



ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΠΤΩΣΗΣ ΤΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗ ΤΡΙΕΤΙΑ

Χρυσή Πότσιου

Αναπλ καθ ΣΑΤΜ, ΕΜΠ

Πρόεδρος της Διεθνούς Ομοσπονδίας Τοπογράφων

Μέλος του Συμβουλίου του UNECE WPLA

E mail: chryssy.potsiou@gmail.com

European Commission – Task Force for Greece
12 June 2015

Περιεχόμενο της Μελέτης



- ❑ Σύγχρονες τάσεις στη διαχείριση της γης που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων
- ❑ Βασικές αρχές λειτουργίας της αγοράς ακινήτων
- ❑ Σύγκριση με την Ελληνική αγορά ακινήτων
- ❑ Καταγραφή των σχετικών νομικών μεταρρυθμίσεων της τελευταίας τριετίας
- ❑ Αξιολόγηση της συμβατότητας με τη διεθνή καλή πρακτική
- ❑ Προτάσεις που συμβάλλουν στην καλή λειτουργία της αγοράς και στη βιώσιμη ευημερία όλων



"The Real Estate & the Financial Crisis: Causes, Effects & Impacts on Development", Dec 2008, UN, New York

Η διαχείριση της γης και η αγορά ακινήτων



Αναζητούμε λύσεις :

- λειτουργικά σωστές
- αξιόπιστες
- οικονομικά προσιτές
- χωρίς αποκλεισμούς
- προσαρμοσμένες στον σκοπό: «fit-for-purpose, inclusive solutions»



κατάλληλες να εξυπηρετήσουν έναν

πολύπλοκο και ραγδαία μεταβαλλόμενο κόσμο που

ΔΕΝ περιμένει:

έναν κόσμο που είτε ΔΕΝ θέλει ή ΔΕΝ μπορεί να περιμένει

(π.χ. στην περίπτωση φυσικών ή άλλων, όπως, οικονομικών καταστροφών)

Μεταβαλλόμενες οικονομίες, αγορές και κοινωνικές ανάγκες



- Η αύξηση του παγκόσμιου **πληθυσμού** :
επάρκεια τροφίμων και πόσιμοι νερού (επισιτιστική ασφάλεια)
- Η προστασία του περιβάλλοντος και η **κλιματική αλλαγή** :
μέτρα για αντιμετώπιση και προσαρμογή
- Η ραγδαία **αστικοποίηση** & η τάση ιδιαίτερης συγκέντρωσης των δραστηριοτήτων σε παράκτιες ζώνες:
καλή διακυβέρνηση, διαχείριση καταστροφών
- Η **διασυνδεσιμότητα** στην **οικονομία**, τον **πολιτισμό** των λαών, τις **κυβερνήσεις** των χωρών, καθώς και την **ιδιωτική και καθημερινή ζωή** των πολιτών του κόσμου: **ασφάλεια και εναρμόνιση**



Photo: GLTN

Ανάγκη για μεταρρυθμίσεις που επηρεάζουν τα δικαιώματα στη γη & τα ακίνητα



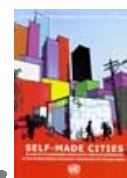
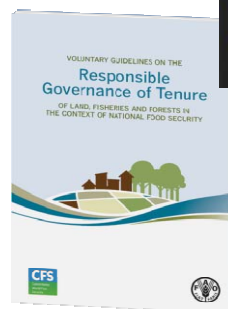
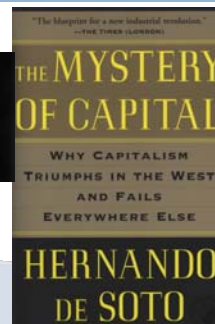
- **Αγροτικός χώρος** : αναδασμοί για αύξηση της παραγωγής τροφίμων & διαχείριση ύδατος, χρήση βιολογικών λιπασμάτων
- **Αστικός σχεδιασμός** : χρήσεις γης, οικοδομικός κανονισμός, μεταφορές, αύξηση της αστικής πυκνότητας, ελεύθεροι χώροι, εξοικονόμηση ενέργειας, ασφάλεια και καλή διοίκηση των αστικών περιοχών
- **Βιώσιμη διαχείριση και προστασία των δασών** : παραχωρήσεις δικαιωμάτων χρήσης στους πολίτες και καταγραφή αυτών, αναδασώσεις με σκοπό την βελτίωση της ποιότητας, δικαιώματα άνθρακα, κλπ.
- **Εθνικές, περιφερειακές υποδομές χωρικών δεδομένων**



