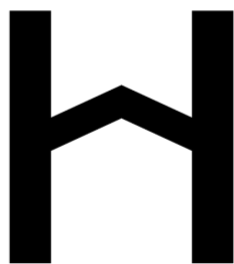


**ΤΟ ΑΝΑΞΙΟΠΟΙΗΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ
ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**



**HOUSING
THESSALONIKI**

Ομάδα έργου:

Χατζηπροκοπίου Πάνος (Επ. Υπεύθυνος)
Καραγιάννη Μαρία
Βράντσης Νίκος
Μάγγου Ηλιάννα
Σιατίτσα Δήμητρα
Ozgunes Meric
Σεφεριάδου Πέννυ

Ενδεικτική αναφορά: Χατζηπροκοπίου, Π., Καραγιάννη, Μ., Σιατίτσα Δ., Βράντσης Ν., Μάγγου, Η., Ozgunes Μ., Σεφεριάδου Π. (2025), *Το αναξιοποίητο στεγαστικό απόθεμα της Θεσσαλονίκης*. Επιτελική σύνοψη του έργου «Έρευνα πεδίου για την τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης στο πεδίο της διαθέσιμης οικονομικά προσιτής κατοικίας στο Δήμο Θεσσαλονίκης: Εκτίμηση κτιριακού αποθέματος», Παρατηρητήριο Αστικής Ανθεκτικότητας Δήμου Θεσσαλονίκης, ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ, Θεσσαλονίκη.

Copyright: ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ

Χρηματοδότηση: Δημόσια Σύμβαση μεταξύ του Δήμου Θεσσαλονίκης και της ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ που υλοποιήθηκε στο πλαίσιο της ενταγμένης πράξης «ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΔΗΜΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ» «Κεντρική Μακεδονία 2014-2020», ΟΠΣ5031177 με συγχρηματοδότηση ΕΣΠΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ.....	4
Πίνακες.....	4
Χάρτες.....	4
Εικόνες.....	5
ΑΚΡΩΝΥΜΙΑ ΚΑΙ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ	6
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	7
ΜΕΡΟΣ Α΄ - ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΦΟΡΕΩΝ.....	11
1. Διαχείριση της δημόσιας περιουσίας και αρμόδιοι φορείς.....	11
1.1. Δημόσια Ακίνητη Περιουσία στην Ελλάδα.....	11
1.2. Εταιρείες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας.....	13
1.3. Σχέδια Δράσης	14
2. Φορείς διαχείρισης δημόσιας ακίνητης περιουσίας στην Θεσσαλονίκη.....	15
2.1. Υπηρεσίες του Υπ. Οικονομικών.....	15
2.2. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης	19
2.3. Ακίνητα του Υπουργείου Εργασίας (πλέον Υπ. Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας)	20
3. Η διαχείριση της δημοτικής περιουσίας.....	22
3.1. Θεσμικό πλαίσιο και κατηγορίες δημοτικής περιουσίας	22
3.2. Τρόποι διαχείρισης και αξιοποίησης.....	23
3.3. Καταγραφή δημοτικών ακινήτων	25
3.3.1. Κτηματολόγιο και ΟΤΑ	25
3.3.2. Καταγραφή ακίνητης περιουσίας δήμων και Σχέδια Διαχείρισης	26
3.4. Δημοτική Περιουσία Δήμου Θεσσαλονίκης.....	28
4. Κατάρτιση Μητρώου δημόσιων ακινήτων στη Θεσσαλονίκη.....	30
4.1. Μεθοδολογία.....	30
4.2. Συγκεντρωτικά στοιχεία.....	32
4.2.1. Φορείς περιφερειακής & μητροπολιτικής εμβέλειας: Αποκεντρωμένη Διοίκηση	33
4.2.2. ΟΤΑ.....	34
4.2.3. Ανώτατα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα: Α.Π.Θ., Τμήμα Κληροδοτημάτων.....	35
4.3. Συγκρότηση Μητρώου ακινήτων.....	36
4.4. Συμπεράσματα, σχολιασμός μητρώου και επόμενα βήματα.....	39
5. Διαδικασίες αξιολόγησης δημοσίων ακινήτων.....	41
5.1. Διαδικασία εντοπισμού και αξιολόγησης ακινήτων.....	42
5.2. Κριτήρια αξιολόγησης ωριμότητας των ακινήτων του Μητρώου Ακινήτων.....	43
5.3. Διαδικασία απόκτησης και πλαίσιο συνεργασίας.....	46
ΜΕΡΟΣ Β΄ - ΛΟΙΠΟΙ ΘΕΣΜΙΚΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ.....	50
6. Η μεγάλη εικόνα: δειγματοληπτική έρευνα στο κτηματολόγιο	50
7. Η εκκλησιαστική περιουσία στη Θεσσαλονίκη	54
8. Ακίνητα ιδιωτών θεσμικών ιδιοκτητών και επενδυτών	58
8.1. Μεθοδολογία.....	58
8.2. Το νέο τοπίο της ιδιοκτησίας	60
8.3. Ευρύματα από τις κτηματολογικές εγγραφές και τους πλειστηριασμούς.....	63
8.3.1. Το αποτύπωμα των τραπεζικών ιδρυμάτων	63
8.3.2. Στοιχεία από το iMedD lab για τους πλειστηριασμούς.....	64
8.3.3. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. και το επενδυτικό τους αποτύπωμα στη Θεσσαλονίκη	65
8.3.4. Η περίπτωση της Γλάδστωνος 19: από την καπναποθήκη στην επενδυτική αλυσίδα.....	65
8.4. Προκλήσεις, συνδέσεις, διαιρετικές τομές.....	66

8.4.1.	Τρόποι κερδοφορίας και ο ρόλος των servicers	67
8.4.2.	Δύο αντικρουόμενα οικοσυστήματα.....	68
8.4.3.	Περιθώρια συνεργασίας.....	69
8.5.	Συμπεράσματα.....	69
8.6.	Προτάσεις	71
ΜΕΡΟΣ Γ' - ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ ΠΟΥ ΑΝΗΚΕΙ ΣΕ ΙΔΙΩΤΕΣ		73
9.	Προσεγγίζοντας το κενό ιδιωτικό απόθεμα κατοικιών στη Θεσσαλονίκη.....	73
9.1.	Μεθοδολογία.....	73
9.2.	Οι κενές κατοικίες στα δεδομένα των Απογραφών	76
9.3.	Εκτίμηση του κενού στεγαστικού αποθέματος.....	81
9.3.1.	Μη-ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες στη μητροπολιτική Θεσσαλονίκη (2020)	82
9.3.2.	Μη-ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες στο Δήμο Θεσσαλονίκης (2023)	86
9.3.3.	Μη-υδροδοτούμενα ακίνητα στο Δήμο Θεσσαλονίκης.....	94
9.3.4.	Σύνοψη.....	98
9.4.	Έρευνα πεδίου	98
9.4.1.	Διοικητήριο - Αγία Αικατερίνη - Παναγία Φανερωμένη	99
9.4.2.	Ξηροκρήνη	104
9.4.3.	Κάτω Τούμπα	106
9.4.4.	Διαπιστώσεις - ανατροφοδότηση από το υλικό των συνεντεύξεων	109
9.5.	Αιτίες δημιουργίας κενού στεγαστικού αποθέματος και μη αξιοποίησής του.....	112
9.6.	Συμπεράσματα.....	117
10.	Προς μία στρατηγική εντοπισμού κενών ακινήτων και των ιδιοκτητών τους. 118	
10.1.	Μέθοδος εντοπισμού κενών ακινήτων	119
10.1.1.	Βήματα για τον εντοπισμό κενών ακινήτων.....	119
10.1.2.	Παραδείγματα κενών ακινήτων.....	126
10.1.3.	Αξιολόγηση και κατάταξη κενών ακινήτων	130
10.2.	Μεθοδολογία προσέγγισης ιδιοκτητών	131
10.2.1.	Διαδικασία προσέγγισης και συνεργασίας με ιδιώτες ιδιοκτήτες κενών ακινήτων... 132	
10.2.2.	Κριτήρια επιλογής ιδιοκτητών	134
10.3.	Κίνητρα για την ενεργοποίηση του ιδιωτικού κενού αποθέματος	135
10.3.1.	Καταγραφή κινήτρων σε παλαιότερα προγράμματα και καλές πρακτικές	137
10.3.2.	Δυνατότητες και εμπόδια για την εφαρμογή των κινήτρων.....	139
10.4.	Συμπεράσματα.....	141
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ		142
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ		144
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ		150
1.	Λίστα επικοινωνιών με φορείς του ευρύτερου δημοσίου	150
2.	Συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν.....	152
3.	Παραδείγματα οδηγιών συνέντευξης.....	153
4.	Χάρτης-Οδηγός: οι Τ.Κ. του Δήμου Θεσσαλονίκης.....	155
5.	Απόσπασμα Μητρώου Ακινήτων Δημοσίων Φορέων	156
6.	Πίνακας αξιολόγησης ωριμότητας επιλεγμένων ακινήτων του (ευρύτερου) δημοσίου τομέα . 158	
7.	Επωνυμίες θεσμικών/εταρικών ιδιωτικών φορέων.....	160
8.	Πληροφορίες για επιλεγμένες ιδιοκτησίες από τις συμβολαιογραφικές πράξεις για Attica	162
9.	Μητρώο για ιδιοκτησίες ΑΕΕΑΠ	163
10.	Παράδειγμα: η περίπτωση της ORLINA ΑΕΕΑΠ.....	164
11.	Μελέτες περίπτωσης: ευρήματα κτηματολογικών εγγραφών τραπεζικών ιδρυμάτων	165
ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΑ ΜΕΛΩΝ ΟΜΑΔΑΣ ΕΡΓΟΥ.....		168

