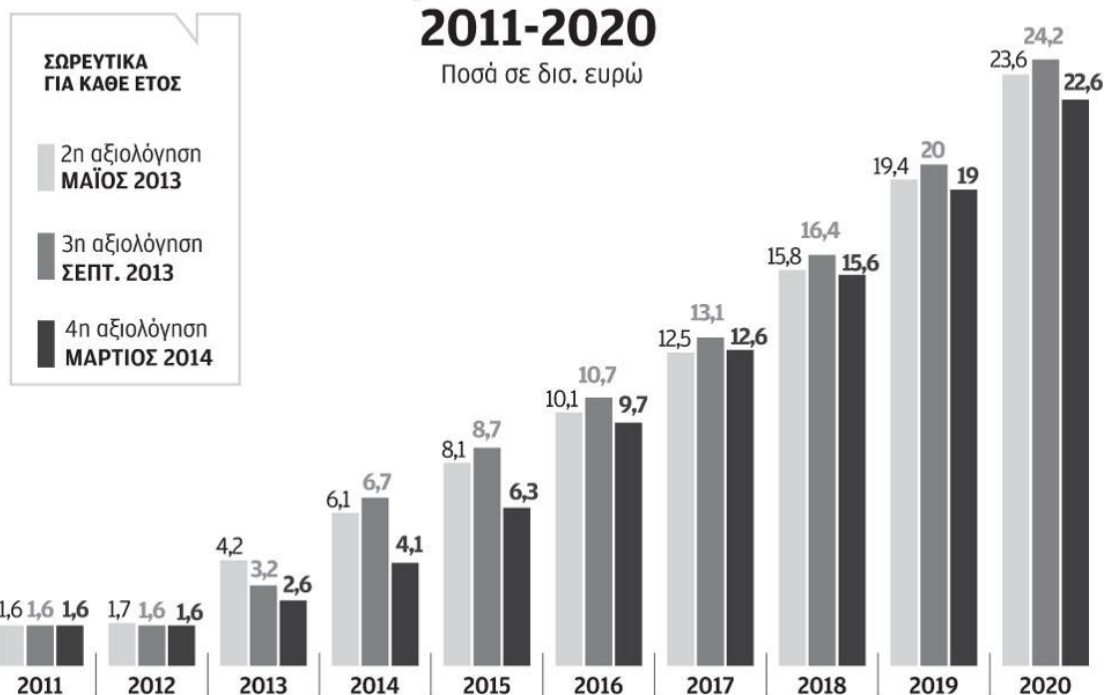


# Η ΕΤΑΔ σε ρόλο-κλειδί στην πώληση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας

ΒΑΓΓΕΛΗΣ ΜΑΝΔΡΑΒΕΛΗΣ

## Εσοδα από το πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων 2011-2020

Ποσά σε δισ. ευρώ



ΠΗΓΗ: Ευρωπαϊκή Επιτροπή

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

2

«Δεκανίκι» του ΤΑΙΠΕΔ και της διαδικασίας αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου αναμένεται να καταστεί η Εταιρεία Διαχείρισης Ακινήτων (ΕΤΑΔ). Σύμφωνα με επικαιροποιημένο Μνημόνιο, η ΕΤΑΔ θα πρέπει στους επόμενους 15 έως 18 μήνες να αναδιοργανωθεί, να αποκτήσει επαγγελματικό μάνατζμεντ και νέα εταιρική αποστολή. Στόχος της, όπως αναφέρεται στο Μνημόνιο, είναι να καταστεί ένα «εργοστάσιο» απαλλαγής των ακινήτων από βάρη, υποσημειώσεις κ.λπ. Η εταιρεία, ξεκινώντας από αυτόν τον μήνα, θα αναλάβει τη δέσμευση να «καθαρίσει» 200 ακίνητα μέχρι τον ερχόμενο Σεπτέμβριο, άλλα 600 μέχρι τον Μάιο του 2015 και 1.000 ακίνητα μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2015. Έτσι ο αριθμός των ακινήτων που θα μεταφερθούν στον ΤΑΙΠΕΔ θα φτάσει τις 3.000 στο τέλος του 2015, από περίπου 900 που είναι σήμερα. Τα νέα ακίνητα που θα μεταβιβαστούν στο Ταμείο θα μεταφέρονται με ένα σταθερό ρυθμό, έτσι ώστε ανά τρίμηνο ή εξάμηνο να δημιουργείται μια δεξαμενή με ικανό αριθμό ακινήτων προς αξιοποίηση. Μάλιστα η ΕΤΑΔ από εδώ και στο εξής θα πρέπει να ενημερώνει σε τριμηνιαία βάση για την πορεία του έργου της και τις μεταβιβάσεις ακινήτων στο ΤΑΙΠΕΔ.