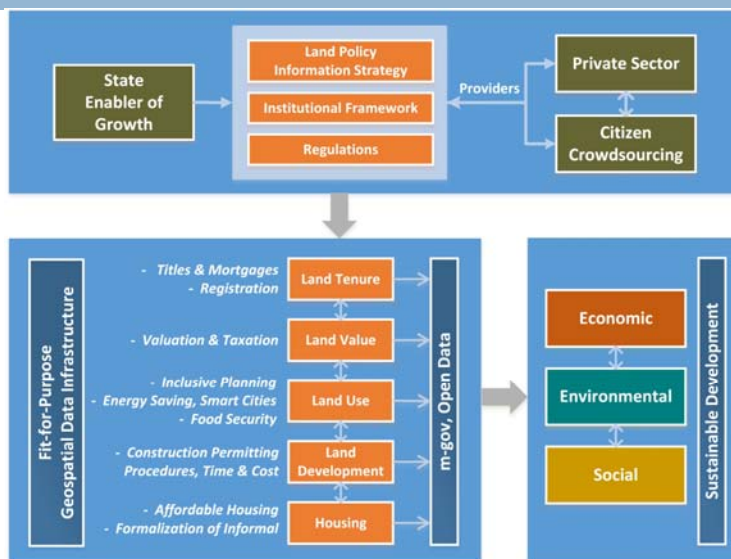
Διασφάλιση της κατοχής



- Ο FAO έδωσε στρατηγική προτεραιότητα στη διασφάλιση της κατοχής (*security of tenure*)
- Ευρεία αποδοχή από ΟΗΕ, κυβερνήσεις των κρατών, κλπ.
- Ενδυνάμωση των μικρομεσαίων με παροχή τίτλων και εγγραφή στο κτηματολόγιο, για πρόσβαση στο χρηματοπιστωτικό σύστημα
- Ένταξη των αυθαιρέτων κατοικιών & επιχειρήσεων στον κύκλο της οικονομίας



Το σύγχρονο μοντέλο διαχείρισης της γης



Ο νέος ρόλος του κράτους, των πολιτών & του ιδιωτικού τομέα



- Από παραγωγός ανάπτυξης σε καταλύτης της ανάπτυξης
- Το κράτος σε συνεργασία με τους πολίτες και τον ιδιωτικό τομέα θέτει τους όρους και το θεσμικό πλαίσιο & διασφαλίζει την εφαρμογή του
- Οι πολίτες και ο ιδιωτικός τομέας συμμετέχουν ενεργά: προσδιορισμό του θεσμικού πλαισίου και παροχή προϊόντων & υπηρεσιών και δεδομένων για τις υποδομές
- Όλες οι χώρες ακόμη και οι πιο αναπτυγμένες έχουν ανάγκη από τον ιδιωτικό τομέα και ξένες επενδύσεις/κεφάλαια στο τραπεζικό σύστημα για να καλύψουν τις στεγαστικές ανάγκες
- Η αγορά και το χρηματοπιστωτικό σύστημα δεν καλύπτουν πλήρως τις στεγαστικές ανάγκες όλων: ειδικές ρυθμίσεις για παραγωγή προσίτης κατοικίας στο πλαίσιο της αγοράς ακινήτων

Οι συνήθεις μεταρρυθμίσεις για την αγορά ακινήτων και την οικονομία



- Ενδυνάμωση της κατοχής, παροχή τίτλων, εγγραφή σε κτηματολόγιο, **διασφάλιση συναλλαγών**
- Βελτίωση της διαδικασίας μεταβίβασης ακινήτων (κόστος, χρόνος, αυτοματισμοί)
- Πρόσβαση σε σαφή **πληροφορία** σχετικά με το ιδιοκτησιακό, την χρήση και την αξία (εθνικές υποδομές δεδομένων)
- Βελτίωση των διαδικασιών **αδειοδότησης** (πολεοδομικής, οικοδομικής, κλπ)
- Μείωση του **κατασκευαστικού κόστους** (υλικά, εργατικά, κλπ), διοικητικά έξοδα, ασφάλειες, κλπ
- Μείωση των **κινδύνων** (καθυστερήσεις, κλπ)