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ

Πίνακες

Πίνακας 1. Ακίνητη περιουσία Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης.....	33
Πίνακας 2. Συγκεντρωτική καταγραφή ακίνητης περιουσίας Δήμου Θεσσαλονίκης	34
Πίνακας 3. Συγκεντρωτική καταγραφή ακίνητης περιουσίας Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης	34
Πίνακας 4. Συγκεντρωτική καταγραφή ακίνητης περιουσίας Δήμου Νεάπολης - Συκεών	34
Πίνακας 5. Συγκεντρωτική καταγραφή ακίνητης περιουσίας Τμ. Κληροδοτημάτων ΑΠΘ.....	35
Πίνακας 6. Βήματα διαδικασίας εντοπισμού, καταγραφής & αξιολόγησης δημοσίων ακινήτων	42
Πίνακας 7. Μεθοδολογικές σημειώσεις για την αξιολόγηση της ωριμότητας ακινήτων	45
Πίνακας 8. Βήματα διαδικασίας απόκτησης ακινήτου	47
Πίνακας 9. Κατηγορίες φορέων δειγματοληπτικής έρευνας στο κτηματολόγιο.....	51
Πίνακας 10. Λίστα δημόσιων και κοινωφελών φορέων με ακίνητη περιουσία στην ΜΠΘ.....	53
Πίνακας 11. Κτηματολογικές εγγραφές εκκλησιαστικών φορέων στο Δήμο Θεσσαλονίκης.....	55
Πίνακας 12. Στεγαστικό απόθεμα και κενές κατοικίες στη ΜΠΘ, 2011	77
Πίνακας 13.. Κενές κατοικίες ανά κατηγορία στη ΜΠΘ, 2011.....	78
Πίνακας 14. Κενές κατοικίες και πληθυσμός στη ΜΠΘ: % μεταβολή 2001-2011	79
Πίνακας 15. Λίστα επικοινωνιών με φορείς του ευρύτερου δημοσίου	150
Πίνακας 16. Λίστα συνεντεύξεων με εκπροσώπους φορέων της αγοράς.....	152
Πίνακας 17. Επωνυμίες θεσμικών/εταιρικών ιδιωτικών φορέων	160
Πίνακας 18. Πληροφορίες επιλεγμένων ιδιοκτησιών από τις συμβολαιογραφικές πράξεις της Attica	162
Πίνακας 19. Μητρώο ιδιοκτησιών ΑΕΕΑΠ.....	163
Πίνακας 20. Πληροφορίες επιλεγμένων ιδιοκτησιών από τις συμβολαιογραφικές πράξεις και τους ισολογισμούς της ORILINA ΑΕΕΑΠ.....	164

Χάρτες

Χάρτης 1. Διαγραμματική απεικόνιση γεωγραφικής θέσης ακινήτων του Μητρώου	38
Χάρτης 2. Κτηματολογικές εγγραφές εκκλησιαστικών φορέων στο Δήμο Θεσσαλονίκης	56
Χάρτης 3. Οικιακής χρήσης ακίνητα στη ΜΠΘ χωρίς ηλεκτροδότηση (2020).....	83
Χάρτης 4. Μέσος ετήσιος αριθμός διακοπών ηλεκτροδότησης ανά 5ετία, 1995-2020 (2020)	84
Χάρτης 5. Μέση «ηλικία» μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων (2020)	85
Χάρτης 6. Μέση επιφάνεια (τ.μ.) μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων (2020).....	85
Χάρτης 7. Συνολικό πλήθος μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων ανά Τ.Κ. (2023)	87
Χάρτης 8. Ποσοστό κατοικιών στο σύνολο των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων ανά Τ.Κ. (2023)	87
Χάρτης 9. Πλήθος μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων οικιακής χρήσης ανά Τ.Κ. (2023).....	88
Χάρτης 10. Εξέλιξη ετησίου μ.ο. διακοπών ηλεκτροδότησης κατοικιών ανά Τ.Κ., 1995-2023	89
Χάρτης 11. Μεταβολή αριθμού μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών ανά Τ.Κ., 2020 - 2023.....	91
Χάρτης 12. Ηλικία μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών ανά Τ.Κ. (2023)	92
Χάρτης 13. Επιφάνεια μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών ανά Τ.Κ. (2023)	93
Χάρτης 14. Σύνολο μη-υδροδοτούμενων ακινήτων, ανά Τ.Κ. (Μάιος 2023).....	95
Χάρτης 15. Διακοπές υδροδότησης με επιθυμία πελάτη, ανά Τ.Κ. (Μάιος 2023)	96
Χάρτης 16. Διακοπές υδροδότησης λόγω χρέους, ανά Τ.Κ. (Μάιος 2023).....	97
Χάρτης 17. Πιθανές κενές κατοικίες και διαδρομές επιτόπιας αυτοψίας στον Τ.Κ.54632	101
Χάρτης 18. Πιθανές κενές κατοικίες και διαδρομές επιτόπιας αυτοψίας στον Τ.Κ.54629	105
Χάρτης 19. Πιθανές κενές κατοικίες και διαδρομές επιτόπιας αυτοψίας στον Τ.Κ.54453	107
Χάρτης 20. Οι Τ.Κ. του Δήμου Θεσσαλονίκης	155

Εικόνες

Εικόνα 1.. Απόσπασμα του Μητρώου Ακινήτων του Δημοσίου και Ευρύτερου Δημόσιου Τομέα.....	37
Εικόνα 2. Διαγραμματική απεικόνιση της συνολικής κατάστασης αξιοποίησης ακινήτων του μητρώου	38
Εικόνα 3 Διαγραμματική απεικόνιση του εμβαδού και του ορόφου των ακινήτων του Μητρώου	39
Εικόνα 4 Αριθμός επιλεγμένων ακινήτων ανά ιδιοκτήτη/τρια και ανά κατάσταση αξιοποίησης	41
Εικόνα 5 Υπόδειγμα φύλλου καταγραφής ακινήτου	43
Εικόνα 6 Απόσπασμα πίνακα μητρώου με την αξιολόγηση νομιμοποιητικής και τεχνικής ωριμότητας .	46
Εικόνα 7. Δείκτες τιμών κατοικιών και ποσοστιαία μεταβολή, 1998-2019	61
Εικόνα 8. Κτηματολογικές εγγραφές τραπεζικών ιδρυμάτων	64
Εικόνα 9. Διακοπές ηλεκτροδότησης κατά χρήση ακινήτου, 1995-2023	90
Εικόνα 10. Εξέλιξη διακοπών ηλεκτροδότησης στον Τ.Κ. 54632	100
Εικόνα 11. Προπολεμικές μονοκατοικίες σε κακή & πολύ κακή κατάσταση, Τ.Κ. 54632	102
Εικόνα 12. Παλιές μικρές πολυκατοικίες με εικόνα εγκατάλειψης, Τ.Κ. 54632	102
Εικόνα 13. Πολυκατοικίες περιόδου 1960-70, με πιθανώς ακατοίκητα διαμερίσματα, Τ.Κ. 54632	102
Εικόνα 14. Πωλήσεις κατοικιών, ανακαινίσεις, μετασκευές – και σχετικοί τοπικοί δρώντες.....	103
Εικόνα 15. Αναξιοποίητο εκκλησιαστικό ακίνητο	104
Εικόνα 16. Εξέλιξη διακοπών ηλεκτροδότησης στον Τ.Κ. 54629	104
Εικόνα 17. Παραδείγματα κενών κατοικιών στην Ξηροκρήνη.....	106
Εικόνα 18. Πλήρως ανακαινισμένη πολυκατοικία στην Ξηροκρήνη.....	106
Εικόνα 19. Εξέλιξη διακοπών ηλεκτροδότησης στον Τ.Κ. 54453	107
Εικόνα 20. Παραδείγματα κενών κατοικιών στην Κάτω Τούμπα	108
Εικόνα 21. Νεόδμητες και υπό ανέγερση πολυκατοικίες στην Κάτω Τούμπα	109
Εικόνα 22. Ενδείξεις κλειστών διαμερισμάτων.....	110
Εικόνα 23. Αιτίες για την παραμονή κατοικιών εκτός χρήσης.....	113
Εικόνα 24. Διάγραμμα ροής ενεργειών για τον εντοπισμό, αξιολόγησή & επιλογή κενών ακινήτων....	119
Εικόνα 25. Κενό ισόγειο διαμέρισμα, Ξηροκρήνη.....	127
Εικόνα 26. Εκτός χρήσης οικία με ισόγεια καταστήματα, πλ.....	127
Εικόνα 27. Συγκρότημα ΟΕΚ, Ολυμπιάδος & Ρακτιβάν	129
Εικόνα 28. Πρώην βιοτεχνικός χώρος, Στ. Ρεγκούκου & Βερατίου.....	129
Εικόνα 29. Ροή ενεργειών για την προσέγγιση ιδιοκτητών	131
Εικόνα 30. Απόσπασμα Μητρώου Ακινήτων Δημοσίων Φορέων (εγγραφές 1-13)	156
Εικόνα 31. Πίνακας αξιολόγησης ωριμότητας επιλεγμένων από το Μητρώο ακινήτων του (ευρύτερου) δημοσίου τομέα.....	158
Εικόνα 32. Κτηματολογικές εγγραφές Τράπεζας Eurobank.....	165
Εικόνα 33. Κτηματολογικές εγγραφές Τράπεζας Attica	167

ΑΚΡΩΝΥΜΙΑ ΚΑΙ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Α.Α.Δ.Ε.	Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων
Α.Ε.Ε.Α.Π.	Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας
ΑΕΠ	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
ΑΠΘ	Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
ΔΙΠΑΕ	Διεθνές Πανεπιστήμιο Ελλάδος
ΔΥΠΑ	Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης
Ε.Ε.Δ.Α.Δ.Π.	Ένωση Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις
Ε.Κ.Υ.Ο.	Εκκλησιαστική Κεντρική Υπηρεσία Οικονομικών
ΕΙΚ	Εθνικό Ίδρυμα Κωφών
ΕΠΘ	Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης
ΕΤΑΔ	Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου
ΕΦΚΑ	Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης
ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ.	Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Μακεδονίας και Θράκης
ΚΕΑΤ	Κέντρο Εκπαιδύσεως και Αποκαταστάσεως Τυφλών
ΚΕΔ	Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου
ΜΑΘ ΑΕ-ΑΟΤΑ	Αναπτυξιακή Μείζονος Αστικής Θεσσαλονίκης Ανώνυμη Εταιρεία - Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΜΠΘ	Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης
ΝΠΔΔ	Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου
ΠΑΜΑΚ	Πανεπιστήμιο Μακεδονίας
ΠΚΜ	Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας
ΠΣΘ	Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης
ΤΑΙΠΕΔ	Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου
ΤΕΕ	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος
ΤΧΣ	Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας
ΦΕΚ	Φύλλα Εφημερίδας της Κυβέρνησης

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα, όπως και αλλού στην Ευρώπη και τον κόσμο, ξεδιπλώνεται μια όλο και οξύτερη στεγαστική κρίση. Πτυχές αυτής της κρίσης συζητούνται σε καθημερινή βάση στα μέσα ενημέρωσης, αποτυπώνονται όλο και εμφανέστερα στις επίσημες στατιστικές και κυρίως βιώνονται καθημερινά από χιλιάδες ανθρώπους. Οι αυξήσεις στις τιμές και τα ενοίκια, το δυσανάλογα υψηλό κόστος στέγασης σε σχέση με τα εισοδήματα, η παράταση της παραμονής των νέων στην οικογενειακή εστία, η αδυναμία πρόσβασης σημαντικών τμημάτων του πληθυσμού σε οικονομικά προσιτή και αξιοπρεπή κατοικία συγκαταλέγονται στα συμπτώματα της, ενώ οι αιτίες της περιλαμβάνουν τη μετατόπιση μέρους του στεγαστικού αποθέματος στην τουριστική αγορά, τη συγκέντρωση της ιδιοκτησίας σε εταιρικούς φορείς, τη δραστηριοποίηση διεθνών επενδυτών, τις πολιτικές που ευνοούν την κερδοσκοπία. Η πραγματικότητα αυτή υπαγορεύει την ανάγκη για δημόσιες πολιτικές και μια μακρόπνοη και συνεκτική στρατηγική για την κατοικία.

