

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

Πέντε «μοχλοί», πέντε «φρένα» και ένας όρος για «ανάσταση» της αγοράς ακινήτων

Εξαιρετικά σημαντικός για την οικονομία μεν, κλασσικός, εσωστρεφής και δυσκίνητος δε, είναι ο κλάδος του real estate, η επανεκκίνηση του οποίου, απαιτεί την προηγούμενη άνοδο άλλων τομέων της οικονομίας, που θα τον ενεργοποιήσουν.

Αυτό υπογράμμισε μιλώντας στο συνέδριο **Prodexpo North**, ο **πρόεδρος του ΤΕΕ/ΤΚΜ κ. Πάρις Μπίλλιας**, ο οποίος παρέθεσε πέντε «μοχλούς» ικανούς να δώσουν απρόβλεπτη ώθηση στην αγορά ακινήτων, αλλά και πέντε «φρένα» που αναστέλλουν τις δυνατότητές της.

«**Πρώτος “μοχλός”** είναι η επιχειρηματικότητα στον τομέα της καινοτομίας. Παρά την αδυναμία της Πολιτείας να υποστηρίξει ουσιαστικά την καινοτόμο επιχειρηματικότητα η Θεσσαλονίκη έχει παρόν -και ασφαλώς μέλλον- ως κόμβος, θύρα, hub καινοτομίας. Αυτό οφείλεται κυρίως στις πρωτοβουλίες και στις δυνατότητες ενός ντόπιου, πολύ κινητικού ιδιωτικού δυναμικού, κυρίως μικρομεσαίας προέλευσης, που τα τελευταία χρόνια έχει στραφεί στην καινοτομία και στις νέες τεχνολογίες. Το άνοιγμα της Θεσσαλονίκης, της ενδοχώρας της και της Περιφέρειας σε νέες, δυναμικές, εξωστρεφείς επιχειρηματικές δραστηριότητες μπορεί να κινήσει την οικονομία και να δώσει απρόβλεπτη ώθηση στην αγορά ακινήτων. Υπάρχουν τα παραδείγματα από πολλά αστικά κέντρα στον κόσμο, όπου κτιριακές υποδομές σε φτηνές και συχνά κακόφημες γειτονιές στέγασαν νεοφυείς καινοτόμες επιχειρήσεις που η πρόοδός τους ανέλκυσε ολόκληρη την περιοχή.

Δεύτερος “μοχλός”, οι απαραίτητες συνεργασίες για δημιουργία οικονομίας κλίμακας, τα clusters. Προφανώς επιδιώκουμε προσέλκυση επενδυτών και μεγάλων επιχειρήσεων. Όμως ο κορμός της Ελληνικής οικονομίας και δη της περιφέρειας, είναι οι μικρές επιχειρήσεις, αγροτικές, τουριστικές, βιοτεχνίες, εταιρείες πληροφορικής, νεοφυείς σε διάφορους τομείς. Οι απαιτήσεις για να είναι αυτές οι επιχειρήσεις βιώσιμες και ανταγωνιστικές είναι αδύνατον να εξυπηρετηθούν από κάθε μία χωριστά. Το κράτος θα μπορούσε να δημιουργήσει τις συνθήκες για υποστήριξη των συνεργασιών, αλλά δεν το έκανε. Και εδώ όμως υπάρχει κινητικότητα και πρωτοβουλίες οι οποίες μπορούν να έχουν ισχυρούς συμμάχους, όπως την Περιφέρεια, αλλά και την πρωτοβάθμια τοπική αυτοδιοίκηση και φυσικά τους κλαδικούς φορείς.

Τρίτος “μοχλός” κινητοποίησης της οικονομίας, με άμεση συνέπεια στην αγορά ακινήτων είναι η δομική συνεργασία των τριών πυλώνων της Θεσσαλονίκης: Λιμάνι, Αεροδρόμιο, HELEXPO. Μια «συνταγή» συνεργασιών και κοινών projects, μεταξύ των τριών, είναι απολύτως εφικτή παρότι διέπονται από διαφορετικά ιδιοκτησιακά και διοικητικά καθεστώτα, γιατί θα πολλαπλασιάσει το οικονομικό αντικείμενο και των τριών. Και είναι εξίσου αναγκαία, γιατί σε συνεργασία με την επιχειρηματική κοινότητα θα πολλαπλασιάσει το αναπτυξιακό αποτέλεσμα για την Περιφέρεια.

Τέταρτος “μοχλός” είναι η αναδιάρθρωση του χώρου της ΔΕΘ και η δημιουργία ενός μεγάλου αστικού πάρκου. Το εγχείρημα, είναι υψηλής περιβαλλοντικής αξίας και αντίστοιχης αναπτυξιακής, δεδομένου ότι ενισχύει την ελκυστικότητα της πόλης, δημιουργεί ένα νέο ποιοτικό τοπόσημο, αναδεικνύει τις εκθεσιακές της υποδομές και κυρίως βελτιώνει τα χωροταξικά της χαρακτηριστικά. Είμαστε στην διαδικασία διαβούλευσης και στην πόλη μας ελλοχεύει πάντα ο κίνδυνος η διαφωνία να μεταλλαχθεί σε αντιπαλότητα.

Πέμπτος αλλά και πρωτεύων **“μοχλός”** είναι η ανάδειξη και αξιοποίηση του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης από το Καλοχώρι, ως το Αγγελοχώρι. Το αποτέλεσμα στην αγορά ακινήτων είναι προφανές και εμφανώς πολλαπλασιαστικό.»

Συμπληρώνοντας ότι αγορά ακινήτων, απέχει μακράν από το να μπορεί να χαρακτηριστεί ώριμη, ο κ. **Μπίλλιας** παρέθεσε πέντε «φρένα» - αιτίες αυτού του φαινομένου:

- Απουσία σοβαρού χωροταξικού σχεδίου και βασικών θεσμικών εργαλείων, όπως το κτηματολόγιο.