Οι συνήθεις μεταρρυθμίσεις για την αγορά ακινήτων και την οικονομία



- Βελτίωση του θεσμικού πλαισίου για διασφάλιση των **υποθηκών**
- Βελτίωση της **δικαστικής** διαδικασίας
- Πρόσβαση σε **χρηματοπιστωτικό** σύστημα
- Ανεξάρτητες **εκτιμήσεις** και παρακολούθηση της αγοράς
- Σταθερό **φορολογικό** σύστημα
- **Ίση πρόσβαση** όλων στην αγορά
- Ανάπτυξη του **ιδιωτικού** τομέα

10 βασικές αρχές για Βιώσιμη Αγορά Ακινήτων



1. Θεσμικό πλαίσιο
2. Κτηματολόγιο
3. Υπηρεσίες (πρότυπα, κανόνες, ηθική, ...)
4. Νεκρό κεφάλαιο
5. Καλή διακυβέρνηση
6. Βιώσιμη χρηματοδότηση
7. Διαφάνεια
8. Προσιτή κατοικία
9. Εκτιμήσεις-φορολογία
10. Εκπαίδευση-Ενημέρωση



Θεσμικό πλαίσιο & Κτηματολόγιο



- Ανατολική Ευρώπη και Κεντρική Ασία:
30 χώρες, ~1.1 δις USD δάνεια και δωρεές, ~900 εκ.,
έκταση 27.381.300 km² και ~300 εκ. ακίνητα.
Παραχωρήθηκαν στους κατόχους τους με **χαμηλό τίμημα ή δωρεάν**, με στόχο την επίσπευση της μετάβασης στην ανάπτυξη
- 30% του κόσμου έχει κτηματογραφηθεί.
Πίεση για να γίνει το υπόλοιπο 70% άμεσα !
- **Μεγάλη Βρετανία, Αμερική ?**
Καλύτερες αγορές ακινήτων ... αλλά όχι Κτηματολόγιο!!!
WB (?) ..η 1^η απαίτηση θα ήταν η σύνταξη κτηματολογίου!
- Γιατί όμως έχουν καλή αγορά ακινήτων???

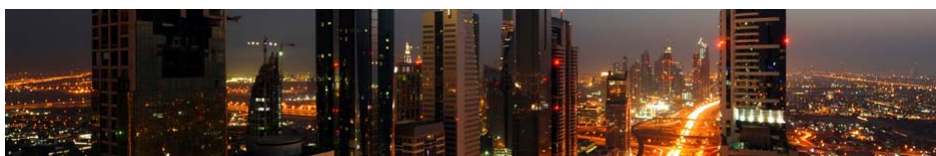
Τα ατομικά ιδιοκτησιακά δικαιώματα προστατεύονται ως θεμελιώδη ανθρώπινα δικαιώματα



Υπηρεσίες



- Ενέργειες για μείωση του κινδύνου στις επενδύσεις
- Νέες τεχνολογίες, Πράσινα κτίρια
- Ενεργειακές βελτιώσεις, BIM, IPMS, ...
- Διεθνή πρότυπα, τυποποίηση προϊόντων, διεθνής καλή πρακτική
- Επαγγελματική ηθική
- Ανάπτυξη νέων ειδικοτήτων σε πολλούς επαγγελματικούς κλάδους (asset managers, fund administrators, facility managers, managers of complex real estate services, quantity surveyors, etc)
- Ενημέρωση καταναλωτών?