Μεταξύ άλλων, η σχετική συζήτηση επικεντρώνει στο κενό και ανενεργό απόθεμα, εκτιμώντας ότι, με την επαναφορά επαρκούς μέρους του σε χρήση, θα τονωθεί η προσφορά συγκρατώντας την ανοδική τάση των τιμών. Αυτή είναι και η λογική πρόσφατων παρεμβάσεων της πολιτείας, όπως το πρόγραμμα «Ανακαινίζω-Νοικιάζω», το οποίο επιδοτεί την επισκευή και ανακαίνιση κενών κατοικιών προκειμένου να εκμισθωθούν για τουλάχιστον τρία έτη. Μια διαφορετική, όμως, προσέγγιση, προτάσσει τη δημόσια επένδυση στην ενεργοποίηση κενών κατοικιών προκειμένου να αξιοποιηθούν στο πλαίσιο προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας, με κύριο στόχο την κάλυψη στεγαστικών αναγκών και παράλληλη συμβολή στην αναζωογόνηση των περιοχών όπου συγκεντρώνονται και την τόνωση της τοπικής οικονομίας.

Η παρούσα μελέτη επιχειρεί να συμβάλει προς αυτή την κατεύθυνση για την περίπτωση της Θεσσαλονίκης. Στόχος της είναι η διερεύνηση, καταγραφή και χαρτογράφηση του ανενεργού κτιριακού και οικιστικού αποθέματος στο Δήμο Θεσσαλονίκης, με σκοπό την αξιοποίησή του στο πλαίσιο κοινωνικών στεγαστικών προγραμμάτων. Πιο συγκεκριμένα, εστιάζει στον εντοπισμό κενών ακινήτων (κτιρίων και διαμερισμάτων) που ιδιοκτησιακά ανήκουν σε φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, στο Δημόσιο, σε άλλους φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα, σε θεσμικούς φορείς του ιδιωτικού τομέα, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και εταιρείες διαχείρισης κεφαλαίων, αλλά και σε ιδιώτες (φυσικά πρόσωπα) μικροϊδιοκτήτες. Παράλληλα διερευνά το πλαίσιο διαχείρισης των ακινήτων αυτών και τις προοπτικές συνεργασίας των ιδιοκτητών τους με ένα δημόσιο/δημοτικό Φορέα Κοινωνικής Μίσθωσης, όπως αυτός που έχει

συσταθεί από τη ΜΑΘ ΑΕ/ΑΟΤΑ, ώστε να συγκροτηθεί μια τεκμηριωτική βάση για την εκπόνηση σχεδίου αξιοποίησης τους στο πλαίσιο προώθησης της κοινωνικής και της οικονομικά προσιτής κατοικίας από το Δήμο Θεσσαλονίκης.

Η μελέτη είχε τίτλο «Έρευνα πεδίου για την τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης στο πεδίο της διαθέσιμης οικονομικά προσιτής κατοικίας στο Δήμο Θεσσαλονίκης: Εκτίμηση κτιριακού αποθέματος». Ανατέθηκε από το Δήμο Θεσσαλονίκης στην Αναπτυξιακή Μείζονος Αστικής Θεσσαλονίκης ΜΑΘ ΑΕ/ΑΟΤΑ (με Δημόσια Σύμβαση Κάθετης Συνεργασίας του αρθρ.12, παρ.3, Ν. 4412/2016) στο πλαίσιο της ενταγμένης πράξης «Παρατηρητήριο Αστικής Ανθεκτικότητας του Δήμου Θεσσαλονίκης» που χρηματοδοτείται από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας 2014-2020. Εκπονήθηκε εντός του έτους 2023 από ομάδα ερευνητριών και ερευνητών, σε συνεργασία με στελέχη της ΜΑΘ ΑΕ/ΑΟΤΑ. Με βάση τις τεχνικές προδιαγραφές, η μελέτη οργανώθηκε σε διακριτά Πακέτα Εργασίας, εκ των οποίων :

- Το πρώτο αφορούσε στη συγκρότηση της ερευνητικής ομάδας και την αναλυτική εξειδίκευση της μεθοδολογίας για κάθε επιμέρους τμήμα της έρευνας
- το δεύτερο Πακέτο Εργασίας είχε δύο σκέλη. Αφενός, περιλάμβανε (i) τη διερεύνηση του αποθέματος που ανήκει σε Δημόσιο, ΟΤΑ, λοιπά νομικά πρόσωπα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, εταιρείες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει στο Δημόσιο, ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ο.Τ.Α., και (ii) την κατάρτιση μητρώου ακινήτων που μπορούν να αξιοποιηθούν για οικιστική χρήση στο πλαίσιο στεγαστικών προγραμμάτων.
- αφετέρου, διερευνούσε το μέρος του αποθέματος που έχει περιέλθει στην κυριότητα τραπεζικών και λοιπών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, των θυγατρικών εταιρειών αυτών των ιδρυμάτων ή των εταιρειών διαχείρισης κεφαλαίων, καθώς και τα ακίνητα που βρίσκονται υπό τη διαχείριση της φορέων της Εκκλησίας (όπως το η Ε.Κ.Υ.Ο. - Εκκλησιαστική Κεντρική Υπηρεσία Οικονομικών).
- το τρίτο αφορούσε (i) στην εκτίμηση του αναξιοποίητου οικιστικού αποθέματος στο Δήμο Θεσσαλονίκης που ανήκει σε ιδιώτες (φυσικά πρόσωπα), και (ii) στη διερεύνηση των κυριότερων λόγων που το απόθεμα αυτό μένει ανενεργό.
- Τέλος, το τέταρτο Πακέτο Εργασίας εστίαζε στην αξιολόγηση της κατάστασης και της δυνατότητας αξιοποίησης για οικιστική χρήση στο πλαίσιο στεγαστικών προγραμμάτων δείγματος επιλεγμένων ακινήτων των παραπάνω κατηγοριών.

Η μεθοδολογία της έρευνας συνδύασε τόσο έρευνα γραφείου όσο και έρευνα πεδίου. Περιλάμβανε τη συλλογή πρωτογενών στοιχείων, την επεξεργασία και ανάλυση δευτερογενών δεδομένων, την πραγματοποίηση διερευνητικών επαφών και την οργάνωση συνεντεύξεων με εκπροσώπους εμπλεκόμενων φορέων και εμπειρογνώμονες.

Ειδικότερα, συλλέχθηκαν, εξετάστηκαν, αναλύθηκαν και διασταυρώθηκαν δεδομένα από πλήθος και μεγάλη ποικιλία πηγών: μητρώα και ιστοσελίδες δημοσίων και ιδιωτικών φορέων, στοιχεία των Απογραφών Πληθυσμού και Κατοικιών της Ελ.Στατ., στοιχεία των διακοπών ηλεκτροδότησης και υδροδότησης από τους αρμόδιους φορείς (αντίστοιχα από το Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. και την Ε.Υ.Α.Θ., καθώς και στοιχεία για τους πλειστηριασμούς από το iMEdD Lab, ενώ αξιοποιήθηκε δειγματοληπτικά η ηλεκτρονική πλατφόρμα του Κτηματολογίου για ενδεικτικές αναζητήσεις με βάση τις επωνυμίες και τα ΑΦΜ θεσμικών ιδιοκτητών και επενδυτών (νομικά πρόσωπα). Πραγματοποιήθηκαν επαφές με συνολικά 30 φορείς που διαθέτουν ακίνητη περιουσία στη Θεσσαλονίκη: δημόσιους φορείς εθνικής, περιφερειακής & μητροπολιτικής εμβέλειας, προνοιακά ιδρύματα, πρωτοβάθμιους Ο.Τ.Α., τα Ανώτατα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα της πόλης, καθώς και άλλους φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα. Επιπρόσθετα, εστάλησαν αιτήματα για την παροχή δεδομένων και διενέργεια συνεντεύξεων σε ιδιωτικούς εταιρικούς και θεσμικούς φορείς (τραπεζικά ιδρύματα, Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία - Α.Ε.Ε.Α.Π., την Ένωση Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων - Ε.Ε.Δ.Α.Δ.Π.), ενώ προσεγγίστηκαν εμπειρογνώμονες και εκπρόσωποι φορέων της αγοράς όπως μεσιτικά γραφεία, εταιρείες διαχείρισης ακινήτων και πολυκατοικιών, κατασκευαστικές εταιρείες, τεχνικά γραφεία, κ.α. Διενεργήθηκαν τελικά 14 συνεντεύξεις με εκπροσώπους τέτοιων φορέων, ενώ πραγματοποιήθηκαν επιτόπιες αυτοψίες που περιλάμβαναν παρατήρηση, φωτογραφική τεκμηρίωση και άτυπες συνομιλίες με περιοίκους σε επιλεγμένες περιοχές της πόλης.

Καθ'όλη την πορεία της έρευνας, ακολουθήθηκαν πλήρως και απαράβατα οι προβλεπόμενες προδιαγραφές επιστημονικής ηθικής και δεοντολογίας που αφορούν στην τήρηση του στατιστικού απορρήτου και την προστασία των προσωπικών δεδομένων, τη διασφάλιση της εμπιστευτικότητας αλλά και της ανωνυμίας συγκεκριμένων συμμετεχόντων/ουσών, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τις διεθνείς πρακτικές.

