηριστικών του ακινήτου, την εκτίμηση των εμπορικών χαρακτηριστικών της περιοχής στην οποία βρίσκεται το ακίνητο συνολικά, την εκτίμηση της ανοικτής εμπορικής αξίας του ακινήτου, τον υπολογισμό της φορολογίας του ακινήτου και, τέλος, να λάβει χώρα η εμπορική αξιοποίηση του ακινήτου (ΕΕΤΑΑ, 2000). Οι συνηθέστερες κινήσεις αξιοποίησης είναι η πώληση, η μίσθωση, η παραχώρηση εκμετάλλευσης και η συνεργασία ή κοινοπραξία (ΕΕΤΑΑ, 2000).

Η έννοια της αξιοποίησης της περιουσίας των ΟΤΑ είναι κάτι που ξεκίνησε από τη δεκαετία του 1980 και μετά, από τις ΗΠΑ (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Στην Ελλάδα έχει αποδειχτεί η ανικανότητα της κεντρικής κυβέρνησης αλλά και του Δημοσίου Τομέα, υπό τη μορφή των ΟΤΑ, να εκμεταλλευτούν την ακίνητη περιουσία τους, με αποτέλεσμα να αξιοποιείται μόνο το 5% περίπου της περιουσίας αυτής (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Οι Γκέκας και Μήτσου προκρίνουν την εισαγωγή στη διαδικασία αυτή του ιδιωτικού τομέα είτε στο επίπεδο της καταγραφής, είτε στην ίδια την εργασία της αξιοποίησης (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Προκρίνουν επίσης τη χρήση των συμπράξεων δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ) (Γκέκας και Μήτσου, 2008). Προτείνουν τέλος τη δημιουργία ενός ανεξάρτητου φορέα ο οποίος να μπορεί να διαμορφώσει ένα πιο υγιές και παραγωγικό πλαίσιο διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ αλλά και να υποβάλει προτάσεις προς αυτούς για το πώς να μπορούν εκμεταλλευτούν καλύτερα τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία τους (Γκέκας και Μήτσου, 2008).

Αναφορικά με τους φορείς που έχουν αναλάβει να αξιοποιήσουν τη δημόσια περιουσία στο σύνολό της, οι σημαντικότεροι αυτών είναι το Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. και η Ελληνική Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ). Το Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. συστάθηκε με σκοπό «την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων Ν.Π.Δ.Δ. ή των δημοσίων

επιχειρήσεων των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ» (Ν. 3896/2011). Όλη η ακίνητη περιουσία του Δημοσίου πλην εκείνης των ΟΤΑ και των κοινωφελών περιουσιών παραχωρείται στο ΤΑ.Ι.ΠΕ.Δ. χωρίς αντάλλαγμα, με σκοπό την αποπληρωμή του Δημοσίου Χρέους του Ελληνικού Κράτους (Ν. 3896/2011). Παράλληλα με το Ταμείο αυτό, η ΕΤΑΔ που ανήκει κατά 100% στην ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΕΕΣΠ) ΑΕ είναι επιφορτισμένη μεταξύ άλλων με το να διενεργεί ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς αξιοποίησης ακινήτων για λογαριασμό του προαναφερθέντος Ταμείου, μέσα από την ηλεκτρονική πλατφόρμα www.e-publicrealestate.gr (www.etasa.gr, 2016).

Όλα τα παραπάνω λοιπόν αποτελούν το θεωρητικό πλαίσιο μέσα της αξιοποίησης των ακινήτων από τους ΟΤΑ και αποτελούν χρήσιμη γνώση και για τον Δήμο Αιγιαλείας.

# Κεφάλαιο 3: Ερευνητική Μεθοδολογία

## 3.1 Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο αυτό περιγράφεται η ερευνητική μεθοδολογία της διατριβής. Το κεφάλαιο περιέχει πέντε παραγράφους που παρουσιάζουν: την ερευνητική προσέγγιση, τα χαρακτηριστικά και τα είδη των δευτερογενών στοιχείων, στα οποία βασίστηκε η ανάλυση, και τους περιορισμούς της μελέτης.

## 3.2 Ερευνητική προσέγγιση

Ο πίνακας 3.1 δείχνει τις βασικές ερευνητικές προσεγγίσεις που αναφέρονται στην ακαδημαϊκή βιβλιογραφία.

| ΕΙΔΟΣ | ΣΚΟΠΟΣ |
|---|---|
| 1. Πειραματική (Experimental research) | Ο σκοπός της είναι η εύρεση αιτιωδών σχέσεων μεταξύ φαινόμενων. Η βασική ιδέα πίσω από την πειραματική έρευνα είναι ο έλεγχος<br>αν πάρουμε το Χ, τότε θα συμβεί το Υ<br>αν δεν πάρουμε το Χ, τότε δεν θα συμβεί το Υ |
| 2. Περιγραφική (Descriptive Research) | Σκοπός της είναι ο προσδιορισμός και η εκτίμηση των χαρακτηριστικών μιας κατάστασης δεδομένης. Η επιτυχία αυτών των ερευνών απαιτεί προσοχή για τυχόν μεροληψία, καθώς και να είναι περισσότερο οργανωμένες, προδιαγραμμένες και σχεδιασμένες |
| 3. Ιστορική (Historical Research) | Ορίζεται ως η συστηματική διαδικασία διερεύνησης καταστάσεων του παρελθόντος. |
| 4. Έρευνα δράσης (Action Research) | Είναι η εξεύρεση λύσεων πάνω σε πρακτικά, κοινωνικά και εκπαιδευτικά προβλήματα. |
| 5. Μελέτη Περίπτωσης (Case study Research) | Η βαθιά εξερεύνηση και η συστηματική ανάλυση μιας συγκεκριμένης περίπτωσης. |
| 6. Εθνογραφική έρευνα (Ethnographic Research) | Η εξέταση των σχέσεων και των κοινωνικών δομών μιας συγκεκριμένης μονάδας. |
| 7. Αιτιολογική έρευνα (Casual Research) | Καθορίζεται η σχέση μεταξύ δύο μεταβλητών. |

**Πίνακας 3.1: Είδη έρευνας, Πηγές: Malhtora & Bricks, 2006; Wrenn et al. (2007)**

Όπως φαίνεται λοιπόν παραπάνω, διακρίνονται 7 βασικά είδη έρευνας, ήτοι: πειραματική, περιγραφική, ιστορική, έρευνα δράσης, μελέτη περίπτωσης, εθνογραφική έρευνα και η αιτιολογική έρευνα. Όπως αναφέρουν οι Saunders et al. (2009), αρκετά έρευνες μπορούν να συνδυάζουν στοιχεία από 2 ή περισσότερα είδη. Η παρούσα έρευνα ανήκει στην κατηγορία της μελέτης περίπτωσης, που ορίζεται ως η εμπειρική διερεύνηση ενός συγκεκριμένου σύγχρονου φαινομένου/περίπτωσης εντός του πραγματικού πλαισίου ζωής, χρησιμοποιώντας πολλαπλές πηγές δεδομένων (Robson, 2007, σελ.178). Η μελέτη περίπτωσης είναι ο Δήμος Αιγιαλείας.

## 3.3 Χρήση δευτερογενών στοιχείων

Η ανάλυση στηρίχτηκε αποκλειστικά στη χρήση δευτερογενών στοιχείων. Τα δευτερογενή στοιχεία ορίζονται ως δεδομένα που έχουν συλλεχθεί παλιότερα για κάποιον άλλον σκοπό (Aaker, 2004). Τα δευτερογενή στοιχεία έχουν διακριτά χαρακτηριστικά ως προς τη δομή, τη διαθεσιμότητα, τις πηγές άντλησης, τη μορφή, την αξιοπιστία, τις αναφορές και το είδος ανάλυσής τους (βλέπε πίνακα 3.2).

| **Χαρακτηριστικά** | **Δευτερογενή δεδομένα** |
|---|---|
| Δομή | Οι προδιαγραφές και ο σχεδιασμός της έρευνα είναι σαφώς προσδιορισμένοι |
| Διαθεσιμότητα | Ενημερώνονται σε τακτική βάση |
| Πηγές | Παράγονται και διατίθενται από οργανισμούς με ερευνητική ικανότητα (ΟΟΣΑ, ΕΛΣΤΑΤ Παγκόσμια Τράπεζα, κτλ) |
| Μορφή | Ποσοτικά και Ποιοτικά |
| Αξιοπιστία | Προέρχονται από αξιόπιστες ερευνητικές πηγές |
| Αναφορές | Είναι σαφώς προσδιορισμένο του τι μετράνε |
| Ανάλυση | Ποσοτική και Ποιοτική |

**Πίνακας 3.2: Χαρακτηριστικά Δευτερογενών δεδομένων, Πηγή: Malhotra and Bricks, 2006, σελ. 85**

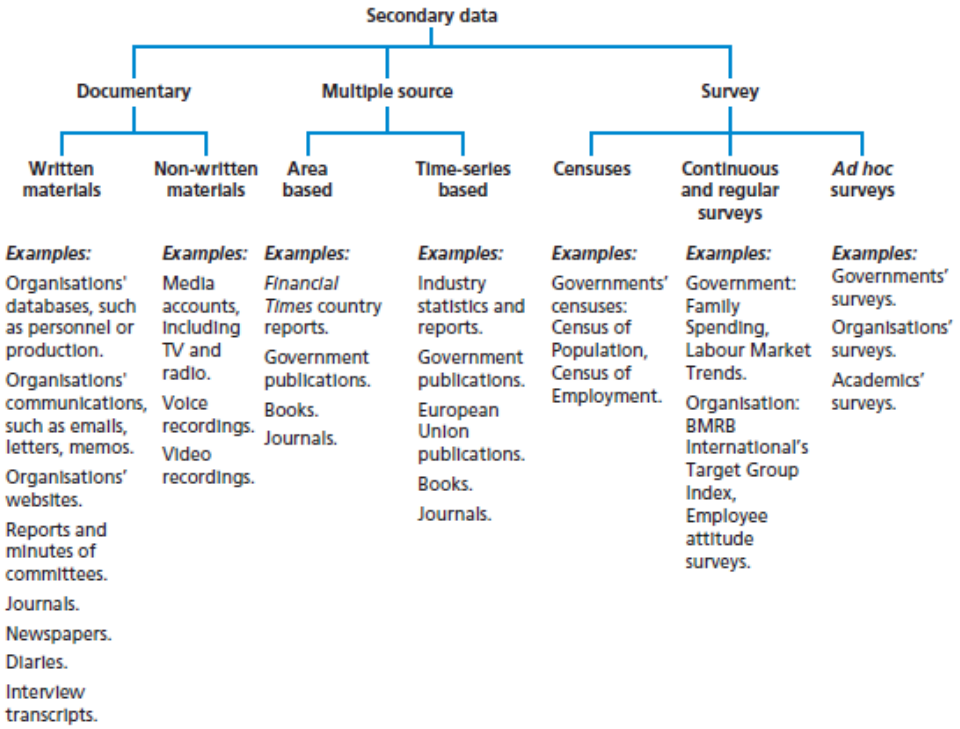
Οι Saunders et al. (2009) ακόμα, παραθέτουν ένα από τα πιο ολοκληρωμένα μοντέλα με τα είδη των δευτερογενών στοιχείων (βλέπε διάγραμμα 3.1). Για τις ανάγκες της παρούσας έρευνας λοιπόν χρησιμοποιήθηκαν δεδομένα από οργανισμούς όπως η ΕΛΣΤΑΤ, ο ΟΟΣΑ, ο Δήμος Αιγιαλείας, η Eurostat, η Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας, καθώς και ακαδημαϊκά άρθρα και βιβλία, μελέτες και πρακτικά συνεδρίων.