Νεκρό κεφάλαιο - παραγωγικό κεφάλαιο



- Developed, emerging, frontier, informal αγορές ακινήτων
- Δεσμευμένα ακίνητα, δεσμευμένο κεφάλαιο
- Αναξιοποίητα αστικά ακίνητα? Εγκαταλελειμένα κτίρια, οικισμοί?
- Βέλτιστη χρήση?
- Επενδύσεις με σεβασμό στο περιβάλλον? brownfield redevelopment?
- Βελτίωση του υπάρχοντος δομημένου περιβάλλοντος?
- Σε πολλές χώρες το υπάρχον νεκρό κεφάλαιο (εκτός κύκλου οικονομίας) είναι πολλαπλάσιο του εξωτερικού δανεισμού τους



THE 100 Leaders & Thinkers

Hernando de Soto
Unlocking the Riches of the Poor

Development schemes for Third World countries rarely benefit the poor. Legally insecure and often overlooked by corrupt bureaucracies, Third World families continuously realize the dream of Western economist Hernando de Soto: all the world's wealth is in the hands of the poor. But the world's population sits not a long. He figures the value of their untapped assets, from real-estate to small businesses, is about \$10 trillion. He says that by legalizing the poor and their assets into the formal economy, which is usually closed to them by algorithms and red tape, could release all potential development efforts.



Καλή διακυβέρνηση στην αγορά ακινήτων



Καλή διακυβέρνηση: (α) ύπαρξη αξιόπιστης πληροφόρησης και (β) διασφάλιση της πρόσβασης στην πληροφορία σε όλους

- βιώσιμη ανάπτυξη
- διαφάνεια και αξιοπιστία στις αποφάσεις και την εφαρμογή αυτών
- διαθεσιμότητα και αξιοπιστία της πληροφορίας
- αποδοτικότητα της δημόσιας διοίκησης
- αποκέντρωση της εξουσίας και συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα
- δικαιοσύνη, νομιμότητα και *ίση δυνατότητα πρόσβασης όλων*
- ελευθερία και ασφάλεια ως προς την *συμμετοχή όλων*



Source: Unescap (2005)

Βιώσιμη χρηματοδότηση & διαφάνεια



- Ανταγωνιστικό περιβάλλον στο χρηματοπιστωτικό σύστημα?
- Προσιτοί οι όροι δανειοδότησης? επιτόκια δανεισμού?
- **Η μη αποπληρωμή των δανείων κοστίζει οικονομικά & κοινωνικά**
- Εργαλεία για πρώτη κατοικία - νέα νοικοκυριά?
Ενθαρρύνονται οι επενδύσεις σε ακίνητα στην χώρα?
- Δημοσιοποίηση της έρευνας αγοράς? Αξιόπιστα δεδομένα για τις εμπορικές αξίες με βάση τα Διεθνή και Ευρωπαϊκά πρότυπα
- Διαφάνεια στη διαδικασία εκτιμήσεων των αξιών και του κινδύνου των επενδύσεων? Εύκολη η πρόσβαση των ξένων επενδυτών στην πληροφόρηση?

INVESTING TOOLS
FUNDS LOAN MUTUAL
ACCOUNT CREDIT CARD
MORTGAGE INSURANCE
BANKING
PERSONAL BUSINESS
MANAGEMENT MONEY
SERVICE FINANCIAL
INVESTMENT

Προσιτή κατοικία



- Ο όρος «**προσιτή κατοικία**» αναφέρεται στην στέγαση νοικοκυριών πολύ χαμηλού εισοδήματος, χαμηλού εισοδήματος και μεσαίου εισοδήματος
- Οριο του 30% : για την ενοικίαση ή αγορά κατοικίας με ποσό που ανέρχεται στο 30% του εισοδήματος του νοικοκυριού
Ποικιλία δυνατών εφαρμογών
- Απαιτείται σημαντικός χρόνος υλοποίησης 2-8 χρόνια, ανάλογα με το εργαλείο
- Προβλέπει συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα ή και ΣΔΙΤ



Εκτιμήσεις - Φορολογία ακινήτων Εκπαίδευση



- Η φορολογία ακινήτων πρέπει να βασίζεται στις εμπορικές αξίες
Τα έσοδα στην Τοπική Αυτοδιοίκηση
- Είναι αποτρεπτική η επένδυση στην αγορά ακινήτων όταν η φορολογία ακινήτων δεν εφαρμόζεται ανάλογα με την αξία κάθε ακινήτου αλλά αυξάνει κλιμακωτά ανάλογα με το συνολικό χαρτοφυλάκιο του επενδυτή
- Η συχνή τροποποίηση της φορολογίας δημιουργεί ανασφάλεια
- Πρέπει να είναι εφικτή η προσφυγή στη δικαστική οδό όταν επιβάλλεται άδικη φορολογία στα ακίνητα
π.χ., όταν είναι τόσο υψηλή ώστε ουσιαστικά σε λίγα χρόνια «δημεύει» την ακίνητη περιουσία?