Οι συγκεκριμένες μεθοδολογικές επιλογές, τόσο για τη συλλογή δεδομένων και την άντληση πληροφοριών όσο και για την επεξεργασία και ανάλυσή τους, για κάθε διακριτό τμήμα της μελέτης περιγράφονται λεπτομερώς στις αντίστοιχες ενότητες του παρόντος. Κοινός τόπος ήταν η απουσία δεδομένων, ο κατακερματισμός της διαθέσιμης πληροφορίας, η αδυναμία, επιφυλακτικότητα ή απροθυμία διάθεσης ποσοτικών στοιχείων τόσο από δημόσιους όσο και

από ιδιωτικούς φορείς – γεγονός που αποτέλεσε βασική δυσκολία στη διεξαγωγή της έρευνας και ταυτόχρονα κρίσιμο συμπέρασμά της.

Η παρούσα έκδοση οργανώθηκε με βάση το ιδιοκτησιακό καθεστώς του υπο-διερεύνηση αποθέματος, και αποτελείται από 10 κεφάλαια που διαρθρώνονται σε τρία κύρια μέρη: (Α') ακίνητα που ανήκουν σε φορείς του (ευρύτερου) δημοσίου (κεφ. 1-5), (Β') ακίνητα ιδιοκτησίας λοιπών θεσμικών ιδιοκτητών και επενδυτών (κεφ. 6-8) και (Γ') ακίνητα που ανήκουν σε ιδιώτες / φυσικά πρόσωπα (κεφ. 9-10).

ΜΕΡΟΣ Α' - ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

1. Διαχείριση της δημόσιας περιουσίας και αρμόδιοι φορείς

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται μια συνοπτική περιγραφή του καθεστώτος διαχείρισης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Στόχος είναι να σκιαγραφηθεί το ευρύτερο πλαίσιο το οποίο διαμορφώνει τις δυνατότητες και τις δυσκολίες εντοπισμού και αξιοποίησης ακινήτων δημόσιων φορέων προς αξιοποίηση για κοινωφελή σκοπό, να χαρτογραφήσει εμπλεκόμενους φορείς και να αναδείξει διαδικασίες που μπορεί να διευκολύνουν έναν τέτοιο σκοπό.

1.1. Δημόσια Ακίνητη Περιουσία στην Ελλάδα

Η περιουσία του δημοσίου σε γη και κτίρια χωρίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία στις εξής κατηγορίες:

- τα εκτός συναλλαγής δημόσια κοινόχρηστα κτήματα,
- τα εκτός συναλλαγής δημόσια κτήματα που εξυπηρετούν δημόσιους, δημοτικούς, κοινοτικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς (στέγαση δημόσιων υπηρεσιών, στρατόπεδα, στάδια, σχολεία, βιβλιοθήκες κλπ.),
- την αιγιαλίτιδα ζώνη και την υφαλοκρηπίδα,
- την ιδιωτική ακίνητη περιουσία του κράτους, που μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο συναλλαγής. Η ιδιωτική περιουσία περιλαμβάνει i) δημόσια κτήματα (εθνικές γαίες, εγκαταλελειμμένα ακίνητα, δημόσια κτήματα και κτίρια, σχολάζουσες κληρονομίες, δωρεές, αγορές και αναγκαστικές απαλλοτριώσεις), και ii) τα ανταλλάξιμα ακίνητα με την συνθήκη του 1923.

Η απουσία ολοκληρωμένου Εθνικού Κτηματολογίου και η ελλιπής καταγραφή της δημόσιας ακίνητης περιουσίας αποτελούν παράγοντες που δυσκολεύουν την παρακολούθηση και διαχείρισή της, και συντέλεσαν στην υφαρπαγή της δημόσιας γης διαχρονικά. Όπως αναφέρει ο Χατζημιχάλης (2014, σελ. 64), το καθεστώς ασάφειας και η πολυδιάσπαση σχετίζονται με διαχρονικά γνωρίσματα του καθεστώτος ιδιοκτησίας στην Ελλάδα, και συγκεκριμένα: 1) την

χρήση της δημόσιας γης από την πολιτική εξουσία, άλλοτε ως περιουσιακό στοιχείο προς πώληση και άλλοτε ως μέσο κοινωνικής και πελατειακής ενσωμάτωσης, 2) τις μικρο-υφαρπαγές γης για ιδιόχρηση και εμπορευματική αξιοποίηση από όλες τις κοινωνικές τάξεις, και 3) τις κερδοσκοπικές μακρο-υφαρπαγές γης. Ιδιαίτερα η δημόσια και δημοτική γη έχουν αποτελέσει αντικείμενο υφαρπαγής, λόγω της ιστορικά αδύναμης νομικής κατοχύρωσής τους και της ελλιπούς υπεράσπισης των δικαιωμάτων κυριότητας εκ μέρους του δημοσίου. Η πολυπλοκότητα του θεσμικού πλαισίου και ο μεγάλος αριθμός νόμων διευκόλυνε αυτές τις διαδικασίες.

Η παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση που ξέσπασε το 2008 και η κρίση χρέους που εξακολουθεί να αντιμετωπίζει η Ελλάδα, με την ένταξή της στα προγράμματα δημοσιονομικής προσαρμογής από το 2010 και έως σήμερα, επανέφεραν στο προσκήνιο το ζήτημα της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Τα δημόσια ακίνητα βρέθηκαν στο επίκεντρο των προγραμμάτων λιτότητας, και δημιουργήθηκαν μηχανισμοί για την ιδιωτικοποίησή τους με κύριο στόχο την αποπληρωμή του χρέους. Βασικό εργαλείο η δημιουργία του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε. (ΤΑΙΠΕΔ), και η μεταβίβαση σε αυτό του συνόλου της ακίνητης περιουσίας των φορέων του δημοσίου.

Οι διαδικασίες που πυροδότησαν τα μνημόνια ανέδειξαν την διαχρονική αδυναμία του ελληνικού κράτους για την καταγραφή και παρακολούθηση της ακίνητης δημόσιας περιουσίας, καθώς φαίνεται συχνά το δημόσιο ουσιαστικά να μην ξέρει την έκταση και την θέση της ακίνητης περιουσίας του. Ως βασικοί λόγοι αναφέρονται: η απουσία του κτηματολογίου, η πολυδιάσπαση των δημόσιων υπηρεσιών που ασχολούνται με την δημόσια γη, οι αδυναμίες ή και η αδιαφορία των δημοσίων υπαλλήλων, και ο συνδυασμός πολιτικών σκοπιμοτήτων και διαφθοράς.

Είναι χαρακτηριστικό ότι από την έναρξη της διαδικασίας κατάρτισης του Εθνικού Κτηματολογίου το 1986¹, η δήλωση της ακίνητης περιουσίας κυριότητας του δημοσίου (ή διεκδικούμενες εκτάσεις & ακίνητα) έγινε υποχρεωτική μόλις το 200, παρόλο που από τους βασικούς σκοπούς του εθνικού κτηματολογίου είναι **η αποκάλυψη και συστηματική καταγραφή της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας**. Το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο», στην σημερινή του μορφή, ιδρύθηκε με το ν. 4512/2018 και εποπτεύεται από το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης. Ενδιαφέρον έχει το ζήτημα των

¹ ν. 1647/1986 "Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) και άλλες σχετικές διατάξεις" (ΦΕΚ 141/Α'). Με τον ν.3882/2010 για την ενσωμάτωση οδηγία για την δημιουργία υποδομής χωρικών πληροφοριών σε ευρωπαϊκό επίπεδο συνίσταται η ΟΚΧΕ ως ΝΠΔΔ και ορίζονται οι διαδικασίες για την ψηφιοποίηση των γεωχωρικών δεδομένων του κτηματολογίου.

ακινήτων “αγνώστου ιδιοκτήτη” τα οποία σύμφωνα με την νομοθεσία περιέρχονται στην κυριότητα του δημοσίου μετά την οριστικοποίηση των εγγραφών (αρ. 9, ν 2664/1998).

1.2. Εταιρείες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας

Η **Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου (ΚΕΔ)** ιδρύθηκε το 1979 (ν. 973/1979) με σκοπό την κτηματογράφηση, τη διαχείριση της δημόσιας περιουσίας και την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του δημοσίου. Το 2007 ολοκληρώθηκε η καταγραφή και το 2010 δημοσιοποιήθηκαν τα στοιχεία των ακινήτων της ΚΕΔ που εκτιμήθηκαν σε 71.049 ακίνητα, έκτασης 350.000 εκταρίων (40% καταπατημένα, 12,4% παραχωρημένα, 14,37 ελεύθερα, 22,7% άγνωστα κλπ.). Στην μελέτη αυτή αναδείχθηκε το μεγάλο ποσοστό των ακινήτων που ήταν δεσμευμένο με διάφορους τρόπους (δηλαδή, ακίνητα για τα οποία το δημόσιο χρειάζεται νομικές διαμάχες για να το αξιοποιήσει ή να το πουλήσει), καθώς και ένα μεγάλο ποσοστό που δεν είχε ακόμη κτηματογραφηθεί (Χατζημιχάλης 2014, σελ.81).

Το **Ταμείο Ανάπτυξης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ)** ιδρύθηκε με τον νόμο 3986/2011 ως ανεξάρτητη ΑΕ στην οποία μεταβιβάστηκαν αναγκαστικά και χωρίς αντάλλαγμα όλες οι μορφές ακίνητης ιδιωτικής περιουσίας του δημοσίου και των εποπτευόμενων οργανισμών με μεγάλη ακίνητη περιουσία. Σύμφωνα με τον Χατζημιχάλη (2014) η διαδικασία εκποιήσεων δεν προχώρησε με τον ρυθμό που είχε αρχικά προγραμματιστεί κυρίως για τρεις λόγους: καταρχήν τα ακίνητα δεν ήταν καθαρά, είχαν πολλές νομικές και χαρτογραφικές ασάφειες (καταπατήσεις, δεσμεύσεις περιβαλλοντικού, αρχαιολογικού ή άλλου χαρακτήρα κλπ.), δεύτερον το απαιτούμενο θεσμικό πλαίσιο άργησε να ολοκληρωθεί, και τρίτον υπήρξε αναμονή και πίεση από τους φερόμενους επενδυτές για περαιτέρω μείωση της αξίας.