Τα βασικά πλεονεκτήματα από τη χρήση των δευτερογενών στοιχείων είναι τα εξής:

- Η συλλογή τους έχει χαμηλό κόστος: δεν απαιτείσαι η πρόσληψη ερευνητή, ενώ η διάθεσή τους σε πολλές περιπτώσεις γίνεται χωρίς χρηματικό αντίτιμο.
- Ταχύτητα συλλογής: τα δευτερογενή δεδομένα μπορούν να συγκεντρωθούν σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα σε σχέση με τα πρωτογενή.
- Διαθεσιμότητα: ορισμένες πληροφορίες διατίθενται μόνο με τη μορφή δευτερογενών δεδομένων, όπως πολλά από τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στην παρούσα διατριβή.
- Αυτό το είδος δεδομένων έχει μεγάλο βαθμό ευελιξίας, διευκολύνοντας σημαντικά την ανάλυση τους από τους ερευνητές.

(Saunders et al. 2009; Wrenn et al. 2007, σελ. 79)

Από την άλλη πλευρά, τα βασικά μειονεκτήματα των δευτερογενών πληροφοριών σχετίζονται με: το επίπεδο ακρίβειας, την επικαιρότητα της πληροφορίας, την ποιότητα, την επάρκεια και τη συνάφεια των δεδομένων (Malhotra & Bricks, 2003, 2006).




**Διάγραμμα 3.1: Τύποι δευτερογενών δεδομένων, Πηγή: Saunders et al. (2009)**

## 3.4 Ερευνητικοί περιορισμοί

Όπως κάθε έρευνα, έτσι και η παρούσα έχει συγκεκριμένους ερευνητικούς περιορισμούς: α) δεν χρησιμοποιήθηκαν πρωτογενή δεδομένα που επιτρέπουν την ανάλυση του θέματος σε μεγαλύτερο βάθος, β) η αξιοποίηση των ακινήτων του δήμου Αιγιαλείας πιθανώς να επηρεάζεται από παράγοντες που δεν αναφέρθηκαν στην παρούσα διατριβή και γ) η ανάλυση στηρίχτηκε μόνο σε ένα δήμο, δυσκολεύοντας τη γενίκευση των αποτελεσμάτων.

# Κεφάλαιο 4: Ανάλυση αποτελεσμάτων

## 4.1 Σύντομη παρουσίαση του Δήμου Αιγιαλείας

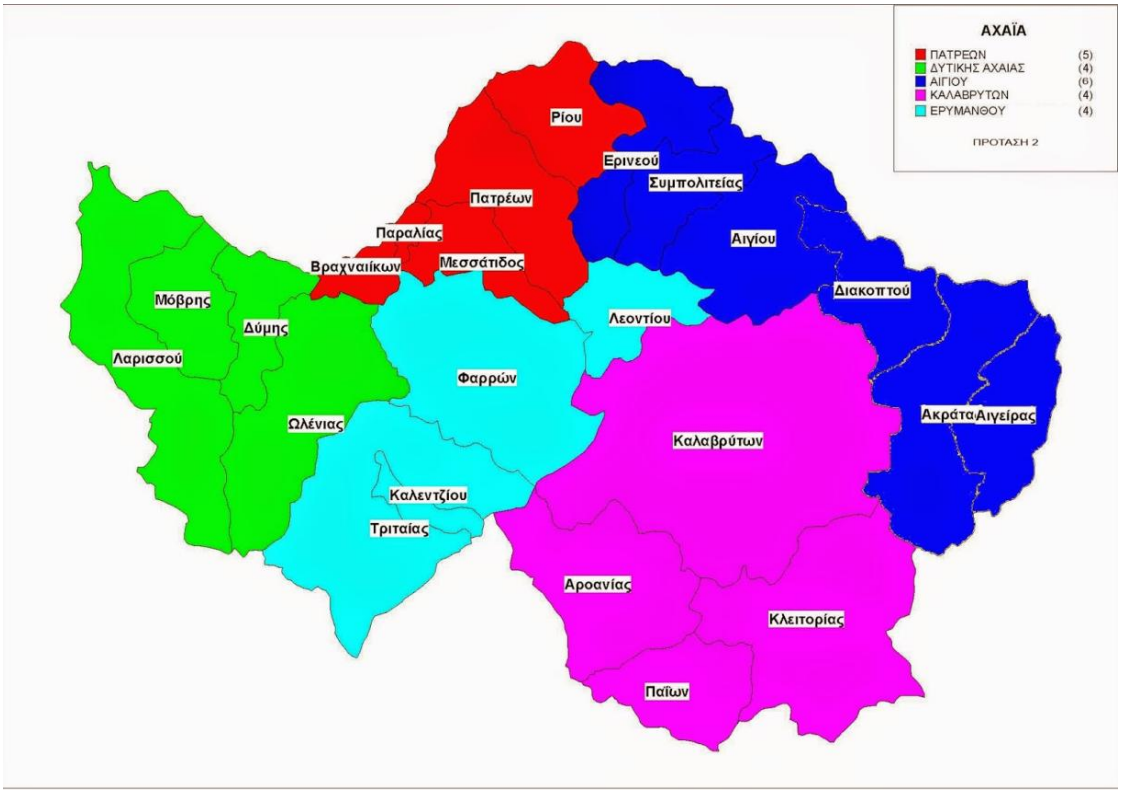
Ο Δήμος Αιγιαλείας προήλθε από συνένωση των πρώην Δήμων Αιγίου, Συμπολιτείας, Ερινεού, Διακοπτού, Ακράτας και Αιγείρας, στο πλαίσιο του προγράμματος Καλλικράτης. Έδρα του νέου Δήμου είναι το Αίγιο. Η έδρα του Δήμου απέχει περίπου 40 χιλιόμετρα από την Πάτρα και 173 χιλιόμετρα από την Αθήνα. Η συνολική έκταση του δήμου Αιγιαλείας είναι 723,063 τετραγωνικά χιλιόμετρα, ενώ με βάση την απογραφή του 2011, ο πληθυσμός του ανέρχεται στους 49.872 κατοίκους (Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αιγιαλείας, 2015; ΕΛ ΣΤΑΤ, 2018). Ο πίνακας 4.1 συνοψίζει τα βασικά χαρακτηριστικά του Δήμου Αιγιαλείας.

| **Πληθυσμός (απογραφή 2011)** | **49.872 Κάτοικοι** |
|---|---|
| Έκταση | 723,063 τετραγωνικά χιλιόμετρα |
| Περιφέρεια | Δυτικής Ελλάδας |
| Περιφερειακή Ενότητα | Αχαΐας |
| Αποκεντρωμένη διοίκηση | Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου |
| Έδρα | Αίγιο |
| Δήμαρχος | Αθανάσιος Παναγόπουλος |

**Πίνακας 4.1: Βασικά χαρακτηριστικά του Δήμου Αιγιαλείας, Πηγές: Δήμος Αιγιαλείας, 2018 (http://www.aigialeia.gov.gr/el/index_el): , ΕΛ ΣΤΑΤ, 2018**

Γεωγραφικά, ο Δήμος Αιγιαλείας καταλαμβάνει το βορειοανατολικό τμήμα του νομού Αχαΐας. Συνορεύει στα βόρειο-δυτικά με το δήμο Πατρέων, νότια με τους δήμους Ερυμάνθου και Καλαβρύτων, δυτικά με το νομό Κορινθίας (δήμοι Ξυλοκάστρου και Συκιωνίων), ενώ ολόκληρη η βόρεια του πλευρά βρέχεται από τη θάλασσα του Κορινθιακού Κόλπου (βλέπε διάγραμμα 4.1). Ο πρώην Δήμος (1997-2010) και νυν Δημοτική Ενότητα (ΔΕ) Αιγίου (2011) περιλαμβάνει 14 Δημοτικές και Τοπικές Κοινότητες, οι οποίες αποτελούνται από 32 αυτοτελείς αναγνωρισμένους

οικισμούς, ο πολυπληθέστερος εκ των οποίων είναι το οικιστικό συγκρότημα του Αιγίου, με 20.664 κατοίκους ή 77,9% του συνολικού πληθυσμού (26.523 κάτοικοι) της ΔΕ Αιγίου (Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αιγιαλείας, 2015).




**Διάγραμμα 4.1: Γεωγραφική θέση του Δήμου Αιγιαλείας, Πηγή: Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αιγιαλείας, 2015**

Όπως φαίνεται και στον χάρτη παραπάνω, ο δήμος Αιγιαλείας περιέχει έξι δημοτικές ενότητες, ήτοι: Αιγίου, Συμπολιτείας, Ερινεού, Διακοπτού, Ακράτας και Αιγείρας.

## 4.2 Πληθυσμός του Δήμου Αιγιαλείας

Ο δήμος Αιγιαλείας είναι ο δεύτερος μεγαλύτερος δήμος όσον αναφορά τον πληθυσμό στην ΠΕ Αχαΐας (πίνακας 4.2). Παρόλο αυτά, αν συνυπολογιστεί και η έκταση του δήμου μπορεί να θεωρηθεί ως αραιοκατοικημένος. Αξίζει να σημειωθεί ότι το 69 % του πληθυσμού της περιφέρειας μένει στην Πάτρα.

| **Δήμος** | **Πραγματικός πληθυσμός** | **% επί του πληθυσμού του Νομού** | **Έκταση (τ.μ.)** | **% επί της έκτασης του Νομού** |
|---|---|---|---|---|
| Πατρέων | 213.984 | 69% | 334,858 | 10,24 |
| Ερυμάνθου | 8.877 | 3% | 582,139 | 17,79 |
| Δυτικής Αχαΐας | 25.916 | 8% | 573,3 | 17,52 |
| Καλαβρύτων | 11.045 | 4% | 1.058,15 | 32,34 |
| **Αιγιαλείας** | **49.872** | **16%** | **723,063** | **22,1** |

**Πίνακας 4.2: Πληθυσμός και έκταση των δήμων της Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011)**

Αρνητικό είναι το γεγονός ότι ο πληθυσμός το 2011 σε σχέση με το 2001 σημείωσε σημαντική μείωση (-7 %), υποδεικνύοντας την επιδείνωση του προβλήματος της αστυφιλίας στη χώρα μας (βλέπε πίνακα 4.3).

| **Απογραφή** | **Άνδρες** | **Γυναίκες** | **Σύνολο** |
|---|---|---|---|
| 2001 | 27.085 | 26.500 | 53.585 |
| 2011 | 24.532 | 25340 | 49.872 |
| Ποσοστιαία (%) Μεταβολή | -9% | -4% | -7% |

**Πίνακας 4.3: Μεταβολή του μόνιμου πληθυσμού του Δήμου Αιγιαλείας μεταξύ των απογραφών 2001 και 2011, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011)**

Ένα ακόμα αρνητικό χαρακτηριστικό του πληθυσμού του δήμου είναι ότι γηράσκει, δεδομένου ότι σχεδόν το 20 % αυτού είναι άνω των 70 ετών (πίνακας 4.4)

| ΟΜΑΔΕΣ ΗΛΙΚΙΩΝ ΣΕ ΕΤΗ | ΑΠΟΛΥΤΗ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ | ΣΧΕΤΙΚΗ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ % |
|---|---|---|
| 0-9 | 4.365 | 8,75% |
| 10-19 | 4.637 | 9,30% |
| 20-29 | 5.520 | 11,07% |
| 30-39 | 6.842 | 13,72% |
| 40-49 | 7.034 | 14,10% |
| 50-59 | 6.619 | 13,27% |
| 60-69 | 5.484 | 11,00% |
| 70+ | 9.371 | 18,79% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **49.872** | |

**Πίνακας 4.4: ΔΗΜΟΣ ΑΙΓΙΑΛΕΙΑΣ - Κατανομή του πληθυσμού κατά ομάδες ηλικιών, Πηγή: Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αιγιαλείας, 2015**