Η κατάσταση στην Ελλάδα



- Η ατομική ιδιοκτησία ΔΕΝ θεωρείται ιερό & απαραβίαστο δικαίωμα
- Δεν υπάρχει εμπιστοσύνη στο κράτος. Όλες οι απαλλοτριώσεις ακολουθούν δικαστική οδό (1% στην Ευρώπη!)
- Λόγω προσφυγών στο Ευρωπαϊκό δικαστήριο έχει δημιουργηθεί θετική νομολογία, αλλά ΔΕΝ έχει γίνει ουσιαστική νομική μεταρρύθμιση
- Βασικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης δεν απεικονίζονται σε χάρτες & αλλάζουν συχνά
- Η διαδικασία αδειοδότησης επενδύσεων διαρκεί χρόνια
- Οι εντάξεις περιοχών στο σχέδιο έχουν μέσο όρο 15 χρόνια



Major weakness of the HC:

- unclear purpose
- without a parallel legal reform (Peter Dale, 1996)

Η κατάσταση στην Ελλάδα



- Υπάρχει πολιτική βούληση για μεταρρυθμίσεις
- Δεν υπάρχει ένας φορέας αρμόδιος να παρακολουθεί τις επιπτώσεις της νομοθεσίας και να παρεμβαίνει με διορθωτικές κινήσεις
- Η αγορά ακινήτων ήταν κεντρικά ελεγχόμενη, υπήρχαν ελάχιστοι εκτιμητές, μόνο πρόσφατα άνοιξε το επάγγελμα
- ΝΕΚΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ
- >60% του χερσαίου χώρου και το σύνολο του θαλάσσιου χώρου είναι αναξιοποίητο
- >1 στα 4 ακίνητα είναι εκτός οικονομικού κύκλου
- Χρειάζεται πολιτική λύση για το θέμα των οικισμών εντός δασικών πολυγώνων
- Πολλά αναξιοποίητα ακίνητα (δημόσια & ιδιωτικά)



Η κατάσταση στην Ελλάδα της κρίσης



- ΔΕΝ υπάρχει πολιτική για κοινωνική κατοικία
- Το χρηματοπιστωτικό σύστημα **>30% NPLs**
- Φορολογία ακινήτων
- Μεγάλο ΝΕΚΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ
- Νομιμοποίηση/τακτοποίηση αυθαιρέτων
- Πολλά παλαιά, 10% κλειστά διαμερίσματα?
- Αναξιοποίητα ακίνητα δημοσίου και άλλων οργανισμών
- Διατηρητέα κτίρια καταρρέουν
- Πόσες στρατηγικές επενδύσεις έχουν επιτευχθεί τα 5 χρόνια της κρίσης?
Μεταρρυθμίσεις ΓΙΑ ΟΛΟΥΣ?
- Οι επενδυτές επιθυμούν παρθένα γη **προστασία του περιβάλλοντος?**
- ΔΕΝ υπάρχουν πολιτικές για ανάκαμψη της αγοράς των υφιστάμενων ακινήτων



Η κατάσταση στην Ελλάδα της κρίσης



- Εμπορικές τιμές σε πολλές περιοχές στο 1/3 της τιμής προ κρίσης
- Ραγδαία μείωση των τιμών των ενοικίων
- Περιορισμένη δραστηριότητα της αγοράς
Μεγάλη πολιτική αβεβαιότητα ως προς την φορολογική πολιτική, μειωμένη χρηματοδότηση, παγωμένος κατασκευαστικός τομέας, ..
- Το **κατασκευαστικό κόστος** παραμένει υψηλό παρά τη μείωση του εργατικού κόστους
- **Μεταβιβάσεις το 2014: ~550.000**
(~350.000 είναι κληρονομίες και μεταβιβάσεις σε απογόνους)
από **1.100.000** προ κρίσης