Το ΤΑΙΠΕΔ μετεξελίχθηκε με τον νόμο ν.4389/2016 στην [Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας \(ΕΕΣΥΠ\)](#) εισάγοντας στον σκοπό του πέρα από την αποπληρωμή του χρέους του δημοσίου και την συνεισφορά στην πραγματοποίηση επενδύσεων που συμβάλλουν στην οικονομική ανάπτυξη.

Η **Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ (ΕΤΑΔ)** ιδρύθηκε το 2011 (Υ.Α. ΦΕΚ 2779 Β’/2011) με συγχώνευση της ΚΕΔ και της Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε. (ΕΤΑ) και στην συνέχεια και των Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. και Παράκτιο Μέτωπο Α.Ε.. Το 2016 (ν. 4389/2016) μετεξελίχθηκε σε 100% θυγατρική της ΕΕΣΥΠ.

Στην ιστοσελίδα της ΕΤΑΔ αναγράφεται ότι διαχειρίζεται ένα μεγάλο χαρτοφυλάκιο σε όλη την Ελλάδα, στο οποίο μεταξύ άλλων περιλαμβάνονται:

- Τουριστικά ακίνητα και υποδομές, όπως τα πρώην Ξενοδοχεία Ξενία, Μαρίνες, Κάμπινγκ, Γκολφ, Χιονοδρομικά Κέντρα, Μουσεία, Σπήλαια, Τουριστικά Περίπτερα, Ιαματικές Πηγές, αλλά και σημαντικού μεγέθους και προοπτικών εκτάσεις που προσφέρονται για τουριστική αξιοποίηση,
- Πρώην Ολυμπιακά Ακίνητα,
- Μεγάλος αριθμός ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου ο τρόπος αξιοποίησης των οποίων διαφοροποιείται ανάλογα με την περίπτωση, από απλές αστικές μισθώσεις και αγρομισθώσεις, μέχρι την ανάπτυξη υποδομών.

Με τον νόμο σύστασης της ΕΕΣΥΠ (2016) εξαιρέθηκαν από την κυριότητα της ΕΤΑΔ κοινόχρηστα, αρχαιολογικά και περιβαλλοντικά δεσμευμένα ακίνητα, για τα οποία διατηρεί μόνο την διαχείριση. Η ΕΤΑΔ αξιοποιεί το χαρτοφυλάκιο της μέσω μισθώσεων, παραχωρήσεων, πωλήσεων, σύμπραξης σε επενδυτικά σχέδια, και ανάπτυξης υποδομών. Οι διαγωνισμοί που αφορούν τα ακίνητα της ΕΤΑΔ γίνονται στην ειδική πλατφόρμα e-publicrealestate.gr.

Από τα μέσα της δεκαετίας του 90 και κυρίως το πρώτο μισό του 2000, ιδρύονται από πολλούς δημόσιους φορείς (εποπτευόμενα ΝΠΔΔ) **ανεξάρτητες Α.Ε.** για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους, όπως η ΓΑΙΑΟΣΕ του ΟΣΕ, η Αγρογή της Αγροτικής Τράπεζας, η ΟΤΕ-real estate του ΟΤΕ, η ΕΤΑ Α.Ε. του ΕΟΤ, η Υπηρεσία Αξιοποίησης και Μετεγκατάστασης Στρατοπέδων του ΥΕΘΑ κλπ.. Την περίοδο 1995-2005 εισάγονται στην αγορά του τουριστικού real-estate και μεγάλες εκτάσεις της εκκλησίας και των μονών (με κύριο ενδιαφέρον ενιαίες μεγάλες εκτάσεις σε περιοχές περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος), ενώ το 2013 ιδρύθηκε η **Εταιρεία Αξιοποίησης Ακίνητης Εκκλησιαστικής Περιουσίας ΑΕ**. (βλ. Χατζημιχάλης 2014, σελ. 83).

1.3. Σχέδια Δράσης²

Παρά τις διαφορετικές προσπάθειες αποτύπωσης και συστηματοποίησης των αρχείων και των μητρώων δημοσίων ακινήτων, η καταγραφή και αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας παραμένει ένα ανολοκλήρωτο έργο. Η επίσπευση διαδικασιών που προκάλεσε το μνημόνιο αφορούσε κυρίως τα πλέον εμπορεύσιμα δημόσια ακίνητα και αυτά για τα οποία υπήρχαν συγκεκριμένες πιέσεις προς αξιοποίηση. Διαδοχικές κυβερνήσεις έχουν ανακοινώσει μελέτες

² Παρόμοιες εξαγγελίες είχαν γίνει στον τύπο και τον Νοέμβριο του 2020 σχετικά με την δημιουργία του Δημόσιου Κτηματολογίου (βλ. [News.gr 24/11/2020](http://News.gr/24/11/2020)).

και σχέδια δράσης για τον σκοπό αυτό. Έτσι, πολύ πρόσφατα (Δεκέμβριος 2022) η κυβέρνηση ανακοίνωσε ένα νέο **Σχέδιο για την Καταγραφή και Αξιοποίηση της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας**.

2. Φορείς διαχείρισης δημόσιας ακίνητης περιουσίας στην Θεσσαλονίκη

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται χαρτογράφηση των δημόσιων φορέων και υπηρεσιών που έχουν αρμοδιότητες σχετικές με την ακίνητη περιουσία του δημοσίου στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας και την μητροπολιτική περιοχή Θεσσαλονίκης. Συλλέχθηκαν πληροφορίες από τις ιστοσελίδες των φορέων, τη νομοθεσία καθώς και από άτυπες τηλεφωνικές επικοινωνίες με στελέχη των αντίστοιχων υπηρεσιών.

2.1. Υπηρεσίες του Υπ. Οικονομικών

Με το Π.Δ. 84/2019 (Α' 123) συστάθηκε στο Υπουργείο Οικονομικών, η [Γενική Γραμματεία Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας](#) (συνοπτικά Γ.Γ.Δ.Π.) στην οποία μεταφέρθηκαν οι υπαγόμενες στην καταργούμενη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας υπηρεσίες των άρθρων 71 έως 78 του Π.Δ. 142/2017 (Α' 181). Στην ίδια Γ.Γ. υπάγεται το [Αυτοτελές Τμήμα Μητρώου Ακίνητης Περιουσίας](#)³. Το οργανόγραμμα του Υπ. Οικονομικών τροποποιήθηκε με το ΠΔ 77 ΦΕΚ Α' 130/27.6.2023, επαναφέροντας τον τίτλο Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας.

Στην Γ.Γ.Δ.Π. υπάγεται η [Γενική Δ/νση δημόσιας περιουσίας και κοινωφελών περιουσιών](#), που έχει δύο Δ/νσεις: την [Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας](#) και την [Δ/νση Κοινωφελών Περιουσιών](#). Σε όλες τις Αποκεντρωμένες διοικήσεις λειτουργούν οι αντίστοιχες περιφερειακές Δ/νσεις.

Στην Γενική Διεύθυνση υπάγονται και οι [Κτηματικές Υπηρεσίες](#). Σύμφωνα με το **Άρθρο 78**, οι επιχειρησιακοί στόχοι των Κτηματικών Υπηρεσιών είναι: (α) η ταχύτερη διεκπεραίωση των υποθέσεων δημόσιας περιουσίας και η διευθέτησή τους σε τοπικό επίπεδο, (β) η αποτελεσματικότερη καταγραφή και προστασία της Δημόσιας Περιουσίας, (γ) η αποτελεσματικότερη αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας αρμοδιότητας της Γενικής

³ <https://www.taxheaven.gr/news/11025/eniaio-mhtrwo-akinhts-perioysias-sto-ypourgeio-oikonomikwn>

Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας, και (δ) η εξοικονόμηση πόρων από τη στέγαση των Δημόσιων Υπηρεσιών.

Η **Κτηματική Υπηρεσία Θεσσαλονίκης**, με έδρα τη Θεσσαλονίκη και με χωρική αρμοδιότητα στην Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, είναι μια από τις τρεις Κτηματικές Υπηρεσίες επιπέδου Διεύθυνσης (οι άλλες δύο είναι η Αθηνών-Ανατολικής Αττικής, και η Πειραιά-νήσων και Δυτικής Αττικής) που υπάγονται στην Γ.Δ.Δ.Π..

Στο Υπ. Οικονομικών τηρείται και το [Ευρετήριο Κοινωφελών Περιουσιών Εποπτείας και Άμεσης Διαχείρισης Υπ. Οικονομικών](#), το οποίο είναι από τις λίγες βάσεις ακινήτων του ευρύτερου δημόσιου τομέα που είναι προσβάσιμες. Το ευρετήριο δημιουργήθηκε στο πλαίσιο του προγράμματος «Ψηφιακές Υπηρεσίες Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων» (Ψ.Υ.ΔΗ.ΠΕ.Ε.Κ) που έχει ως στόχο την ηλεκτρονική ψηφιοποίηση και καταγραφή των πληροφοριακών δεδομένων για όλα τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία του Δημοσίου (σε εθνικό επίπεδο), όπου συμπεριλαμβάνονται και τα δικαιώματα στον αιγιαλό, στη παραλία και στις παρόχθιες ζώνες καθώς και την ψηφιοποίηση και την εισαγωγή υπάρχοντος αρχειακού υλικού δηλαδή φακέλους, χάρτες διαγράμματα κλπ σε βάση δεδομένων που πρόκειται να αναπτυχθεί. Τα αντίστοιχα Μητρώα/Ευρετήρια ακίνητης περιουσίας του δημοσίου δεν είναι προσβάσιμα, όπως για παράδειγμα το Μητρώο Ακίνητης Περιουσίας του Δημοσίου και των φορέων του Δημοσίου Τομέα (Μ.Α.Π.) (ειδικότερα Υπουργείων, Δημοσίων Επιχειρήσεων στις οποίες το Δημόσιο κατέχει το σύνολο του μετοχικού τους κεφαλαίου, των Δημοσίων Οργανισμών, των Ν.Π.Δ.Δ. και της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε. του ν. 4389.2016) για το οποίο είναι αρμόδιο αυτοτελές τμήμα της ΓΓΔΠ.