## Αξιοποίηση

Τόσο η τρόικα, όσο και το ΤΑΙΠΕΔ εστιάζουν όλο και περισσότερο στην αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας για την αναπλήρωση των εσόδων από τις αποκρατικοποιήσεις επιχειρήσεων και υποδομών που χρονικά διολισθαίνουν ή δεν αποφέρουν τα αναμενόμενα έσοδα. Ενδεικτικό είναι ότι ύστερα από δύο χρόνια συζητήσεων, το ΤΑΙΠΕΔ αναβάλλει εκ νέου την προσπάθεια αποκρατικοποίησης του ΟΛΘ, μετά τις αντιδράσεις που σημειώθηκαν για τη συγκεκριμένη ιδιωτικοποίηση στη Βουλή, τόσο από το ΠΑΣΟΚ όσο και από βουλευτές της Ν.Δ. Έτσι την περασμένη Πέμπτη το διοικητικό συμβούλιο του Ταμείου, που συνήλθε για το θέμα αυτό, αποφάσισε τελικά η διαβούλευση... να συνεχιστεί. Και αυτό, παρά το ισχυρό ενδιαφέρον διεθνών επενδυτών, κυρίως Ρώσων και Κινέζων. Αναγνωρίζοντας αυτές τις αντικειμενικές δυσκολίες, προγραμματίζεται, μέχρι τον ερχόμενο Νοέμβριο, να γίνει η πρώτη σημαντική συναλλαγή αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας που θα αποφέρει στο Ταμείο έσοδα. Πρόκειται για την πρώτη συναλλαγή αυτού του είδους που μπορεί να αποτελεί είτε μετοχοποίηση μιας εταιρείας ακινήτων είτε τιτλοποίηση ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου. Η τύπος της συναλλαγής δεν έχει αποφασιστεί ακόμη και το ΤΑΙΠΕΔ θα πρέπει να παρουσιάσει μέχρι τον ερχόμενο Ιούνιο το σχέδιο με τις προτεινόμενες επιλογές. «Η πρώτη συναλλαγή, βασισμένη στις επιλογές που πρότειναν οι σύμβουλοι, ξεκινά τον Νοέμβριο του 2014», αναφέρεται στο νέο Μνημόνιο που συμφωνήθηκε τον περασμένο μήνα. Οποια όμως συναλλαγή και αν επιλεγεί, σύμφωνα με τις επιταγές της τρόικας, θα πρέπει να ικανοποιεί τρεις προϋποθέσεις:

- Δεν θα οδηγεί σε αύξηση του χρέους στο Ελληνικό Δημόσιο.
- Δεν θα εμπεριέχει οποιοδήποτε οικονομικό ρίσκο για το Ελληνικό Δημόσιο και
- Θα στοχεύει σε διεθνείς επενδυτές οι οποίοι δεν θα βασιστούν για χρηματοδότηση στο περιορισμένης ρευστότητας ελληνικό τραπεζικό σύστημα.

Τα στελέχη του ΤΑΙΠΕΔ αναφέρουν ότι η επικείμενη μετοχοποίηση/τιτλοποίηση που ετοιμάζεται θα περιλάβει ακίνητα αξίας 350 έως 500 εκατ. ευρώ. Και αυτό παρά τις κατά καιρούς δηλώσεις περί της αμύθητης κρατικής περιουσίας του Δημοσίου σε ακίνητα. Το βασικό πρόβλημα είναι ότι το χαρτοφυλάκιο αυτό βρίθκει ακινήτων τα οποία παρουσιάζουν χαμηλά ή μηδενικά εμπορικά έσοδα. Ο υφυπουργός Ανάπτυξης Νότης Μηταράκης δήλωσε πριν από λίγες ημέρες στη Βουλή ότι περίπου 72.000 ακίνητα στην ΕΤΑΔ προφέρουν ετήσια έσοδα στο Δημόσιο ύψους 28 εκατ. ευρώ, δηλαδή κατά μέσο όρο 400 ευρώ το κάθε ακίνητο. Προφανώς υπάρχει μεγάλος αριθμός ακινήτων π.χ. στρατόπεδα κ.λπ., τα οποία όχι μόνον δεν αποφέρουν έσοδα, αλλά απαιτούν δαπάνες για τη συντήρησή τους. Σαν συνέπεια, το ΤΑΙΠΕΔ και οποιοσδήποτε άλλος πωλητής δυσκολεύονται να βρουν επενδυτές που θα διαθέσουν κεφάλαια και μάλιστα προκαταβολικά για ακίνητα που δεν έχουν έσοδα ή απαιτούν δαπάνες για την ανάπτυξή τους.