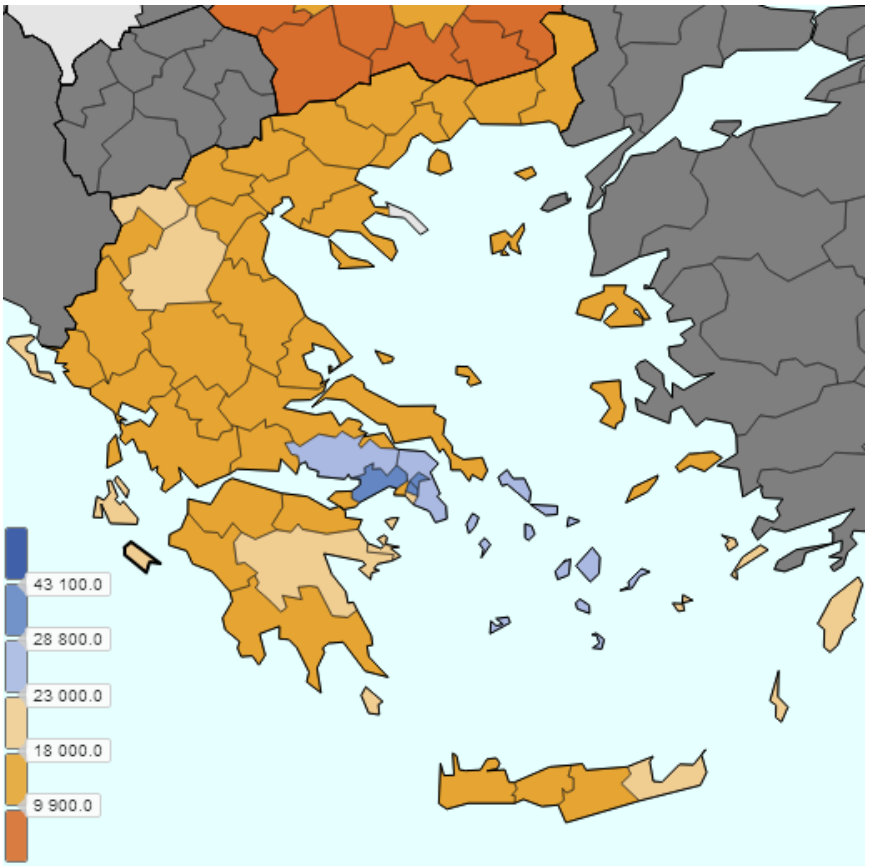
Τέλος, το μορφωτικό επίπεδο του πληθυσμού υπολείπεται από το αντίστοιχο του συνόλου της χώρας (πίνακας 4.5). Ειδικότερα, μόλις το 12,5 % των κατοίκων του δήμου είναι απόφοιτοι τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, τη στιγμή που το αντίστοιχο ποσοστό για το σύνολο της Ελλάδας είναι 17,84 %. Αξίζει να σημειωθεί ότι τα χαρακτηριστικά του πληθυσμού παίζουν μεγάλο ρόλο στη επιλογή στρατηγικής για την αξιοποίηση των ακινήτων του δήμου.

| Γεωγραφική Περιοχή | Πτυχιούχοι ανωτάτων & ανωτέρων σχολών | Μέσης εκπαίδευσης | Στοιχειώδους εκπαίδευσης – Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης | Λοιπά |
|---|---|---|---|---|
| Σύνολο Χώρας | 17,84% | 44,01% | 24,90% | 13,25% |
| Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδος | 12,93% | 41,30% | 29,44% | 16,33% |
| Δήμος Πατρέων | 19,85% | 48,40% | 20,87% | 10,88% |
| Δήμος Δυτικής Αχαΐας | 5,82% | 33,96% | 36,94% | 23,27% |
| **Δήμος Αιγιαλείας** | 12,55% | 44,41% | 30,38% | 12,66% |

**Πίνακας 4.5: Μορφωτικό επίπεδο (Άτομα γεννηθέντα το 2004 και πριν) - Συγκριτικά Αποτελέσματα , Πηγή: Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αιγιαλείας, 2015**

## 4.3 Οικονομία του Δήμου Αιγιαλείας

Σε γενικές γραμμές, η οικονομία του Δήμου Αιγιαλείας βρίσκεται σε υστέρηση σε σχέση με τις αναπτυγμένες περιοχές τόσο της Ελλάδας όσο και της ΕΕ. Πρώτον, το κατά κεφαλήν ΑΕΠ στη ΠΕ Αχαΐας κυμαίνεται κάτω από τις 18.000 Ευρώ σε ΜΑΔ, και βρίσκεται στην προτελευταία βαθμίδα με βάση την κατάταξη της Ευρωπαϊκής στατιστικής υπηρεσίας (διάγραμμα 4.2). Στο ίδιο μήκος κύματος, η ανεργία στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας το 2016 έφτασε στο 29, 8 % (Eurostat, 2018), αναδεικνύοντας τα σοβαρά προβλήματα της τοπικής οικονομίας (διάγραμμα 4.3).

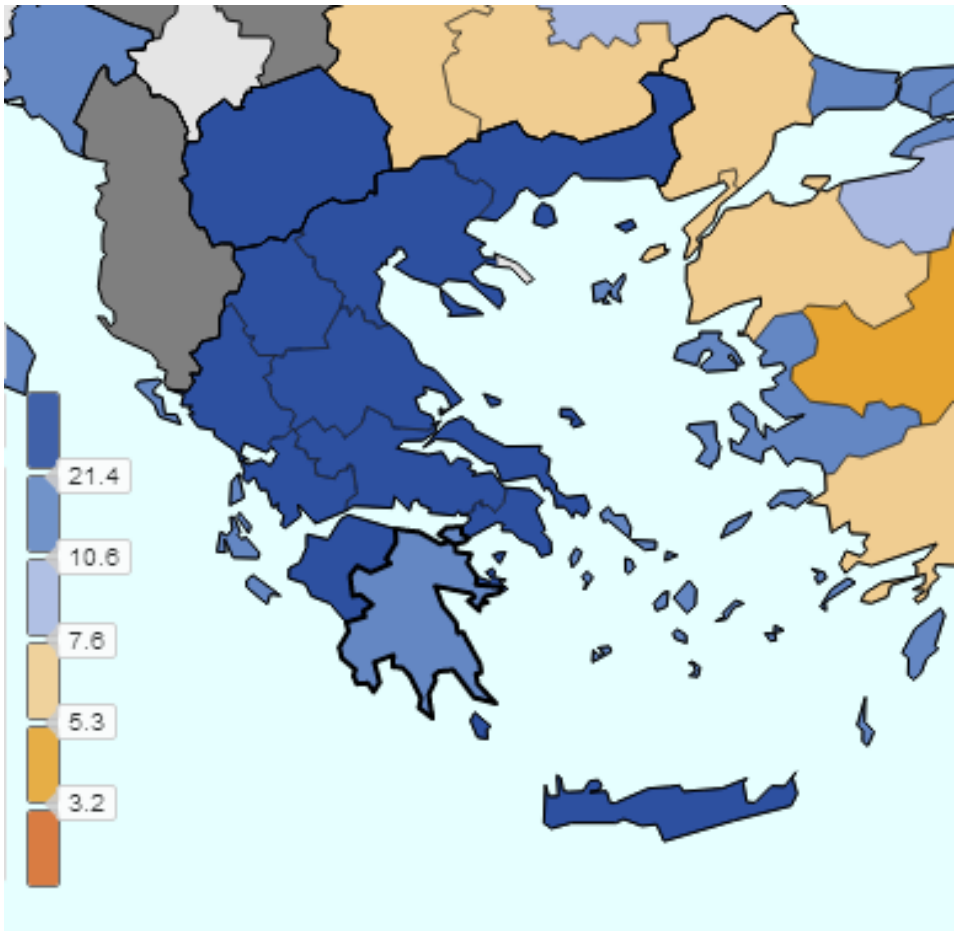



**Διάγραμμα 4.2: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ ανά Περιφερειακή Ενότητα, Πηγή: Eurostat, 2018**

Όσον αφορά το δήμο Αιγιαλείας, το 2011, η ανεργία ήταν κοντά στο 20,02 %, ενώ οι απασχολούμενοι έφτανα το 80 %. (πίνακας 4.6).

| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΣΧΟΛΙΑΣ | Σύνολο Χώρας | | Περ. Δυτικής Ελλάδος | | Δήμος Αιγιαλείας | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Απασχολούμενοι** | **3.727.633** | **81,27%** | **206.343** | **79,01%** | **15.515** | **79,98%** |
| **Ζητούσαν Εργασία** | **859.003** | **18,73%** | **54.832** | **20,99%** | **3.883** | **20,02%** |
| Μαθητές/Σπουδαστές | 1.737.074 | | 119.710 | | 7.397 | |
| Συνταξιούχοι | 2.407.222 | | 159.389 | | 13.713 | |
| Οικιακά | 1.224.095 | | 85.669 | | 6.023 | |
| Λοιπά | 861.259 | | 53.853 | | 3.341 | |
| **Σύνολο Πληθυσμού** | **10.816.286** | | **679.796** | | **49.872** | |

**Πίνακας 4.6:Κατανομή του πληθυσμού κατά κατάσταση ασχολίας (Δήμος Αιγιαλείας), Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφή 2011**




**Διάγραμμα 4.3: Ποσοστό Ανεργίας στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, Πηγή: Eurostat, 2018.**

Πρέπει να σημειωθεί ότι από το 2011 η ανεργία στο Δήμο πιθανώς να έχει αυξηθεί σημαντικά, πλησιάζοντας το 30 %, που είναι και το ποσοστό ανεργίας όλης της Περιφέρειας. Τέλος, σχετικά με τους τομείς οικονομικής δραστηριότητας, το 61 % του δήμου απασχολείται στον τριτογενή τομέα και ακολουθεί ο πρωτογενής με 20 % και ο δευτερογενής με 19 %(βλέπε πίνακα 4.7).