Περιφ/κή Δ/νση Κοινωφελών Περιουσιών Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας- Θράκης⁴

Η Δ/νση δεν έχει στην κυριότητά της ακίνητα, αλλά εποπτεύει φορείς που έχουν περιουσία την οποία διαχειρίζονται για τον σκοπό για τον οποίο έχει παραχωρηθεί. Τα ακίνητα αυτά διέπονται πολύ αυστηρά από τον νόμο για τα κληροδοτήματα (αρχικά ν.2039/1940, σήμερα ν. 4182/2013 (ΦΕΚ 185/Α) *Κώδικας κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις*). Τα ακίνητα που δεσμεύονται με συγκεκριμένο σκοπό δεν μπορούν να διατεθούν για άλλες κοινωφελείς χρήσεις, ακόμη και αν αυτές είναι σχετικές με τον ευρύτερο

⁴ <http://gdel.damt.gov.gr/index.php/20140204dkp>, https://www.m-t.gov.gr/ypotrofies_klirodotimata/

κοινωνοφελή σκοπό των ιδρυμάτων. Η εκμίσθωσή τους γίνεται με διαδικασίες που ορίζονται αυστηρά από τον νόμο.

Διαδικασία εκμίσθωσης ακινήτων που προέρχονται από Κληροδοτήματα σύμφωνα με το αρ. 24 του Ν 4182/13

8. Η εκμίσθωση ακινήτων της περιουσίας διενεργείται από τον εκκαθαριστή στον προσφέροντα τη μεγαλύτερη τιμή, ύστερα από τη δημοσίευση επί είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες σχετικής ανακοίνωσης στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών και τυχόν άλλες ιστοσελίδες που κρίνονται κατάλληλες για την ευρύτερη δυνατή δημοσιότητα. Για την εκμίσθωση ακινήτων αντικειμενικής αξίας άνω των τριακοσίων χιλιάδων (300.000) ευρώ απαιτείται προεκτίμηση της μισθωτικής αξίας τους από πιστοποιημένους εκτιμητές. Για ακίνητα μικρότερης αξίας, η προεκτίμηση διενεργείται από τον εκκαθαριστή με βάση πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία. Εφόσον δεν υποβληθούν συμφέρουσες προσφορές, ο εκκαθαριστής μπορεί να απευθύνεται σε μεσίτες ακινήτων για την εκμίσθωση ακινήτων της περιουσίας, οι οποίοι δικαιούνται αμοιβής. Η αρμόδια αρχή μπορεί σε κάθε περίπτωση να αποφασίσει την κατ' άλλο τρόπο εκμίσθωση ακινήτου της περιουσίας.

9. Εφόσον το προσφερόμενο μίσθωμα είναι τουλάχιστον ίσο με ποσοστό ογδόντα πέντε τοις εκατό (85%) επί της προεκτιμηθείσας αξίας, ο εκκαθαριστής συνάπτει τη σύμβαση, ύστερα από προηγούμενη ενημέρωση της αρμόδιας αρχής, η οποία μπορεί μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες να διατάξει να μη συναφθεί η σύμβαση, με ειδικά αιτιολογημένη απόφασή της. Η άπρακτη πάροδος της προθεσμίας τεκμαίρεται ως συναίνεση της αρχής. Αν το προσφερόμενο μίσθωμα είναι μικρότερο απαιτείται για τη σύναψη της σύμβασης η προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας αρχής. Αν ο μισθωτής δεν προσέλθει ή αρνηθεί να υπογράψει το οικείο συμφωνητικό, επιβάλλεται χρηματική ποινή ίση με τρία (3) μηνιαία μισθώματα της προσφοράς του, ποινή η οποία βεβαιώνεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων, εν συνεχεία δε, μπορεί να καλείται ο δεύτερος κατά σειρά πλειοδότης για την υπογραφή του συμφωνητικού εφαρμοζομένων αναλόγως των τριών πρώτων εδαφίων.

10. Η αρχική διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια που προβλέπονται από τον νόμο, όσον αφορά στις μισθώσεις κατοικιών, ενώ για τις μισθώσεις εμπορικών ή επαγγελματικών χώρων ορίζεται στα ελάχιστα χρονικά όρια των εμπορικών μισθώσεων και μέχρι τα δώδεκα (12) έτη. Μετά τη λήξη της μίσθωσης μπορεί να συμφωνείται η ανανέωση για χρόνο ίσο ή και βραχύτερο, με τους ίδιους ή επουσιωδώς διαφορετικούς, όρους, το δε σχετικό μισθωτήριο υποβάλλεται στην αρμόδια Αρχή προς ενημέρωση αυτής. Με το μισθωτήριο συμβόλαιο συμφωνείται η αναπροσαρμογή του μισθώματος κατά τις ισχύουσες κατά περίπτωση διατάξεις. Κατ' εξαίρεση μπορεί να συμφωνηθεί έκτακτη αναπροσαρμογή όταν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι (ιδίως απρόοπτη μεταβολή των οικονομικών συνθηκών της αγοράς). Η σχετική τροποποιητική σύμβαση υποβάλλεται στην αρμόδια Αρχή προς ενημέρωση αυτής. Η αρμόδια Αρχή μπορεί, εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών, να μην εγκρίνει την υποβληθείσα σε αυτήν τροποποιητική σύμβαση, αλλιώς τεκμαίρεται η συναίνεση της. Για την υπεκμίσθωση του ακινήτου με τους ίδιους όρους της αρχικής μίσθωσης ενημερώνεται ο εκτελεστής και η αρμόδια Αρχή.

Διαδικασία εκποίησης ακινήτων που προέρχονται από Κληροδοτήματα σύμφωνα με το αρ. 24 του Ν 4182/13

1. Ακίνητα της περιουσίας διατηρούνται αυτούσια, αν η εκποίησή τους δεν κρίνεται απαραίτητη για την πληρωμή χρεών της κληρονομιάς ή δεν ορίζεται διαφορετικά στη συστατική πράξη. Τα διατηρούμενα ακίνητα μεταγράφονται και αποτελούν ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου.

Η εκμίσθωση στοιχείων των περιουσιών των άρθρων 22 έως 32 επιτρέπεται όταν συμβιβάζεται με το σκοπό της ταχείας εκκαθάρισης της περιουσίας. Μετά τη λήξη της εκκαθάρισης, ο κατά νόμον διαχειριστής της περιουσίας μπορεί να καταγγείλει αζημίως τη μίσθωση και πριν τη λήξη της. Η καταγγελία ενεργεί μετά την πάροδο τριμήνου από την περιέλευσή της στο μισθωτή.

Για την εκποίηση ακινήτων απαιτείται έγκριση της αρμόδιας αρχής.

Για όλα τα θέματα που σχετίζονται με διαχείριση ακινήτων περιουσιών η αρμόδια αρχή μπορεί να ζητήσει τη συνδρομή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή της Κτηματικής Υπηρεσίας που βρίσκεται το ακίνητο.

2. Η εκποίηση κινητών και ακινήτων στοιχείων της περιουσίας διενεργείται από τον εκκαθαριστή στον προσφέροντα τη μεγαλύτερη τιμή, ύστερα από τη δημοσίευση επί δύο (2) τουλάχιστον μήνες σχετικής ανακοίνωσης στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Οικονομικών και τυχόν άλλες ιστοσελίδες που κρίνονται κατάλληλες για την ευρύτερη δυνατή δημοσιότητα και αφού υποβληθούν γραπτές προσφορές εκ μέρους των ενδιαφερομένων. Στη δημοσιευόμενη ανακοίνωση περιλαμβάνονται οι όροι της πώλησης, καθώς και ο τρόπος εξόφλησης του τιμήματος εφάπαξ ή σε έντοκες δόσεις διάρκειας μέχρι τριών (3) ετών, ανάλογα με την αξία των, προς εκποίηση, πραγμάτων. Αν πρόκειται για εκποίηση κινητών πραγμάτων που υπόκεινται σε φθορά ή η αξία τους δεν υπερβαίνει τις τρεις χιλιάδες (3.000) ευρώ, η σχετική ανακοίνωση αναρτάται επί δεκάημερο τουλάχιστον. Για την εκποίηση ακινήτων και μεγάλης αξίας κινητών απαιτείται προεκτίμηση της αξίας τους από πιστοποιημένους εκτιμητές. Εφόσον δεν υποβληθούν συμφέρουσες προσφορές, ο εκκαθαριστής μπορεί να απευθύνεται σε μεσίτες ακινήτων για την εκποίηση ακινήτων της περιουσίας, οι οποίοι δικαιούνται αμοιβής.

Η αρμόδια αρχή μπορεί σε κάθε περίπτωση να αποφασίσει την κατ' άλλο τρόπο εκποίηση κινητού ή ακινήτου της περιουσίας, μετά από γνώμη του Συμβουλίου.

3. Εφόσον το ανώτερο προσφερόμενο τίμημα πώλησης είναι τουλάχιστον ίσο με ποσοστό ογδόντα πέντε τοις εκατό (85%) επί της προεκτιμηθείσας αξίας, ο εκκαθαριστής συνάπτει τη σύμβαση, ύστερα από προηγούμενη ενημέρωση της αρμόδιας αρχής, η οποία μπορεί μέσα σε ένα (1) μήνα να διατάξει τη μη σύναψη της σύμβασης με ειδικά αιτιολογημένη απόφασή της. Η άπρακτη πάροδος της προθεσμίας τεκμαίρεται ως συναίνεση της αρμόδιας αρχής. Για την εκποίηση ακινήτου σε τιμή κατώτερη του ως άνω ποσοστού απαιτείται προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας αρχής.

Οι πλειστηριασμοί δημοσιοποιούνται [στην πλατφόρμα του Υπ. Οικονομικών](#) και το ακίνητο μισθώνεται στον πλειοδότη, όποιον δηλαδή προσφέρει μεγαλύτερο αντίτιμο κατά την δημοπρασία. Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι παρά την αυστηρή νομοθέτηση της διαδικασίας με βάση τον κοινωφελή σκοπό του εκάστοτε φορέα, συχνά γίνεται αναφορά (όπως έχει δημοσιοποιηθεί στον τύπο) για αδιαφανείς διαδικασίες και έμμεσους τρόπους ελέγχου και εκμετάλλευσης ακινήτων που ανήκουν στο ευρύτερο δημόσιο ιδιαίτερα σε τοπικό επίπεδο.