Για τους λόγους αυτούς, προτεραιότητα στις μεταβιβάσεις ακινήτων από την ΕΤΑΔ στο ΤΑΙΠΕΔ έχουν τα ακίνητα που παρουσιάζουν κάποια έσοδα. Επιπλέον, σύμφωνα με το νέο Μνημόνιο, η ΕΤΑΔ θα πρέπει να εξετάσει το καθεστώς των ακινήτων που μεταφέρθηκαν πρόσφατα από άλλες κρατικές αρχές (π.χ. υπουργεία) και μέχρι τον

ερχόμενο Σεπτέμβριο, το κατά πόσο υπάρχουν ακίνητα τα οποία παραμένουν ακόμη σε τρίτους φορείς (υπουργεία κ.λπ.).

### **Τα 8 προαπαιτούμενα της τρόικας**

Εμπλοκή στην καταβολή της δόσης από την τρόικα μπορεί να προκαλέσει η αναβολή της ιδιωτικοποίησης του λιμένα της Θεσσαλονίκης. Η τρόικα στο Μνημόνιο που έχει συμφωνηθεί έχει θέσει οκτώ προαπαιτούμενες ενέργειες στον τομέα των αποκρατικοποιήσεων για την εκταμίευση της δόσης, εκ των οποίων η πρώτη ήταν η δημοσιοποίηση της πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος για την πώληση της πλειοψηφίας των μετοχών του ΟΛΘ. Το ΤΑΙΠΕΔ, ωστόσο, βλέποντας τις αντιδράσεις των συμπολιτευόμενων βουλευτών αλλά και του ΠΑΣΟΚ, ανέκρουσε πρύμναν και πλέον εκτιμάται ότι θα καθυστερήσει ουσιαστικά μια δημοσιοποίηση της πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος. Σημειώνεται ότι το ΤΑΙΠΕΔ προτείνει την πώληση του 67% των μετοχών του ΟΛΘ, ενώ το ΠΑΣΟΚ, αλλά και βουλευτές της Ν.Δ., κάνουν λόγο για δημόσιο έλεγχο της εταιρείας. Οι άλλες επτά ενέργειες που συνιστούν προαπαιτούμενα για την εκταμίευση της σχετικής δόσης είναι:

- Το ΤΑΙΠΕΔ να διορίσει τουλάχιστον ένα μέλος στο Δ.Σ. κάθε εταιρείας που βρίσκεται στο χαρτοφυλάκιό του.
- Να γίνει η μεταβίβαση του 17% των μετοχών της ΔΕΗ κυριότητας ελληνικού Δημοσίου στο ΤΑΙΠΕΔ (σ.σ.: έγινε).
- Η κυβέρνηση να υλοποιήσει μια λίστα των εκκρεμοτήτων που απαιτούνται για τις ιδιωτικοποιήσεις βασικών περιουσιακών στοιχείων.
- Η ΔΕΗ να δημοσιοποιήσει την πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος για την πώληση του ΑΔΜΗΕ (σ.σ.: έγινε).
- Να κατατεθεί στη Βουλή η νομοθεσία σχετικά με την ιδιωτικοποίηση της Μικρής ΔΕΗ (σ.σ.: έγινε).
- Να κατατεθεί στη Βουλή νομοθεσία που βελτιώνει τη διακυβέρνηση του ΤΑΙΠΕΔ και επιτρέπει τον καλύτερο έλεγχο από το ίδιο των περιουσιακών του στοιχείων (σ.σ.: έγινε).
- Να ληφθούν μέτρα που ενισχύουν τη ρυθμιστική αρχή υδάτων.