Η σημασία που παίζει ο τριτογενής τομέας για την τοπική οικονομία φαίνεται και στους χάρτες που παρατίθενται στο παράρτημα Α, στους οποίους υπογραμμίζεται ο ρόλος των υπηρεσιών και της μεταποίησης. Αξίζει να σημειωθεί όμως, ότι παρόλο που υπάρχουν οι φυσικές δυνατότητες, ο τουρισμός στην περιοχή δεν είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος.

| ΤΟΜΕΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ | ΑΠΟΛΥΤΗ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ | ΣΧΕΤΙΚΗ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑ % |
|---|---|---|
| Πρωτογενής | 3.107 | **20,03%** |
| Δευτερογενής | 2.941 | **18,96%** |
| Τριτογενής | 9.467 | **61,02%** |
| ΣΥΝΟΛΟ | 15.515 | |

**Πίνακας 4.7: Κατανομή του απασχολούμενου πληθυσμού κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας (Δήμος Αιγιαλείας), Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011)**

Τέλος, χαμηλό είναι και το ποσοστό απορροφητικότητας από τις κρατικές ενισχύσεις μέσω των επιχειρησιακών προγραμμάτων ΕΣΠΑ, που αποτελούν και τη βασική πηγή χρηματοδότησης του Δήμου. Ειδικότερα, για την περίοδο 2007-2014 το ποσοστό απορρόφησης έφτασε στο 58,8 % που ήταν και το χαμηλότερο σε όλη την περιφέρεια (βλέπε πίνακα 4.8).

| Γεωγραφική Ενότητα | Προϋπολογισμός Έργων Κρατικών Ενισχύσεων ΕΣΠΑ | Ύψος Πληρωμών έως 31/05/2015 | Ποσοστό Απορρόφησης |
|---|---|---|---|
| Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας | 805.829.468 € | 497.533.833 € | 61,74% |
| Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας | 143.886.748 € | 107.379.670 € | 74,63% |
| Δήμος Πατρέων | 118.151.551 € | 81.752.085 € | 69,19% |
| **Δήμος Αιγιαλείας** | **15.052.111 €** | **8.854.489 €** | **58,83%** |
| Δήμος Δυτικής Αχαΐας | 35.144.691 € | 30.367.260 € | 86,41% |

**Πίνακας 4.8: Ύψος κρατικών ενισχύσεων από τα Επιχειρησιακά Προγράμματα του ΕΣΠΑ (2007-2014), Πηγή: Γενικής Γραμματείας ΕΣΠΑ, 2015**

## 4.4 Τα ακίνητα του Δήμου Αιγιαλείας

Σύμφωνα με στοιχεία του Δήμου και της Ελληνιστικής Στατιστικής Αρχής (2011), συνολικά στον δήμο Αιγιαλείας βρίσκονται 29.982 ακίνητα. Χαρακτηριστικό αυτών των ακινήτων είναι ότι χτίστηκαν σχετικά πρόσφατα, δεδομένου ότι το 30 % αυτών κατασκευάστηκε μετά το 1991. Αξίζει να σημειωθεί ότι το αντίστοιχο ποσοστό για το σύνολο της χώρας ήταν 24,1 % (βλέπε πίνακα 4.9).

| **Περίοδος κατασκευής** | **ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ** | | **ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΧΑΪΑΣ** | | **ΔΗΜΟΣ ΠΑΤΡΕΩΝ** | | **ΔΗΜΟΣ ΑΙΓΙΑΛΕΙΑΣ** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Προ του 1919 | 3,8% | **41,2%** | 2,1% | **37,2%** | 1,4% | **27,4%** | 2,1% | **33,8%** |
| 1919 - 1945 | 7,9% | | 7,2% | | 3,9% | | 7,1% | |
| 1946 - 1960 | 14,0% | | 11,8% | | 8,2% | | 10,7% | |
| 1961 - 1970 | 15,6% | | 16,1% | | 13,8% | | 13,7% | |
| 1971 - 1980 | 17,2% | **34,7%** | 17,4% | **35,9%** | 19,4% | **41,5%** | 16,7% | **35,8%** |
| 1981 - 1985 | 9,8% | | 10,1% | | 12,2% | | 10,0% | |
| 1986 - 1990 | 7,7% | | 8,4% | | 9,9% | | 9,2% | |
| 1991 - 1995 | 6,3% | **24,1%** | 7,1% | **26,9%** | 9,0% | **31,1%** | 7,3% | **30,4%** |
| 1996 - 2000 | 6,2% | | 7,2% | | 8,2% | | 8,4% | |
| 2001 - 2005 | 5,8% | | 6,2% | | 7,4% | | 6,7% | |
| 2006 και μετά | 4,6% | | 4,6% | | 4,7% | | 6,0% | |
| Υπό κατασκευή | 1,3% | | 1,8% | | 1,9% | | 2,0% | |

**Πίνακας 4.9: Ηλικία κτιρίων του Δήμου Αιγιαλείας (Συγκριτικά στοιχεία), Πηγή: Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αιγιαλείας, 2015; ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011)**

Από το σύνολο αυτών των κτιρίων το 80 % είναι κατοικίες, το 1,42% είναι εκκλησίες και μοναστήρια, το 0,68 % ξενοδοχεία, το 0, 52 % εργοστάσια/εργαστήρια, το 2,95 % καταστήματα/γραφεία, κτλ. (βλέπε πίνακα 4.10). Συμπερασματικά, η συντριπτική πλειοψηφία των ακινήτων δεν αφορά εμπορική χρήση ή εκμετάλλευση, υπογραμμίζοντας με τη σειρά της την αναπτυξιακή υστέρηση της περιοχής. Η αξιοποίηση των ακινήτων λοιπόν καθίσταται επιτακτική ανάγκη για την τόνωση της ανταγωνιστικότητας του Δήμου.

| Περίοδος κατασκευής | Σύνολο κτιρίων | **Κτίρια αποκλειστικής χρήσης** | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Σύνολο κτιρίων αποκλειστικής χρήσης | Αποκλειστική χρήση κτιρίων | | | | | | | | |
| | | | Κατοικία | Εκκλησία – Μοναστήρι | Ξενοδοχείο | Εργοστάσιο - Εργαστήριο | Σχολικό κτίριο | Κατάστημα - Γραφείο | Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ) | Νοσοκομείο, κλινική κλπ. | Άλλη χρήση |
| | **29.982** | **28.567** | **24.083** | **426** | **203** | **156** | **124** | **887** | **23** | **15** | **2.650** |
| | | | ***80,32%*** | ***1,42 %*** | ***0,68%*** | ***0,52%*** | ***0,41 %*** | ***2,96%*** | ***0,08%*** | ***0,05%*** | ***8,84%*** |
| Προ του 1919 | 642 | 634 | 370 | 95 | 2 | 2 | 6 | 14 | 0 | 0 | 145 |
| 1919 - 1945 | 2.138 | 2.095 | 1.486 | 114 | 1 | 14 | 16 | 50 | 0 | 1 | 413 |
| 1946 - 1960 | 3.219 | 3.127 | 2.416 | 52 | 4 | 13 | 18 | 69 | 2 | 1 | 552 |
| 1961 - 1970 | 4.121 | 3.914 | 3.320 | 42 | 8 | 22 | 11 | 121 | 1 | 1 | 388 |
| 1971 - 1980 | 5.000 | 4.741 | 4.117 | 24 | 39 | 35 | 19 | 135 | 2 | 1 | 369 |
| 1981 - 1985 | 2.989 | 2.800 | 2.472 | 17 | 23 | 14 | 9 | 92 | 1 | 1 | 171 |
| 1986 - 1990 | 2.751 | 2.610 | 2.284 | 24 | 16 | 20 | 8 | 83 | 2 | 5 | 168 |
| 1991 - 1995 | 2.191 | 2.105 | 1.822 | 16 | 15 | 15 | 11 | 65 | 6 | 3 | 152 |
| 1996 - 2000 | 2.519 | 2.300 | 2.024 | 19 | 16 | 3 | 10 | 109 | 6 | 0 | 113 |
| 2001 - 2005 | 1.997 | 1.894 | 1.669 | 8 | 62 | 11 | 7 | 64 | 2 | 1 | 70 |
| 2006 και μετά | 1.808 | 1.752 | 1.575 | 11 | 16 | 5 | 8 | 65 | 1 | 1 | 70 |
| Υπό κατασκευή | 607 | 595 | 528 | 4 | 1 | 2 | 1 | 20 | 0 | 0 | 39 |

| **Κτίρια μικτής χρήσης (συνέχεια)** | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Σύνολο κτιρίων μικτής χρήσης | Κύρια χρήση κτιρίων μικτής χρήσης | | | | | | | | |
| | Κατοικία | Εκκλησία - Μοναστήρι | Ξενοδοχείο | Εργοστάσιο – Εργαστήριο | Σχολικό κτίριο | Κατάστημα - Γραφείο | Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ) | Νοσοκομείο, κλινική κλπ. | Άλλη χρήση |
| **1.415** | **1.011** | **1** | **44** | **9** | **14** | **319** | **3** | **0** | **14** |
| | ***3,37%*** | ***0,00%*** | ***0,15%*** | ***0,03%*** | ***0,05%*** | ***1,06%*** | ***0,01%*** | ***0,0%*** | ***0,05%*** |
| 8 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| 43 | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 0 | 0 | 0 |
| 92 | 58 | 0 | 3 | 0 | 0 | 31 | 0 | 0 | 0 |
| 207 | 147 | 0 | 3 | 0 | 1 | 56 | 0 | 0 | 0 |
| 259 | 190 | 0 | 14 | 3 | 0 | 47 | 1 | 0 | 4 |
| 189 | 133 | 0 | 6 | 2 | 3 | 44 | 1 | 0 | 0 |
| 141 | 100 | 0 | 4 | 1 | 5 | 31 | 0 | 0 | 0 |
| 86 | 57 | 0 | 6 | 1 | 1 | 20 | 0 | 0 | 1 |
| 219 | 171 | 0 | 6 | 1 | 2 | 35 | 1 | 0 | 3 |
| 103 | 79 | 1 | 0 | 0 | 1 | 20 | 0 | 0 | 2 |
| 56 | 33 | 0 | 2 | 1 | 0 | 18 | 0 | 0 | 2 |
| 12 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |

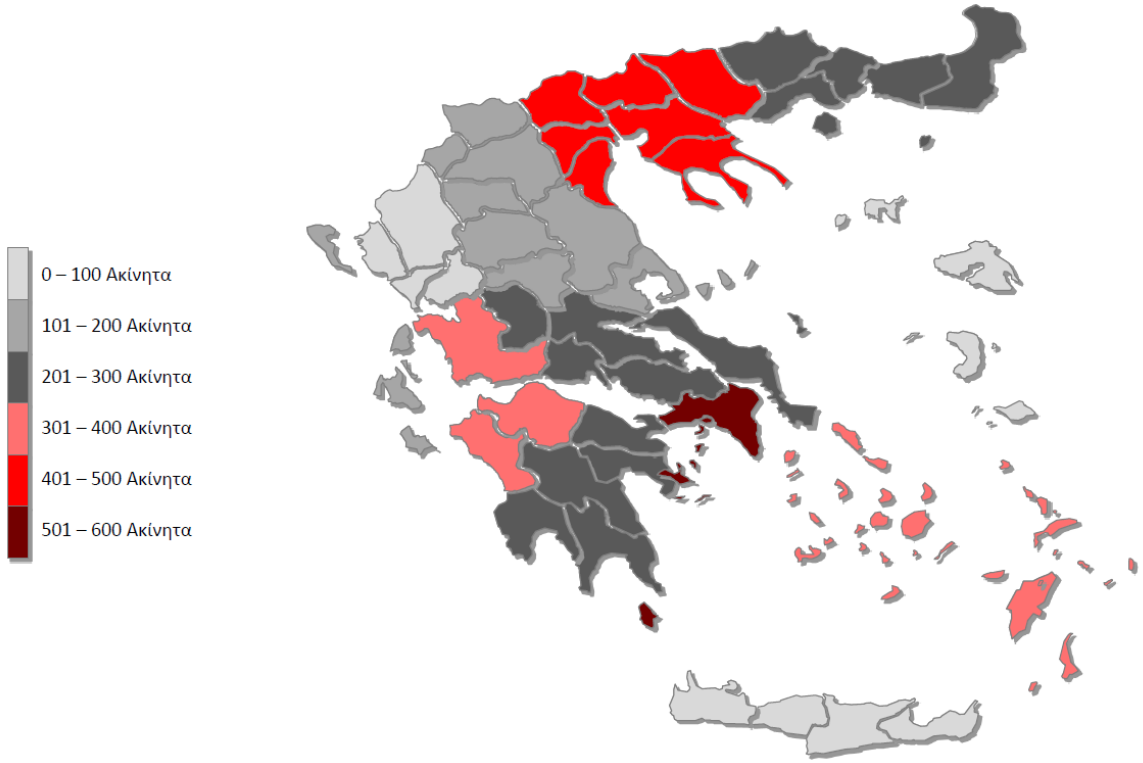
**Πίνακας 4.10: Κτίρια κατά χρήση και χρονική περίοδο κατασκευής στον Δήμο Αιγιαλείας, Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. (Απογραφή 2011)**

Όσον αφορά την ακίνητη περιουσία του ίδιου του δήμου, ενδεικτικό είναι το πρόβλημα της μη λεπτομερούς και με ακρίβεια καταγραφής και χαρτογράφησης της. Μέχρι σήμερα λοιπόν δεν έχει καταγράφει πλήρως η ακίνητη περιουσία του δήμου με αποτέλεσμα την αδυναμία αξιοποίησής της. Αυτό αποτυπώνεται και στα πολεοδομικά και χωροταξικά σχεδία που συντάχτηκαν τα τελευταία χρόνια τα οποία αναφέρουν μακροχρόνια αναβλητικότητα στην αντιμετώπιση σημαντικών ανοικτών πολεοδομικών ζητημάτων (χάραξη τουριστικών ζωνών, ανεξέλεγκτη χρήση γης, αδυναμία εφαρμογής χωρικού σχεδιασμού και σχεδιασμού οικιστικής οργάνωσης, κτλ.) στο Δήμο με συνέπεια την υποβάθμιση του αστικού και περαστικού περιβάλλοντος. Παράλληλα, παρατηρείται έλλειμμα αναπτυξιακής κατεύθυνσης από την πλευρά των δημοτικών αρχών.