Δυνατότητα συνεργασίας για τους σκοπούς της ΜΑΘ

Σύμφωνα με υπάλληλο με την οποία συνομιλήσαμε, το αυστηρό θεσμικό πλαίσιο δεν θα επέτρεπε την δυνατότητα άμεσης συνεργασίας με την ΜΑΘ για την υλοποίηση των στεγαστικών της προγραμμάτων σε ακίνητα που δεσμεύονται αυστηρά από τον σκοπό που έχει ορίσει ο δωροθέτης. Σε κάθε περίπτωση, η ΜΑΘ θα πρέπει να ακολουθήσει την προβλεπόμενη διαγωνιστική διαδικασία. Όσα ακίνητα δεν δεσμεύονται με σκοπό τα ιδρύματα τα διαχειρίζονται σαν ιδιώτες και το Υπουργείο δεν έχει κάποια αρμοδιότητα. Ο Δήμος, μέσω της ΜΑΘ, θα μπορούσε να έρθει σε διμερείς επαφές με αυτά τα ιδρύματα, όμως κατά την γνώμη των υπαλλήλων με τους οποίους συνομιλήσαμε, δεν υπάρχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τέτοιου είδους συνεργασίες, καθώς μέσω αυτών των εκμισθώσεων τα ιδρύματα χρηματοδοτούν τη δραστηριότητά τους. Στο επόμενο κεφάλαιο (ενότητα 4.2.3) γίνεται αναφορά σε μια στοχευμένη προσπάθεια συνεργασίας με το τμήμα κληροδοτημάτων του ΑΠΘ.

Διάθεση στοιχείων

Στο αίτημα για παραχώρηση λίστας ακινήτων που εποπτεύει η υπηρεσία στο ΠΣΘ, η υπηρεσία απάντησε ότι δεν μπορεί να μας δώσει λίστα ακινήτων. Σημειώνεται ότι στο [Μητρώο Κοινωφελών Περιουσιών](#) του Υπουργείου Οικονομικών εντοπίζονται 116 καταχωρήσεις με έδρα τον Δήμο Θεσσαλονίκης. Οι περισσότερες από αυτές είναι του ΑΠΘ (36 καταχωρήσεις), του Δήμου Θεσσαλονίκης (10 καταχωρήσεις), του Ι.Ν. Αγίου Δημητρίου (4) και του Θεαγένειου Αντικαρκινικού Νοσοκομείου (3). Οι υπόλοιποι φορείς που εντοπίστηκαν έχουν από μια καταχώρηση. Για τους φορείς αυτούς έγινε προσπάθεια εντοπισμού και αξιολόγησης της ακίνητης περιουσίας τους μέσω της πλατφόρμας του Κτηματολογίου (βλ. μέρος Β', κεφ.6).

Περιφ/κή Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας-Θράκης⁵, Τμ.Α' - Δημοσίων & Ανταλλάξιμων Κτημάτων

Σύμφωνα με εκπρόσωπο της, η περιφερειακή Δ/νση δημόσιας περιουσίας έχει ως κύρια αρμοδιότητα την καταγραφή και την σύνταξη τεχνικής έκθεσης για τα ακίνητα που περιέρχονται στο δημόσιο (π.χ. με διαθήκη, αποποίηση κληρονομιάς κλπ.). Από αυτά, όσα είναι σε καλή κατάσταση (δηλ. είναι αξιοποιήσιμα) τα μεταβιβάζει στην Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε. για να τα μισθώσει ή να τα εκποιήσει (μέσω [της ηλεκτρονικής πλατφόρμας](#)) με στόχο την επιτέλεση του βασικού της σκοπού που είναι η μέγιστη οικονομική εκμετάλλευση. Στην Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας έχουν απομείνει κυρίως οικόπεδα ή οικόπεδα με κτίσματα σε πολύ κακή κατάσταση (προς κατεδάφιση). Επομένως δεν υπάρχει, σύμφωνα με την εκπρόσωπο, αντικείμενο συνεργασίας με την ΜΑΘ και τον Δήμο Θεσσαλονίκης.

Σχετικά με την ύπαρξη μητρώων ακινήτων, δεν υπάρχει ψηφιοποιημένη βάση δεδομένων με τις πληροφορίες που ενδιαφέρουν τη ΜΑΘ, όπως για παράδειγμα τι είδους ακίνητα έχουν καταγραφεί ή σε τι κατάσταση είναι σήμερα (καθώς οι πληροφορίες που κυρίως σχετίζονται με τους σκοπούς της υπηρεσίας είναι αν τα ακίνητα διαγραμμένα ή όχι (δηλαδή, αν παραμένουν στην κυριότητα του δημοσίου), αν εκκρεμούν δικαστικές πράξεις, κλπ.. Τα στοιχεία καταχωρούνται χειρόγραφα σε τρία βιβλία από το 1920.

2.2. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης⁶

Το Τμήμα Δημόσιας Περιουσίας της Δ/σης Οικονομικού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης είναι αρμόδιο ιδίως για θέματα δημόσιας περιουσίας, για τα οποία έχουν

⁵ <https://www.minfin.gr/web/g.g.-demosias-periousias/-/periphereiak-e-d-nse-demosias-periousias-makedonias-thrakes>

⁶ <http://gdel.damt.gov.gr/index.php/2012-09-06-05-43-19/2012-09-06-11-10-12>

απονεμηθεί αρμοδιότητες στο Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης από την κείμενη νομοθεσία. Το τμήμα διαχειρίζεται κυρίως (μάλλον αποκλειστικά) ακίνητα που προέρχονται από παλιά προνοιακά προγράμματα Λαϊκής Κατοικίας (παλιότερα στο Υπουργείο Υγείας και Πρόνοιας) και εκδίδει παραχωρητήρια για κοινωφελείς σκοπούς (σε Δήμους και κοινωφελή ιδρύματα, π.χ. εκκλησία) και για προσωρινή οίκηση σε απόρους. Τα ακίνητα σήμερα ανήκουν στην Γ.Γ. Κοινωνικής Αλληλεγγύης του Υπ. Εργασίας, που μεταφέρθηκε στο νέο Υπουργείο Συνοχής και Οικογένειας⁷. Αναμένεται ο νέος οργανισμός και η πλήρης στελέχωση, η Γ.Γ. μεταφέρθηκε, όμως μέχρι την σύσταση του οργανισμού του νέου υπουργείου τα ακίνητα παραμένουν στην ιδιοκτησία του Υπ. Εργασίας.

Πλαίσιο δωρεάν παραχώρησης χρήσης (από πρόσκληση Δήμου)

- Η δωρεάν παραχώρηση χρήσης των διαμερισμάτων με δικαίωμα προσωρινής οίκησης με δυνατότητα ανανέωσης, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Β.Δ. 330/1960 και του άρθρου 94 του ν. 3852/2010, υλοποιείται από τους Δήμους, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων τους κατά τα οριζόμενα στο Ν.3852/2010 «Καλλικράτης» και εγκρίνεται με έκδοση απόφασης του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (στις περισσότερες αποκεντρωμένες η παραχώρηση γίνεται από την Περιφέρεια).
- Αφορά διαμερίσματα Λαϊκών Κατοικιών, που ανήκουν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου (Υπ. Εργασίας) και διαχειρίζονται ως αδιάθετα-υπόλοιπα ακίνητα στεγαστικών προγραμμάτων από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, σύμφωνα με την αριθμ. πρωτ. ΔΥ8γ/Γ.Π.35311/05-08-2013 Εγκύκλιο του Υπουργείου Υγείας (ΑΔΑ: ΒΛΩ9Θ-4ΤΔ), σε δικαιούχες οικογένειες οι οποίες αντιμετωπίζουν σοβαρά οικονομικά και κοινωνικά προβλήματα.
- Πρόκειται για αδιάθετα διαμερίσματα που οι αρχικοί δικαιούχοι της κλήρωσης στεγαστικού προγράμματος Λαϊκής Κατοικίας Αριδαίας που ολοκληρώθηκε, δεν παρέλαβαν, ή αποποιήθηκαν του στεγαστικού τους δικαιώματος ή κηρύχθηκαν έκπτωτοι.
- Η δωρεάν παραχώρηση με δικαίωμα προσωρινής οίκησης γίνεται για χρονική περίοδο δύο (2) χρόνων με δικαίωμα ανανέωσης, τεσσάρων (4)

2.3. Ακίνητα του Υπουργείου Εργασίας (πλέον Υπ. Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας)

Ακίνητα που ανήκουν απευθείας στο Υπουργείο Εργασίας

Πρόκειται για τα ακίνητα που με νόμο μεταφέρθηκαν το 2012 στο Υπ. Εργασίας από το Υπ. Υγείας και Πρόνοιας (παρ.29 αρ.9 ν.4052/2012/ και αρ. 56 παρ. 1 ν. 4075/2012), Συγκεκριμένα:

- α. Αδιάθετα υπόλοιπα από τα προγράμματα λαϊκής κατοικίας που ανήκουν στο Υπ. Εργασίας και διαχειρίζεται η Αποκεντρωμένη (βλ. παραπάνω). Την εποπτεία έχει το Τμήμα Κοινωνικών Στεγαστικών Πολιτικών της Γ.Γ. Καταπολέμησης της Φτώχειας και

⁷ Το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, συστάθηκε με το Π.Δ. 77/2023 στο ΦΕΚ Α'/130/27-6-2023. Σε αυτό μεταφέρθηκε η Γενική Γραμματεία Κοινωνικής Αλληλεγγύης και Καταπολέμησης της Φτώχειας, και συστάθηκαν η Γενική Γραμματεία Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής και η Γενική Γραμματεία Ισότητας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων. Το Τμήμα Κοινωνικών Πολιτικών Στέγασης αποσπάστηκε από την Γ.Γ.Κ.Α. και υπάγεται στην Γ.Γ. Δημογραφικής και στεγαστικής πολιτικής, μαζί με τις Δ/νσεις της ΔΥΠΑ που σχετίζονται με το έργο του πρώην ΟΕΚ και ΟΕΕ.

Κοινωνικής Αλληλεγγύης (με την δημιουργία του νέου Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, η αρμοδιότητα μεταφέρεται στην Γ.Γ. Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής, της οποίας το οργανόγραμμα δεν έχει ακόμη εκδοθεί).

- β. Ακίνητα από πρώην φορείς πρόνοιας (ΠΙΚΠΑ/ΕΟΠ/ΕΟΚΦ). Την αρμοδιότητα έχει η Δ/νση Προστασίας Παιδιού και Οικογένειας (επίσης υπό την Γ.Γ. Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής).