- Υψηλό ποσοστό ιδιόχρησης
- Αστάθεια στην φορολογική πολιτική
- Περιορισμένου εύρους θεσμικές επενδύσεις
- Αδιαφάνεια.

Ο **πρόεδρος του ΤΕΕ/ΤΚΜ**, έκανε επίσης λόγο για παράγοντες ωρίμανσης και σταθεροποίησης της αγοράς, που πρέπει να κινηθούν παράλληλα με τους μοχλούς ώθησης της ανάπτυξης.

«Ένα σημαντικό θέμα για την χώρα μας με το τεράστιο κτιριακό απόθεμα είναι η βελτίωση και η αξιοποίησή του. Έχουν γίνει βήματα για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων. Δεν αρκούν. Χρειάζεται να εκσυγχρονιστεί το υφιστάμενο κτιριακό κεφάλαιο από κάθε πλευρά: ενεργειακή, περιβαλλοντική, αισθητική, εργονομική, από άποψη φιλικότητας για τους χρήστες, προσβασιμότητας τεχνολογικού εξοπλισμού κλπ. Χρειάζεται να προχωρήσει η αντισεισμική θωράκιση.

Ήσσανος πληθυσμού αλλά μείζονος σημασίας μέρος του κτιριακού αποθέματος είναι τα διατηρητέα. Υπάρχουν αυτή τη στιγμή στη χώρα συνολικά περίπου 20.000 διατηρητέα και μνημεία, που έχουν «πλεόνασμα» συντελεστή περίπου 3.000.000 τετραγωνικά μέτρα.

Ταυτόχρονα, υπάρχουν αυθαίρετα περίπου 10.000.000 τμ, για τα οποία για να γίνει οριστική τακτοποίηση, θα πρέπει οι ιδιοκτήτες τους να αγοράσουν συντελεστή και να προσαρμοστεί το Τοπικό Χωρικό Σχέδιο κάθε δήμου. Η πρόταση που κατέθεσε πρόσφατα ο Πρόεδρος του ΤΕΕ, Γιώργος Στασινός είναι: μέσω της "Ψηφιακής Τράπεζας Γης" οι ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων να αγοράζουν συντελεστή από τους ιδιοκτήτες διατηρητέων και μνημείων. Η τράπεζα θα δίνει ένα ποσοστό των χρημάτων, π.χ. 30% ή όσο απαιτείται για τις εργασίες, στους ιδιοκτήτες για να αποκαταστήσουν την όψη και να εξασφαλίσουν ότι δεν θα πέσει και αφού διαπιστωθεί από ελεγκτή μηχανικό ότι έγιναν αυτές οι εργασίες θα δίνονται και τα υπόλοιπα χρήματα στον ιδιοκτήτη.

Και επιτέλους να προχωρήσουν οι αστικές αναπλάσεις. Μέρος του αδιάφορου και ανεπίδεκτου βελτιώσεων κτιριακού αποθέματος που έχει και βλαπτική επίδραση στο αστικό περιβάλλον χρειάζεται να ανανεωθεί και το υπόλοιπο να φύγει. Να γκρεμιστεί, σε απλά Ελληνικά.

Ας δούμε την πόλη μας. Η Θεσσαλονίκη, στα 100 χρόνια που μεσολάβησαν από την πυρκαγιά και το Σχέδιο Εμπράρ, έχει εξαντλήσει την φέρουσα ικανότητά της. Χρειάζεται ένα νέο μοντέλο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης. Σε αυτό εντάσσονται το παραλιακό μέτωπο, ο χώρος της Έκθεσης και οι χώροι των Στρατοπέδων.

Σε λίγες μέρες διοργανώνουμε το 2ο Συνέδριο για τον Δημόσιο Χώρο, την ανάπτυξη και βελτίωση του οποίου εμείς στο ΤΕΕ θεωρούμε βασική αστική υποδομή. Νιώθουμε μια μοναξιά όμως. Στην έκθεση που πλαισιώνει το 1ο συνέδριο, το 2011, παρουσιάζονταν 99 βραβευμένες μελέτες εκ των οποίων είχαν υλοποιηθεί οι 9. Στην φετινή έκθεση που ξεκινά στις 30 Μαρτίου στον Κήπο των Γλυπτών παρουσιάζονται 95 βραβευμένες μελέτες από τις οποίες έχει υλοποιηθεί ...μία.

Σταθερή και βιώσιμη αγορά ακινήτων πάντως χωρίς ελκυστικό αστικό περιβάλλον δεν νοείται.

Για όλα όσα έχω αναφέρει μέχρι τώρα, για οποιαδήποτε προσπάθεια ανάπτυξης και προώθησης της οικονομίας σε οποιονδήποτε τομέα και βέβαια πρωτίστως για την αγορά ακινήτων, ο θεμελιώδης όρος, είναι η ύπαρξη ενός σύγχρονου και αποτελεσματικού συστήματος πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού.

Η ενεργοποίηση πολεοδομικών εργαλείων όπως η Τράπεζα Γης και Δικαιωμάτων Δόμησης που έχουν νομοθετηθεί μεν και μάλιστα δύο φορές, αλλά ακόμα δεν έχουν ενεργοποιηθεί, είναι εκ των ων ουκ άνευ για την τόνωση της αγοράς.»

Από το Γραφείο Τύπου του ΤΕΕ/ΤΚΜ

Τα Δελτία Τύπου του ΤΕΕ/ΤΚΜ καταχωρούνται στην ιστοσελίδα του, www.tkm.tee.gr, στο link, Οργάνωση Υπηρεσιών/Γραφείο Τύπου