Παρόλο αυτά, στον δήμο ανήκουν σημαντικά ακίνητα τόσο εντός του κέντρου της πόλης (δημαρχείο, κινηματογράφος Απόλλων, το Πολύκεντρο στη Μυρτιά, Πολιτιστικό Κέντρο, ελαιοτριβείο στην Ελίκη, δημοτικά και κοινοτικά καταστήματα, κτλ) όσο και σε οικόπεδα που υπολογίζεται ότι ξεπερνούν τα 4.000 στρέμματα (https://protionline.gr/).

Ο σημαντικός αριθμός ακινήτων που υπάρχουν σε όλη την Περιφέρεια –και κατ΄ επέκταση και στον δήμο Αιγιαλείας - φαίνεται και στο διάγραμμα 4.4. Πιο συγκεκριμένα, η περιφέρεια Αχαΐας ανήκει στη ζώνη με σχετικά μεγάλο αριθμό ακινήτων προς αξιοποίηση (301-400 ακίνητα). Επειδή όμως τα δεδομένα αφορούν όλη την περιφέρεια, η ανάγκη για την αποτύπωση της ακριβής ακίνητης περιουσίας του δήμου γίνεται ακόμα πιο έντονη.

Τέλος, η προβληματική αξιοποίηση των ακινήτων αποτυπώνεται και στα οικονομικά στοιχεία του δήμου. Ειδικότερα, οι πρόσοδοι από την ακίνητη περιουσία συμβάλλουν σταθερά λιγότερο από 1 % στα οικονομικά του δήμου και κυμαίνονται κάτω από τις 130.000 ευρώ. Τα έσοδα από την εκποίηση των ακινήτων είναι εξίσου χαμηλά (βλέπε πίνακα 4.11).



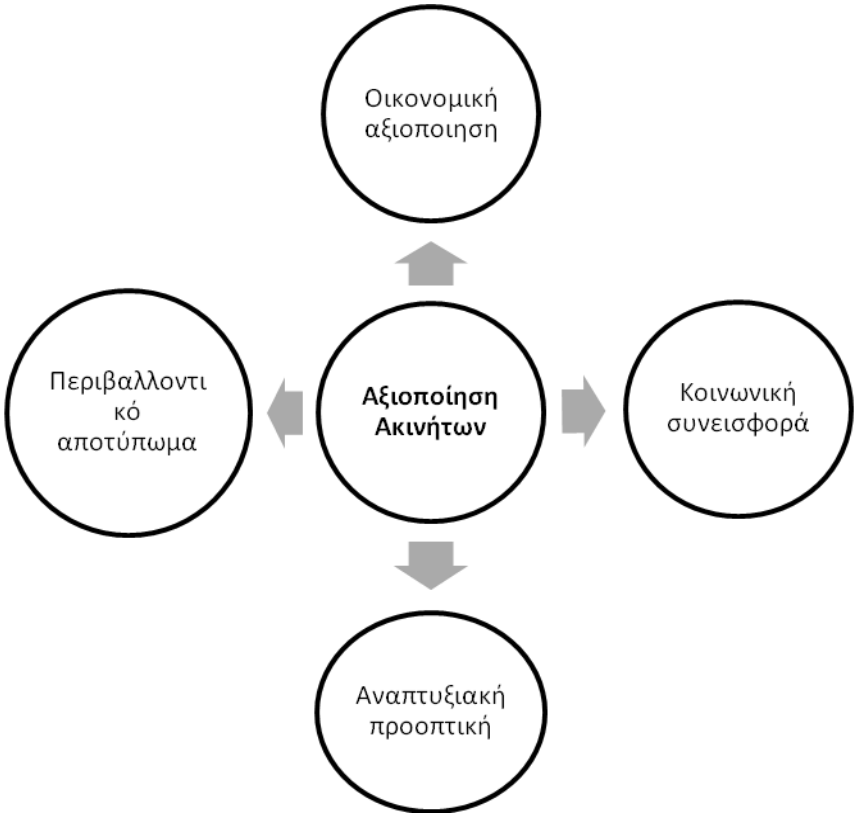

**Διάγραμμα 4.4: Γεωγραφική κατανομή επιλεγμένων ακινήτων σε επίπεδο περιφερειών, Πηγή: Ταπραντζής (2012)**

| | 2011 | | 2012 | | 2013 | | 2014 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **ΠΟΣΑ ΣΕ €** | **ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟ** | **ΠΟΣΑ ΣΕ €** | **ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟ** | **ΠΟΣΑ ΣΕ €** | **ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟ** | **ΠΟΣΑ ΣΕ €** | **ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟ** |
| ΠΡΟΣΟΔΟΙ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ | 91.400,21 | 0,35% | 124.354,29 | 0,54% | 110.525,71 | 0,38% | 93.343,83 | 0,44% |
| Έσοδα από εκποίηση ακινήτων | 0 | | 950,42 | | 113,2 | | 10.105,69 | |

**Πίνακας 4.11: Οικονομικά στοιχεία σχετικά με τα Ακίνητα του Δήμου Αιγιαλείας, Προσαρμοσμένο από τη συγγραφέα, Πηγές: Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αιγιαλείας, 2015**

## 4.5 Αξιοποίηση των ακινήτων

Για την αξιοποίηση των ακινήτων του δήμου Αιγιαλείας πρέπει να ακολουθηθούν οι τέσσερις αρχές που επισημαίνονται από την Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας (2018), ήτοι: α) οικονομική αξιοποίηση, β) βελτίωση περιβαλλοντικού αποτυπώματος, γ) κοινωνική συνεισφορά στην τοπική κοινωνία και δ) αναπτυξιακή προοπτική (βλέπε σχήμα 4.5).




**Διάγραμμα 4.5: Αρχές αξιοποίησης των ακινήτων για το δήμο Αιγιαλείας, Πηγή: ΕΕΣΠ (2018)**

### 4.5.1 Οικονομική αξιοποίηση

Η οικονομική αξιοποίηση των ακινήτων του δήμου πρέπει να λαμβάνει υπόψη της δυο βασικές παραμέτρους: α) την οικονομική βιωσιμότητα των κτιρίων και β) τον εξορθολογισμό του λειτουργικού κόστους των κτιρίων. Πρέπει λοιπόν να υπάρχει οικονομική πρόβλεψη για κάθε ακίνητο με στόχο την απόδοσή του στα οικονομικά του δήμου σε μακροχρόνια βάση. Δεν είναι απαραίτητο όλα τα κτίρια να συμβάλλουν

στην κερδοφορία του δήμου. Όμως, πρέπει να δίνεται έμφαση στις οικονομικές παραμέτρους που σχετίζονται με τη λειτουργία τους.

### 4.5.2 Περιβαλλοντικό αποτύπωμα

Η μέτρηση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος περιλαμβάνει την αξιολόγηση :

- των συστημάτων περιβαλλοντικής διαχείρισης
- της οικονομίας του περιβάλλοντος
- της διαχείρισης των πόρων και των αποβλήτων
- του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των ακινήτων
- της περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και κατάρτισης των δημοτών
- της απόκρισης σε έκτακτα περιστατικά
- της χρήσης περιβαλλοντικών καινοτομιών

(Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας, 2018)

Εν κατακλείδι, το περιβάλλον και η προστασία του αποτελούν μια από τις προτεραιότητες του δήμου σε οποιοδήποτε αναπτυξιακό σχέδιο εφαρμόζει. Έτσι και στην αξιοποίηση των ακινήτων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνέπειες του αναπτυξιακού μοντέλου στο περιβάλλον.

### 4.5.3 Κοινωνική συνεισφορά

Ομοίως με το περιβάλλον, βασικός γνώμονας των αποφάσεων του δήμου είναι η συνεισφορά στην τοπική κοινωνία. Σε αυτό το πλαίσιο, η αξιοποίηση των ακινήτων πρέπει να λαμβάνει υπόψη της τις ευαίσθητες κοινωνικές ομάδες και την αρτιότερη ένταξη τους στην κοινότητα καθώς και την κοινωνική αποδοτικότητα. Η τελευταία μπορεί να μετρηθεί με δείκτες όπως ο SROI (Social Return on Investment).

### 4.5.4 Αναπτυξιακή προοπτική

Τα ακίνητα και η αξιοποίηση τους μπορούν να αποτελέσουν βασικό μοχλό ανάπτυξης όλου του δήμου, χαράσσοντας τις κατευθύνσεις στις οποίες θα επικεντρωθεί η αναπτυξιακή δυναμική του. Στόχος είναι να βελτιωθεί η τοπική επιχειρηματικότητα, να μειωθεί η ανεργία, και να αποκτηθεί εξειδίκευση σε συγκριμένους τομείς της

οικονομίας όπως ο τουρισμός. Δεδομένου ότι ο δήμος Αιγιαλείας έχει ιδιαίτερα τοπικά χαρακτηριστικά (διεθνούς σημασίας φυσικούς, πολιτιστικούς και αρχαιολογικούς πόρους) που ενισχύουν την τουριστική του ελκυστικότητα, πρέπει στα επόμενα έτη να εστιάσει στην αξιοποίηση τουριστικών ακινήτων. Πρέπει λοιπόν να αξιοποιηθούν τα παραθαλάσσια ακίνητα, καθώς και να δημιουργηθούν δομές που θα ενισχύουν την κατασκευή ξενοδοχειακών μονάδων. Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδας (2018), ο Δήμος Αιγιαλείας έχει μικρό αριθμό ξενοδοχείων, δωματίων και κλινών, καλώντας τις δημοτικές αρχές να αντιστρέψουν αυτή την πραγματικότητα.

Τέλος, όπως αναφέρουν και οι Γιαννακούρου και Καυκαλάς (2014) ο χωροταξικός σχεδιασμός πρέπει να παίξει πρωταγωνιστικό ρόλο στην αξιοποίηση των ακινήτων του δήμου. Συνεπώς, απαιτείται άμεσα να οργανωθούν και να προωθηθούν, με διαβούλευση με την τοπική κοινωνία και σύμφωνα με την τρέχουσα υφιστάμενη κατάσταση τα εξής:

- Έγκριση ακυρωθέντων 'σχεδίων πόλεων'.
- Νέα σχέδια πόλεως μέσα σε οικισμούς.
- Νέα 'σχέδια πόλεως' για εξοχικές κατοικίες.
- Νέα 'σχέδια πόλεως' μέσα σε υφιστάμενα Γ.Π.Σ.
- Αναθεώρηση πολύ παλαιών 'σχεδίων πόλεων'.
- Καθορισμός ορίων 'οικισμών προ 1923' και αποτύπωση σε ψηφιακούς χάρτες
- Καθορισμός ειδικών όρων δόμησης σε τμήματα οικισμών.
- Κήρυξη Παραδοσιακών οικισμών.
- Ορισμός Τουριστικών ζωνών.
- Καθορισμός Γραμμών αιγιαλού και παραλίας.
- Οριοθέτηση Δασικών εκτάσεων.

(Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αιγιαλείας, 2015)

# Κεφάλαιο 5: Συμπεράσματα

## 5.1 Συμπεράσματα – Συζήτηση

Σκοπός της παρούσας διατριβής ήταν να διερευνήσει τις προϋποθέσεις και τις βέλτιστες πρακτικές και ενέργειες για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας στον δήμο Αιγιαλείας, ώστε η εισροή εσόδων που θα επιτευχθεί να αποτελέσει τον ακρογωνιαίο λίθο για μακροχρόνια ανάπτυξη. Ειδικότερα, η εργασία είχε δυο βασικούς στόχους:

- Να αποτυπώσει την τρέχουσα αναπτυξιακή δυναμική του δήμου Αιγιαλείας δίνοντας έμφαση στη χρήση της ακίνητης περιουσίας του.
- Να προτείνει πρακτικές για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δήμου Αιγιαλείας.

Τα αποτελέσματα της έρευνας καταρχάς έδειξαν ότι ο Δήμος Αιγιαλείας βρίσκεται σε υστέρηση σε σχέση με τους άλλους δήμους τόσο της Ελλάδας, όσο και της ΕΕ. Η μειωμένη αναπτυξιακή δυναμική του απεικονίζεται στο χαμηλό κατά κεφαλήν ΑΕΠ και στα υψηλά επίπεδα ανεργίας. Παράλληλα, η περιοχή είναι αραιοκατοικημένη, ενώ αρνητικό είναι το γεγονός ότι ο πληθυσμός το 2011 σε σχέση με το 2001 σημείωσε σημαντική μείωση (-7%), υποδεικνύοντας την επιδείνωση του προβλήματος της αστυφιλίας στη χώρα μας. Δυο ακόμα αρνητικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού του Δήμου είναι το ότι γηράσκει –το 20 % είναι άνω των 70 ετών- καθώς και το χαμηλό μορφωτικό επίπεδο. Και οι δυο αυτές παράμετροι επηρεάζουν τον αναπτυξιακό σχεδιασμό της περιοχής, καθώς περιορίζουν το εργατικό και επαγγελματικό δυναμικό της.

Όσον αφορά τη δομή της οικονομίας, το 61% του δήμου απασχολείται στον τριτογενή τομέα και το 20% στον πρωτογενή, ενώ το υπόλοιπο εργατικό επαγγελματικό και εργατικό δυναμικό απασχολείται στον δευτερογενή τομέα. Παρόλο που ο Δήμος της Αιγιαλείας παρουσιάζει αυτή την κλίση προς το εμπόριο και τις υπηρεσίες, ο τουρισμός στην περιοχή δεν είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος. Αυτό σχετίζεται και με το πώς έχουν αξιοποιηθεί έως τώρα τα διάφορα ακίνητα της περιοχής. Ακόμα, χαμηλό είναι και το ποσοστό απορροφητικότητας από τις κρατικές

ενισχύσεις μέσω των επιχειρησιακών προγραμμάτων ΕΣΠΑ, που αποτελούν και τη βασική πηγή χρηματοδότησης του Δήμου.

Στο δήμο Αιγιαλείας βρίσκονται συνολικά 29.982 ακίνητα. Χαρακτηριστικό αυτών των ακινήτων είναι ότι χτίστηκαν σχετικά πρόσφατα (30% κατασκευάστηκε μετά το 1991). Από το σύνολο όμως αυτών των κτιρίων το 80% είναι κατοικίες και λιγότερο από το 10% αφορά επαγγελματικές χρήσεις, αναδεικνύοντας πόσο αποκομμένη είναι η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας στην περιοχή από την οικονομική της ανάπτυξη. Όσον αφορά την ακίνητη περιουσία του ίδιου του δήμου, χαρακτηριστικό είναι το πρόβλημα της μη λεπτομερούς και με ακρίβεια καταγραφής και χαρτογράφησης της. Ακόμα, στο πλαίσιο λειτουργίας του δήμου παρατηρείται έλλειμμα αναπτυξιακής κατεύθυνσης σχετικά με την αξιοποίηση της ακίνητής περιουσίας του. Η προβληματική αξιοποίηση των ακινήτων αποτυπώνεται και στα οικονομικά στοιχεία του δήμου. Οι πρόσοδοι από την ακίνητη περιουσία συμβάλλουν σταθερά λιγότερο από 1 % στα οικονομικά του δήμου και κυμαίνονται κάτω από τις 130.000 ευρώ. Στο ίδιο μήκος κύματος, τα έσοδα από την εκποίηση των ακινήτων είναι εξίσου χαμηλά. Τα παραπάνω στοιχεία έρχονται σε συμφωνία με τις απόψεις των Γκέκα και Μήτσου (2008) που αναφέρουν ότι στην Ελλάδα έχει αποδειχτεί η ανικανότητα της κεντρικής κυβέρνησης αλλά και του Δημοσίου Τομέα, υπό τη μορφή των ΟΤΑ, να εκμεταλλευτούν την ακίνητη περιουσία τους, με αποτέλεσμα να αξιοποιείται μόνο το 5% περίπου της περιουσίας αυτής.

Παρόλο αυτά, στον δήμο ανήκουν σημαντικά ακίνητα, τόσο εντός του κέντρου της πόλης όσο και σε οικόπεδα, που υπολογίζεται ότι ξεπερνούν τα 4.000 στρέμματα. Στα ακίνητα αυτά περιλαμβάνονται ο κινηματογράφος Απόλλων, το Πολύκεντρο στη Μυρτιά, το πολιτιστικό Κέντρο, το ελαιοτριβείο στην Ελίκη, διάφορα δημοτικά και κοινοτικά καταστήματα, και άλλα. Αρκετά από αυτά τα ακίνητα διαθέτουν εξαρχής χαρακτηριστικά που θα μπορούσαν να οδηγήσουν στην οικονομική τους αξιοποίηση, και ειδικά στο πλαίσιο της ανάπτυξης του τουριστικού τομέα στην περιοχή.

Γενικώς, η αξιοποίηση των σχετικά μεγάλου αριθμού ακινήτων που έχει στην κατοχή του ο δήμος Αιγιαλείας μπορεί να αποτελέσει βασικό μοχλό της τοπικής ανάπτυξης. Για να γίνει αυτό πρέπει να στηριχτεί σε τέσσερις αρχές: α) οικονομική αξιοποίηση, β) βελτίωση περιβαλλοντικού αποτυπώματος, γ) κοινωνική συνεισφορά στην τοπική

κοινωνία και δ) αναπτυξιακή προοπτική. Στόχος του όλου εγχειρήματος είναι να ενισχυθεί η τοπική επιχειρηματικότητα, να μειωθεί η ανεργία, και να αποκτηθεί εξειδίκευση σε συγκριμένους τομείς της οικονομίας, όπως ο τουρισμός.

Ο δήμος Αιγιαλείας έχει ιδιαίτερα τοπικά χαρακτηριστικά (διεθνούς σημασίας φυσικούς, πολιτιστικούς και αρχαιολογικούς πόρους) που ενισχύουν την τουριστική του ελκυστικότητα, όπου καθιστούν την αξιοποίηση των τουριστικών ακινήτων επιτακτική ανάγκη. Επιπλέον, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, κάποια συγκεκριμένα από τα ακίνητα, έχουν εγγενή χαρακτηριστικά, τα οποία τα καθιστούν αξιοποιήσιμα, στο πλαίσιο μιας ευρύτερης τουριστικής ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, το Πολύκεντρο στη Μυρτιά, μπορεί να αποτελέσει πόλο έλξης για την οργάνωση επιχειρηματικών και επιστημονικών συνεδρίων, αλλά και άλλων πολιτιστικών εκδηλώσεων (προβολών, παραστάσεων, χοροεσπερίδων, συναντήσεων πολιτιστικών συλλόγων, πολιτικών συγκεντρώσεων και ούτω καθεξής). Αντίστοιχο ρόλο μπορεί να αναλάβει και το πολιτιστικό κέντρο. Το ελαιοτριβείο στην Ελίκη μπορεί να αποτελέσει και αυτό πόλο έλξης επισκεπτών, καθώς τα τελευταία χρόνια ανθεί όλο και περισσότερο ο αγροτικός τουρισμός. Επιπλέον, και σύμφωνα με τις προτάσεις του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, ο δήμος Αιγιαλείας μπορεί να εκμεταλλευτεί την παραθαλάσσια θέση του, τους φυσικούς πόρους του, το αρχαιολογικό ενδιαφέρον που παρουσιάζει η ευρύτερη περιοχή καθώς και τα ακίνητα που έχει στην κατοχή του, προκειμένου να δημιουργήσει τουριστικές επιχειρήσεις. Οι επιχειρήσεις αυτές μπορούν να είναι είτε δημοτικές/κρατικές είτε επιχορηγούμενες από το κράτος, στο πλαίσιο των προγραμμάτων του ΕΣΠΑ είτε, τέλος, βασισμένες σε ιδιωτικές πρωτοβουλίες (π.χ. μέσα από την αγορά, την ενοικίαση ή τη μίσθωση των προαναφερθέντων ακινήτων). Σε γενικές γραμμές, πάντως, η αξιοποίηση πρέπει να εστιάσει στην αύξηση των τουριστικών καταλυμάτων που είναι περιορισμένα στη περιοχή. Μαζί με την τουριστική ανάπτυξη, θα δημιουργηθούν πολλές καινούριες θέσεις εργασίας, δίνοντας έτσι λύση και στο πρόβλημα ανεργίας που παρουσιάζει η περιοχή. Παράλληλα, θα δημιουργηθούν και άλλες επιχειρήσεις που μπορεί να μην συνδέονται άμεσα με τον τουρισμό, αλλά μπορούν να δράσουν συμπληρωματικά σε αυτόν (π.χ. εμπορικά καταστήματα και άλλα) και να δώσουν και αυτές ώθηση στην τοπική οικονομία.

Στο πλαίσιο της κοινωνικής συνεισφοράς στην τοπική κοινωνία, εκτός από την οικονομική βοήθεια που θα προσφέρει στην περιοχή η τουριστική ανάπτυξη, ο δήμος μπορεί να προσφέρει άλλα ακίνητα του σε ευπαθείς ομάδες. Η προσφορά αυτή μπορεί να έχει να κάνει με τη στέγαση, αλλά μπορεί να έχει να κάνει και με κίνητρα προς τα μέλη των ομάδων αυτών να αναπτύξουν δικές τους επιχειρηματικές προτάσεις.

Περαιτέρω, ο δήμος θα πρέπει να αναλάβει μέτρα προκειμένου να μειώσει το λειτουργικό κόστος των ακινήτων του, μειώνοντας έτσι και το αποτύπωμα που τα ακίνητα αυτά αφήνουν στο περιβάλλον της περιοχής. Γενικώς, η ορθή και βιώσιμη χρήση των δημοτικών ακινήτων σχετίζεται με των συστημάτων περιβαλλοντικής διαχείρισης με ζητήματα οικονομίας του περιβάλλοντος, διαχείρισης των πόρων και των αποβλήτων, της περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και κατάρτισης των δημοτών, απόκρισης του δήμου και των δημοτών σε έκτακτα περιστατικά, καθώς και με ζητήματα χρήσης περιβαλλοντικών καινοτομιών, τόσο από το δήμο όσο και από ιδιώτες και ιδιωτικές επιχειρήσεις (Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας, 2018). Ο δήμος θα πρέπει επίσης να αναλάβει μέτρα προφύλαξης και καθαρισμού της ακίνητης περιουσίας του από απορρίμματα, απόβλητα κτλ., καθώς και μέτρα που θα προστατεύουν την περιουσία αυτή από πυρκαγιές και άλλες περιβαλλοντικές καταστροφές. Τα μέτρα αυτά σχετίζονται όχι μόνο με τη συντήρηση και τη βιωσιμότητα των ακινήτων, αλλά, εν τέλει, και με την ίδια την οικονομική τους αξιοποίηση.