Νέοι Νόμοι



- **N. 3986/2011**
Αρθρο 12: “Χωρικός προορισμός – Επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων” ΕΣΧΑΔΑ
- **N. 4030/2011**
Αρθρο 39: “Ρύθμιση θεμάτων Οικοδομικών Συνεταιρισμών”
- **N. 4061/2012:** Διαχείριση και προστασία ακινήτων Υπ. Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων - Ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων
- **N. 4067/2012:** Νέος Οικοδομικός Κανονισμός
- **N. 4122/2013:** “Ενεργειακή απόδοση κτιρίων ”
- **N. 4146/2013:** “Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για ΕΣΧΑΣΕ”



Νέοι Νόμοι



- **N. 4164/2013:** “Συμπλήρωση των Διατάξεων περί Εθνικού Κτηματολογίου”
- **N. 4178/2013:** “Αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης – Περιβαλλοντικό ισοζύγιο”
- **N. 4179/2013:** “Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού”
- **N. 4223/2013:** “Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων”
- **N. 4224/2013:** “Κυβερνητικό Συμβούλιο Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους - Ελληνικό Επενδυτικό Ταμείο Αξιοποίησης Περιουσίας του Δημοσίου”

UNITED NATIONS ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE
INTERNATIONAL FEDERATION OF SURVEYORS

Formalizing the Informal

Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe



Νέοι Νόμοι



- **N. 4251/2014**
Αρθρο 20: “Άδεια διαμονής πολιτών τρίτων χωρών με την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα”
- **N. 4269/2014:** “Χωροταξική και Πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη Ανάπτυξη”
- **N. 4277/2014:** “Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής”
- **N. 4280/2014:** “Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση – Βιώσιμη Ανάπτυξη οικισμών - Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας”
- **N. 4315/2014:** “Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα - Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις”



Οι πρόσφατες μεταρρυθμίσεις στη Μεγάλη Βρετανία



- 1980 διοικητική μεταρρύθμιση, συγχρηματοδότηση από τους χρήστες
- HM Land Registry - Αυτοχρηματοδοτούμενος οργανισμός
- Πολεοδομική μεταρρύθμιση 1990
- Έσοδα από την αγορά ακινήτων (και οι μισθοί προσαρμόζονται ανάλογα)
- Βελτίωση των υπηρεσιών & προϊόντων
- Στρατηγική για την αγορά ακινήτων
- Τα τελευταία 20 χρόνια – στεγαστικά προβλήματα: καλή ποιότητα, αλλά μειωμένη προσφορά, αυξημένη ζήτηση λόγω >πληθ, 29% νοικοκυριά 1 ατόμου (23 εκ. νοικ. 2008- 29.1 2033, Λονδίνο 8.7 εκ κατ.)
- Ζήτηση: 270.000 νέες κατοικίες/έτος. Το 2014, προσφορά: 137.010 νέες
- Περιορισμένη προσφορά γης για αστική ανάπτυξη –όχι σε χώρους πρασίνου, αύξηση τιμών. Brown-field – ακριβό.
- Η κλιμακωτή φορολογία 3%, 4% εξομαλύνθηκε πρόσφατα



Οι πρόσφατες μεταρρυθμίσεις στη Μεγάλη Βρετανία



- Get Britain Building Scheme για κατασκευαστές (2014 – 12.000 κατοικίες)
- Επιδότηση για να κτίσουν σε μη κερδοφόρες περιοχές
- Κατάργηση πολύπλοκων κανονισμών & επιδοτήσεις για επισκευές παλαιών ακινήτων
- Custom Build Serviced Plots Loan Fund - Επιδοτείται η προσφορά γης δίκτυα υποδομών για να χτίσουν μόνοι τους οι πολίτες
- Πρόγραμμα συμμετοχής των ιδιοκτητών στην κατασκευή με προσωπική εργασία, η οποία εκπίπτει από την τελική τιμή
- Help to Buy: εγγύηση υποθήκης για πρώτη-φορά-αγοραστές χαμηλού εισοδήματος για δάνειο 95% της αξίας
- Το LR εξετάζει τη διαδικασία να παρέχει ενεργειακά πιστοποιητικά
- Παραχωρήθηκαν πολλές αρμοδιότητες στην τοπική αυτοδιοίκηση να αποφασίζει για τον αριθμό των νέων κατοικιών

Ευχαριστώ