Ολοκληρώνοντας, πρωταγωνιστικό ρόλο στην εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας του δήμου θα πρέπει να παίξει ο χωροταξικός σχεδιασμός, ο οποίος θα δώσει έμφαση: στον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης σε τμήματα οικισμών, στην κήρυξη παραδοσιακών οικισμών, στον ορισμό Τουριστικών ζωνών, στον καθορισμό γραμμών αιγιαλού και παραλίας και στην οριοθέτηση Δασικών εκτάσεων.

## 5.2 Προτάσεις για μελλοντικές έρευνες

Σε σχέση με τους περιορισμούς της μελέτης, οι προτάσεις για μελλοντικές έρευνες περιλαμβάνουν τα εξής:

- Μελλοντικές μελέτες μπορούν να χρησιμοποιήσουν πρωτογενή στοιχεία, διεξάγοντας προσωπικές συνεντεύξεις με στελέχη του δήμου.
- Άλλες έρευνες μπορούν να διανείμουν ερωτηματολόγια στους δημότες με στόχο να καταγραφούν οι απόψεις τους σχετικά με τις πρακτικές του δήμου σε ζητήματα αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του.
- Η παρούσα έρευνα στηρίχτηκε μόνο σε ένα δήμο. Άλλες έρευνες μπορούν να αναλύσουν δυο ή περισσότερους δήμους με στόχο τη διεξαγωγή συγκριτικών αναλύσεων.

# Βιβλιογραφία

## Ελληνική

KLC (2012). *Οδηγός για τις μορφές συνεργασιών Δημοσίων και Ιδιωτικών Φορέων για την υλοποίηση έργων αστικής ανάπτυξης στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας JESSICA.*Ανακτήθηκε 10 Μαΐου 2018, από Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη Πρωτοβουλίας JESSICA (Joint European Support For Sustainable Investment in City Areas).

Γιαννακούρου, Γ., Καυκάλας, Γ. (2014). Επανεξετάζοντας τη χωροταξία σε περίοδο κρίσης: αναγκαιότητα, περιεχόμενο και προϋποθέσεις της μεταρρύθμισης. Στο Κ. Γκόρτσος και Μ. Μασουράκης (Επιμ.): *Ανταγωνιστικότητα για ανάπτυξη. Προτάσεις πολιτικής* (σελ. 511-522). Αθήνα: Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος.

Γκέκας, Ρ. και Μήτσου, Κ. (2008). 'Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας των ΟΤΑ', *Επιθεώρηση Τοπικής Αυτοδιοίκησης*, Μάρτιος 2008. 55-57.

Διεύθυνση Εθνικών Κληροδοτημάτων Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου (2013). *Γενικές Οδηγίες για τη λειτουργία και διαχείριση Εθνικών Κληροδοτημάτων-Ιδρυμάτων.*

Ελληνική Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (2011). *Κανονισμός Εκμισθώσεων, Μισθώσεων, Παραχωρήσεων, Εκποιήσεων, Ανταλλαγών, Αγορών και Αντιπαροχών της Ανώνυμης Εταιρείας με Επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου, Α.Ε.».*

Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας (2018). *Στρατηγικό σχέδιο.* Αθήνα: ΕΕΣΠ.

Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης (2000). *Οδηγός Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης.* Αθήνα.

Ενιαία Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Συμβάσεων (2015). Απόφαση 132/2015.

Ταπραντζής, Α. (2012). Η Αξιοποίηση της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας. Άρθρο που παρουσιάστηκε στο *Economist Conferences: Transforming Uncertainty In Stability, Wisdom And Growth,* 2-3 Ιουλίου 2012. Ανακτήθηκε 9 Μαΐου, από http://www.hazliseconomist.com/uploads/speeches/RT2012_B/Taprantzis_GR_ppt.pdf

Υπουργείο Οικονομικών (2014). Εγκύκλιος 1/2014: Παροχή Οδηγιών για την ορθή εφαρμογή του Ν. 4182/2013 'Κώδικας Κοινωφελών Περιουσιών και Σχολαζουσών Κληρονομιών και Λοιπές Διατάξεις'.

ΦΕΚ 152 (2011). Νόμος 3986/2011.

ΦΕΚ 185 (2013). Νόμος 4182/2013.

**Ξένη**

Aaker, D. A., Kumar, V., Day, G. S. (2004). *Marketing Research* (8th ed.). USA: Wiley and Sons.

Malhotra, N., Birks, D. (2003). *Marketing research: An applied Approach, 2nd European edition*. Harlow: Pearson Education.

Malhotra, N., Birks, D. (2006). *Marketing research: An applied Approach 3rd European edition*. Harlow: Pearson Education

OECD Factbook (2015), Economic, Environmental and Social Statistics, OECD.

Robson, C. (2007). *The research of the real world, a tool for social scientists and professional researchers*, Athens: Gutenberg Publications.

Saunders M., Lewis P. and Thornihill A. (2006), "*Research Methods for Business Students*" 4th ed,, Pearson Prentice Hall, Upper Saddle River.

Saunders, M., Lewis, P., Thornhill, A. (2009), "*Research Methods for business students*" 5th ed.. Upper Saddle River: Pearson Prentice Hall.

Wilson. A. (2003), Marketing Research, An integrated approach, Essex Pearson Education Limited.

Wrenn, B., Stevens, R., Loudon, D. (2007), M*arketing research: text and cases*, New York: Haworth publications.

**Διαδίκτυο**

Eurostat: Your Key To European Statistics (2018). Ανακτήθηκε 13 Μαΐου 2018, από http://ec.europa.eu/eurostat

The Organization for Economic Co-Operation and Development (OECD) (2018). Ανακτήθηκε 11 Μαΐου 2018, από http://www.oecd.org/

'Χαρτογράφηση της Ακίνητης Περιουσίας του Δήμου' (29 Ιανουαρίου 2018). Προσβάσιμο: https://protionline.gr/2018/01/dhmos-aigialeias-xartografhsh-periousias/ (Ημερομηνία επίσκεψης: 15/5/2018).

Ελληνική Στατιστική Αρχή (2018). Ανακτήθηκε, 12 Μαΐου 2018, από http://www.statistics.gr/

Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αιγιαλείας (2015). Α΄ φάση: Στρατηγικός Σχεδιασμός 2015-2019. Ανακτήθηκε 15 Μαΐου, από http://www.aigialeia.gov.gr/

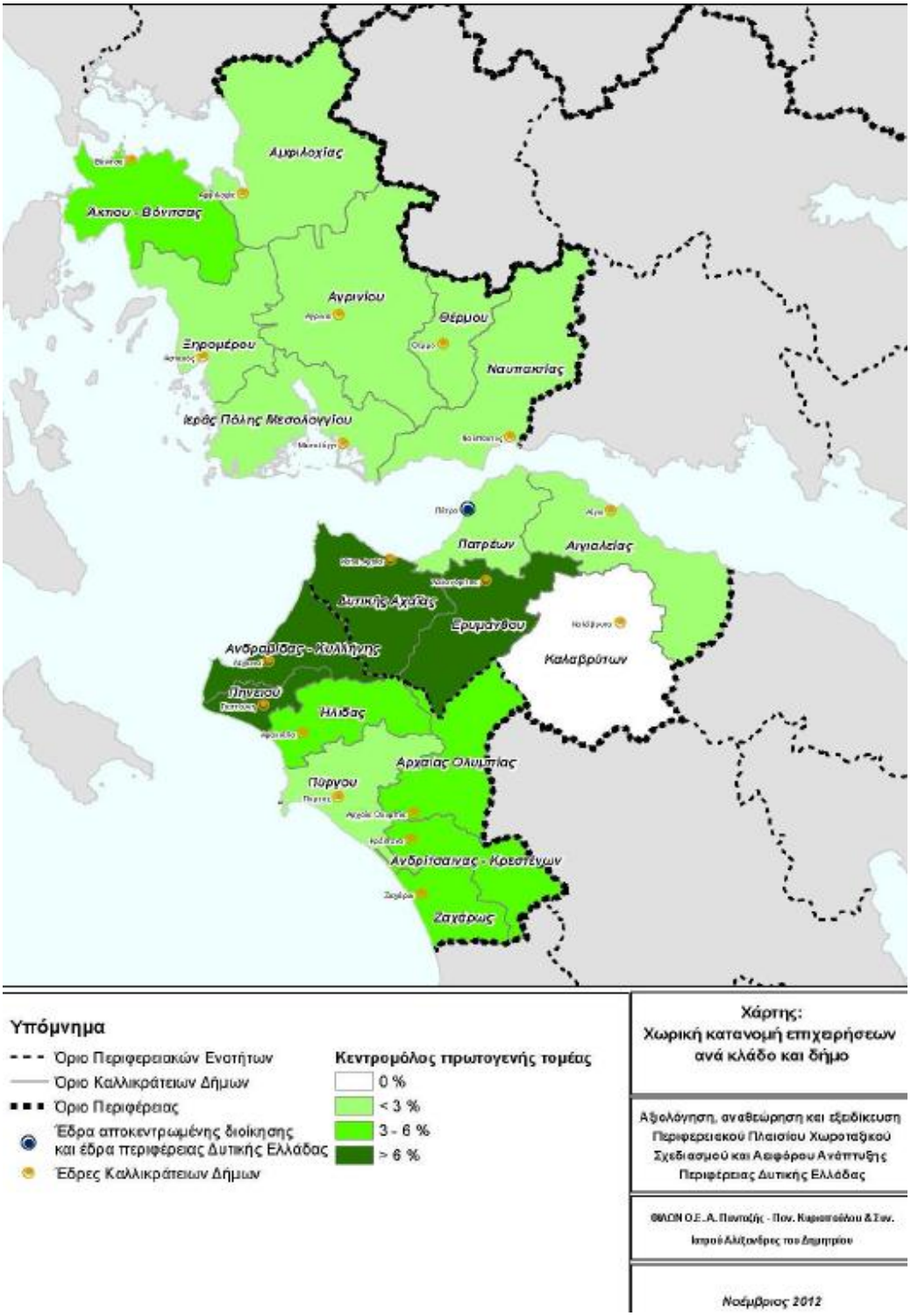
Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (2008-2009). Ανακτήθηκε 13 Μαΐου 2018, από http://www.grhotels.gr/GR/Pages/default.aspx

Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου ΑΕ (2018). Ανακτήθηκε 12 Μαΐου 2018, από https://www.hradf.com/

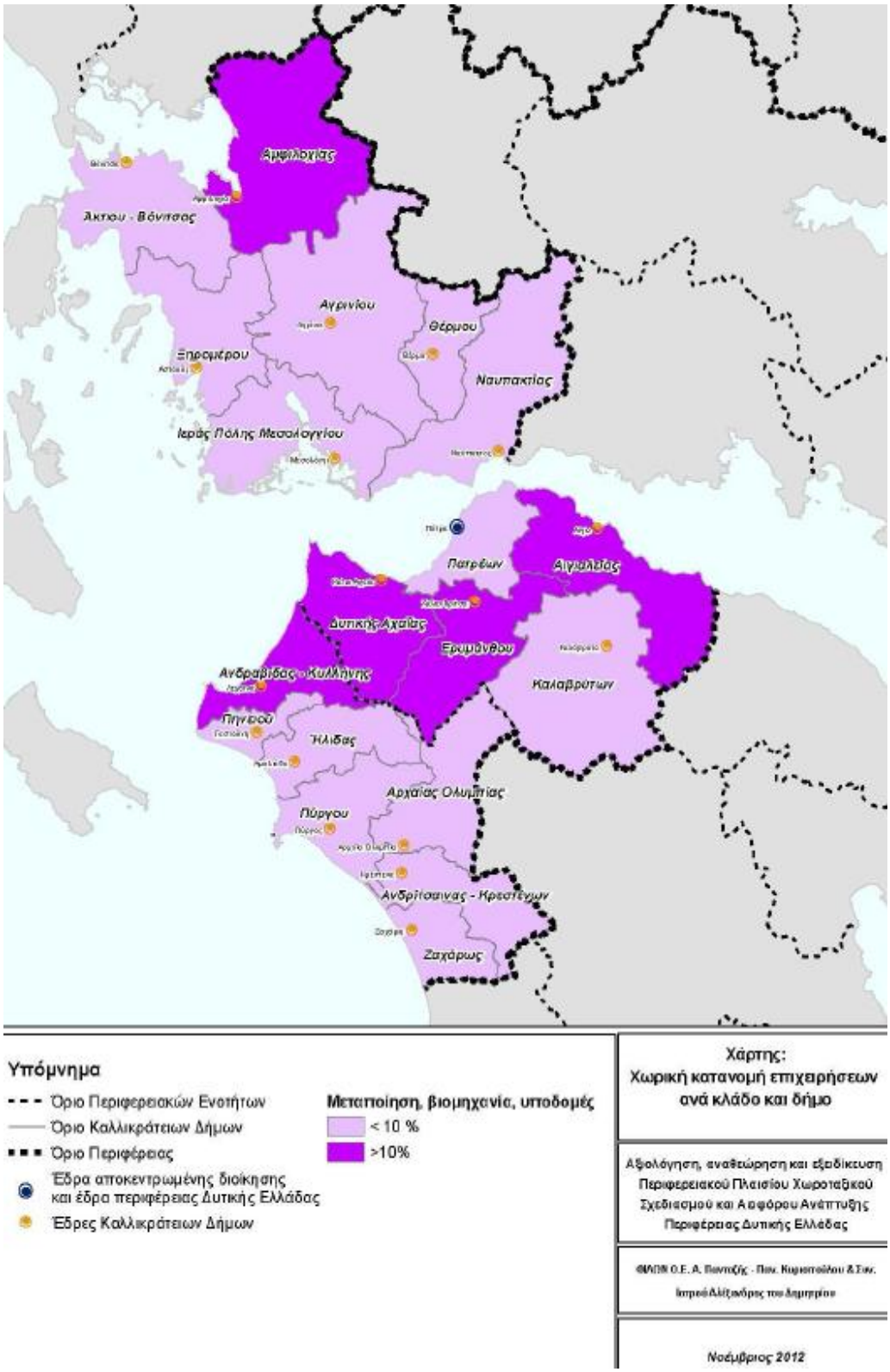
www.etasa.gr

# Παράρτημα Α: Χωρική Κατανομή Επιχειρήσεων ανά Κλάδο και Δήμο της Περ. Δυτ. Ελλάδος

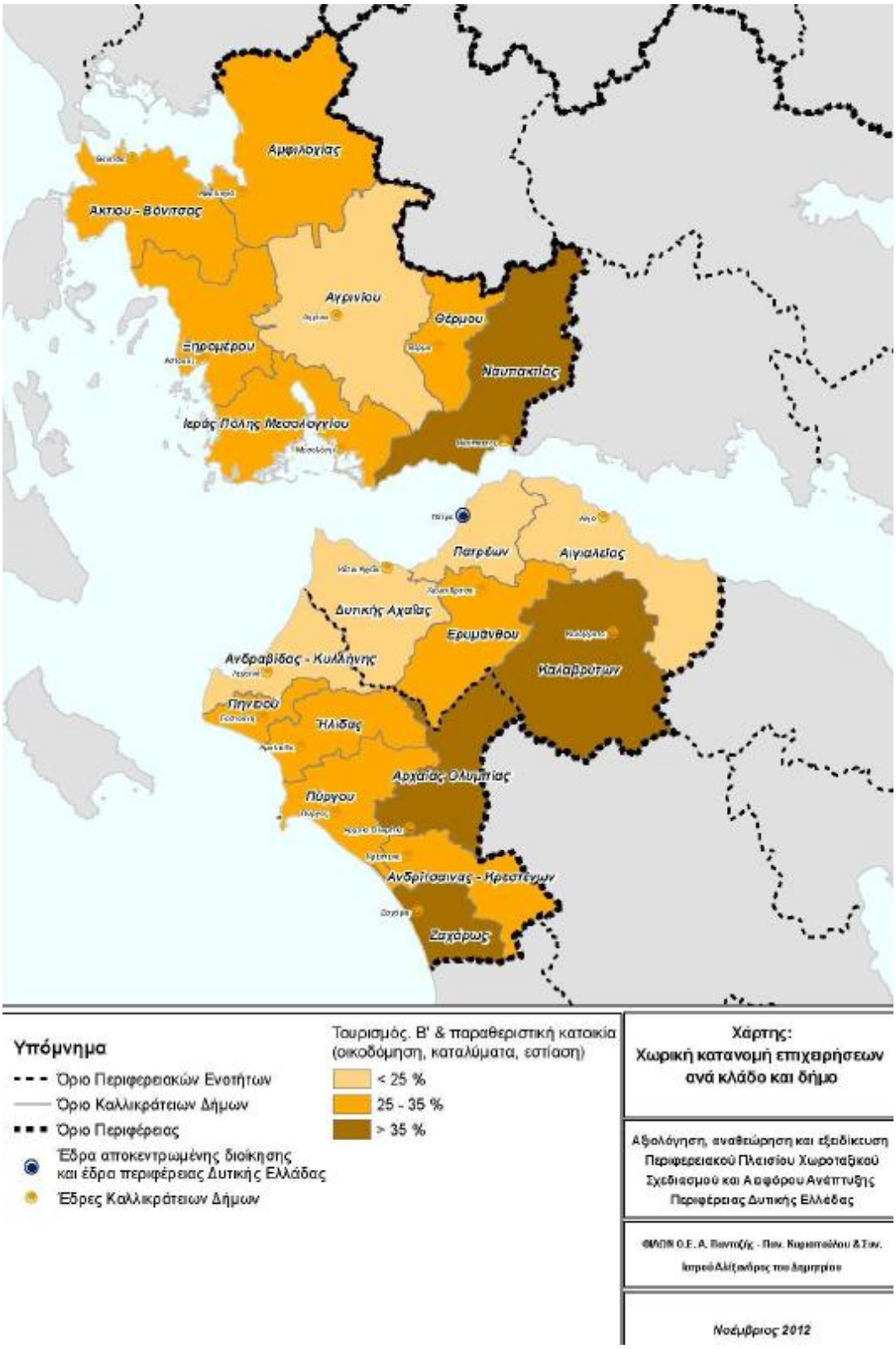
**Πρωτογενής Τομέας**



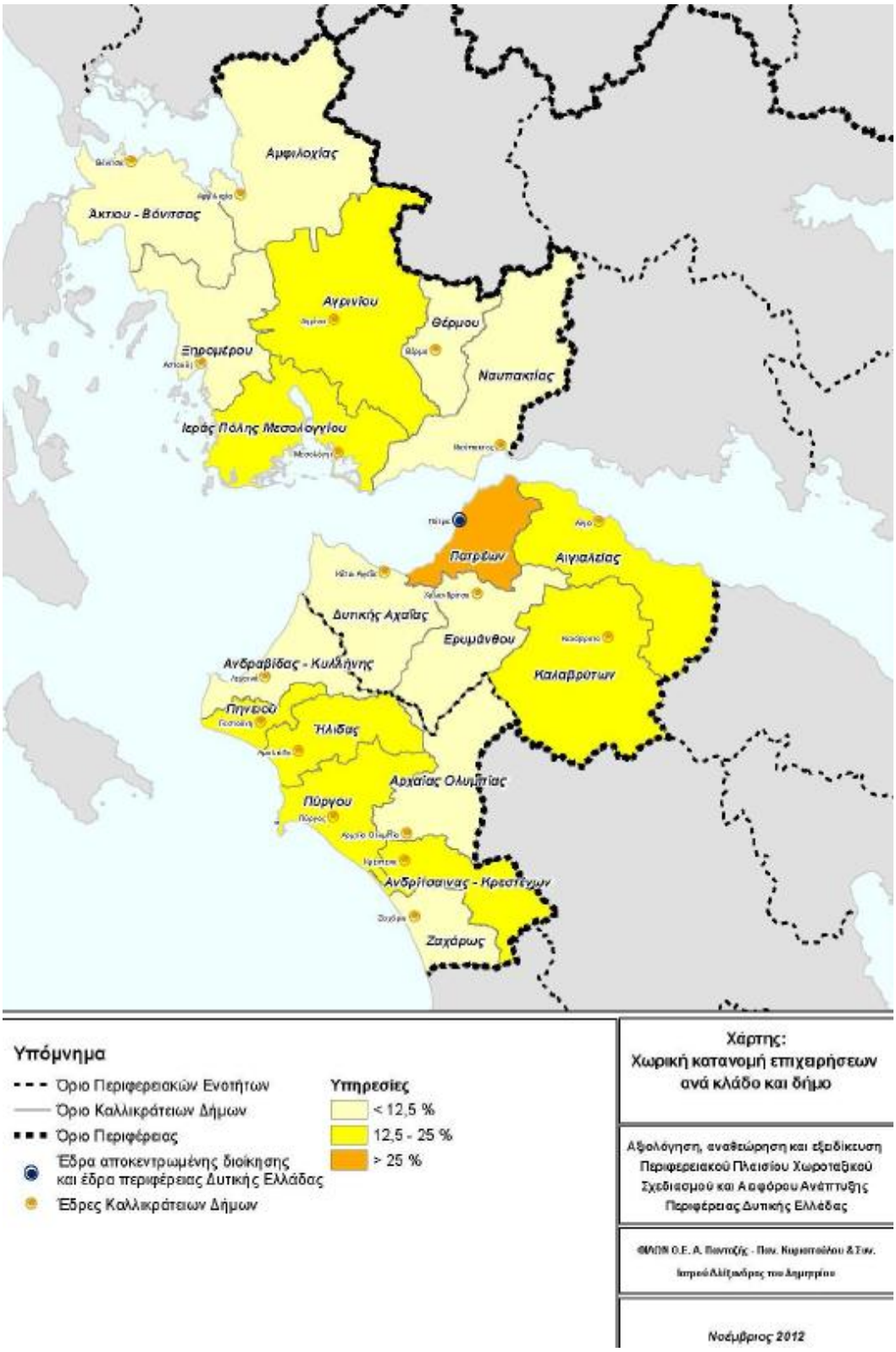
# Παράρτημα Β: Μεταποίηση, Βιομηχανία, Υποδομές



# Παράρτημα Γ: Τουρισμός



# Παράρτημα Δ: Υπηρεσίες



Υπεύθυνη Δήλωση Συγγραφέα:

Δηλώνω ρητά ότι, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1599/1986 και τα άρθρα 2,4,6 παρ. 3 του Ν. 1256/1982, η παρούσα εργασία αποτελεί αποκλειστικά προϊόν προσωπικής εργασίας και δεν προσβάλλει κάθε μορφής πνευματικά δικαιώματα τρίτων και δεν είναι προϊόν μερικής ή ολικής αντιγραφής, οι πηγές δε που χρησιμοποιήθηκαν περιορίζονται στις βιβλιογραφικές αναφορές και μόνον.