Ακίνητα της Πρόνοιας και φορέων που εποπτεύει (και χρηματοδοτεί) η Πρόνοια

- α. Ακίνητα φορέων που υπάγονται στο Υπ. Εργασίας, όπως για παράδειγμα, το Κέντρο Κοινωνικής Πρόνοιας Περιφέρειας (ΚΚΠΠ), Εθνικό Κέντρο Κοινωνικής Αλληλεγγύης (ΕΚΚΑ), Εθνικό Ίδρυμα Κωφών (ΕΙΚ), Κέντρο Εκπαίδευσης και Αποκατάστασης Τυφλών (ΚΕΑΤ) και το Παπάφειο.
- β. Ακίνητα φορέων που εποπτεύει το Υπ. Εργασίας (πλέον Υπ. Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένεια) και άλλα Ιδρύματα που χρηματοδοτούνται μέσω των Περιφερειών από πόρους του Ειδικού Κρατικού Λαχείου Κοινωνικής Αντίληψης⁸.

Ακίνητα που ανήκουν σε φορείς που υπάγονται στο Υπ. Εργασίας

- α. Ακίνητα των Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης (ΕΦΚΑ). Τα ακίνητα διαχειρίζεται η Δ/νση Ακίνητης Περιουσίας του Ενιαίου Φορέα, ενώ με τον νόμο ν.4892/2022 ιδρύθηκε η Εταιρεία Ειδικού Σκοπού για την αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας του e-ΕΦΚΑ με σκοπό την άμεση αξιοποίηση και διαχείριση των ακινήτων του Φορέα και η ενίσχυση των εσόδων του καθώς και του ασφαλιστικού συστήματος.
- β. Ακίνητα του πρώην ΟΕΚ/ΟΕΕ περιήλθαν στον ΟΑΕΔ και στην συνέχεια ΔΥΠΑ⁹, υπό την Δ/νση Ακίνητης Περιουσίας και Στεγαστικής Συνδρομής. Οι αρμοδιότητες της Δ/νσης μεταφέρθηκαν στο νέο υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, υπό την Γ.Γ. Δημογραφικής και Στεγαστικής πολιτικής.¹⁰

⁸ ν. 4756/2020 (ΦΕΚ 235 Α') : Άρθρο 11 Άσκηση κοινωνικής πολιτικής από τα έσοδα του Κρατικού Λαχείου Κοινωνικής Αντίληψης Τροποποίηση εξουσιοδοτικής διάταξης & Άρθρο 12 Επιχορήγηση νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου που παρέχουν υπηρεσίες κοινωνικής φροντίδας - Τροποποίηση της παρ. 8 του άρθρου 5 του ν. 2646/1998 ([βλ. σχετική ανακοίνωση του υπουργείου](#))

⁹ Με τον νόμο 4144/2013, για περισσότερες πληροφορίες στην ιστοσελίδα της ΔΥΠΑ: [Στεγαστική Προστασία](#)

¹⁰ Π.Δ. 77/2023 ΦΕΚ Α' 130 27/6/2023, η εποπτεία (α) από το πρώην Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (αα) του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης» (Δ.ΥΠ.Α.), κατά το μέρος των σκοπών της περ. (στ) της παρ. 3 του άρθρου 3 και των αρμοδιοτήτων της περ. (κα) της παρ. 4 του άρθρου 3 του ν. 4921/2022 (Α' 75), με σκοπό την υποστήριξη του εργατικού δυναμικού και τις οικογένειες αυτού, μέσω προγραμμάτων στεγαστικής συνδρομής και προστασίας, καθώς και τους νέους της χώρας εν γένει ή άλλες ειδικότερες κατηγορίες που προβλέπονται κάθε φορά από τον νόμο, μέσω προγραμμάτων στεγαστικής συνδρομής και λοιπών μορφών ενίσχυσης, όπως χορήγησης επιδομάτων, επιδοτήσεων, χρηματοδότησης δανείων ή άλλων παροχών και προγραμμάτων.

3. Η διαχείριση της δημοτικής περιουσίας

Στο παρόν κεφάλαιο σκιαγραφείται το πλαίσιο διαχείρισης των ακινήτων από τους Δήμους, ενώ περιγράφεται η ακίνητη περιουσία του Δήμου Θεσσαλονίκης.

3.1. Θεσμικό πλαίσιο και κατηγορίες δημοτικής περιουσίας

Οι κυριότερες διατάξεις που ρυθμίζουν τα περί αξιοποίησης της περιουσίας των Ο.Τ.Α. Α' βαθμού εντοπίζονται στο Κεφάλαιο Ε' του Κ.Δ.Κ. (Ν. 3463/06) και συγκεκριμένα στα άρθρα 178-199. Επιπλέον, ειδικότερες ρυθμίσεις περιλαμβάνονται σε διάφορα νομοθετήματα, όπως είναι τα εξής: Β.Δ. 24-9/20-10-1958 (ΦΕΚ 171 Α/20-10-1958) «Περί Κωδικοποίησης εις ενιαίον κείμενον νόμου των ισχυουσών διατάξεων περί των προσόδων των δήμων και κοινοτήτων», Π.Δ. 270/81 «Περί καθορισμού των οργάνων, της διαδικασίας και των όρων διενέργειας δημοπρασιών για την εκποίηση ή εκμίσθωση πραγμάτων των δήμων και κοινοτήτων», Π.Δ. 36/85 «Εκποίηση ή εκμίσθωση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων σε γεωργικούς συνεταιρισμούς», Π.Δ. 34/95 «Κωδικοποίηση διατάξεων περί εμπορικών μισθώσεων», ν.2882/01 «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων» κ.λπ. (Μπάτζιος, 2018).

Η προστασία της περιουσίας των Δήμων αναφέρεται στο άρθρο 178 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Ν. 3463, ΦΕΚ 114 Α/30-06-2006). Οι δήμοι οφείλουν να διατηρούν, να προστατεύουν και να διαχειρίζονται την κάθε είδους περιουσία τους με τρόπο επιμελή και αποδοτικό (παρ.1), να καταγράφεται υποχρεωτικά στα βιβλία τους (παρ.2), να διαθέτουν τα περιουσιακά στοιχεία εφόσον τηρηθούν οι ειδικές διατάξεις του παρόντος και εφόσον ο σκοπός που επιδιώκεται με τη διάθεση αυτή εξυπηρετεί το δημοτικό ή κοινοτικό συμφέρον (παρ. 3), και τέλος η ακίνητη περιουσία των δήμων προστατεύεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί προστασίας της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου.

Σχετικά με τις κατηγορίες της ακίνητης περιουσίας των Δήμων σε οδηγό της ΕΕΤΑΑ που εξειδικεύει την εφαρμογή του πλαισίου διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας από τους ΟΤΑ¹¹ αναφέρονται:

¹¹ ΕΕΤΑΑ, Οδηγίες για την καταγραφή αξιοποιούμενων ακινήτων και ακινήτων προς αξιοποίηση στην Εφαρμογή Διαχείρισης της Ακίνητης Περιουσίας των ΟΤΑ, Διαθέσιμη στο: <https://rb.gv/c9wg6>

- Η **δημόσια περιουσία των δήμων**, η οποία περιλαμβάνει τα ακίνητα που εξυπηρετούν δημοτικούς σκοπούς (όπως δημαρχεία, δημοτικά καταστήματα, έδρες περιφερειακών υπηρεσιών, δίκτυα ύδρευσης - αποχέτευσης, εγκαταστάσεις διαχείρισης απορριμμάτων και βιολογικών καθαρισμών, σχολεία, νεκροταφεία, κτίρια πολιτιστικών χρήσεων, αθλητικές εγκαταστάσεις, κτίρια παροχής κοινωνικών υπηρεσιών κ.α.).
- Η **κοινόχρηστη περιουσία**, η οποία αφορά τα ακίνητα που η νομοθεσία θέτει στην άμεση εξυπηρέτηση του κοινού (οδοί, πλατείες, στοές, πεζοδρόμια, άλση, χώροι αναψυχής, κήποι, γέφυρες, τόποι αγορών και πανηγύρεων, αιγιαλοί (παραλίες), λιμάνια, μεγάλες λίμνες, τρεχούμενα νερά κ.λπ.).
- Η **ιδιωτική περιουσία**, στην οποία εντάσσονται τα ακίνητα που δεν εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον (ενδεικτικά δημοτικές αγορές, βοσκές, δάση, αγροκτήματα, λατομεία, οικίες, επαγγελματικοί χώροι,, αποθήκες και ακίνητα που έχουν περιέλθει, με κληρονομίες και δωρεές κ.α.).

Ο οδηγός είναι γραμμένος υπό το καθεστώς της αυστηρής δημοσιονομικής λιτότητας των μνημονίων. Έτσι, ως βασικός σκοπός αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας αναφέρεται η “επιτακτική ανάγκη αναζήτησης εσόδων και το γενικότερο πλαίσιο που διαμορφώνεται για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας, που *επιβάλλουν* στους Δήμους και στις Περιφέρειες να διερευνήσουν κάθε δυνατότητα αξιοποίησης της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας τους και των κοινόχρηστων χώρων που τους ανήκουν.” Γίνεται αναφορά στις υπάρχουσες δυνατότητες που δίνει ο Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων, με έμφαση την διερεύνηση της δυνατότητας άντλησης επιπλέον εσόδων (π.χ. εκμίσθωση σε ιδιώτες ακινήτων κοινοτικών καταστημάτων και παλιών σχολείων που έχουν παραχωρηθεί χωρίς αντίτιμο σε πολιτιστικούς συλλόγους ή παραμένουν κενά) ή περιορισμού των δαπανών με στέγαση δημοτικών υπηρεσιών σε ιδιόκτητα κτίρια. Επιπλέον, αναδεικνύεται η δυνατότητα εκποίησης μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, η εκμίσθωση με μειωμένο μίσθωμα για 25 έτη υπό τον όρο ανάληψης συνόλου ή μέρους της δαπάνης ανακαίνισης ή ανακατασκευής του ακινήτου, και η σύμβαση με νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ σύμφωνα με το ν.3389/2005 (ΦΕΚ 232 Α)).

3.2. Τρόποι διαχείρισης και αξιοποίησης

Μια πιο αναλυτική καταγραφή των τρόπων τρόποι διαχείρισης και αξιοποίησης που προβλέπονται από τον Κ.Δ.Κ. (Ορτουλίδου, 2020, σελ. 20-26) αναδεικνύει πολύ περισσότερες δυνατότητες και περιορισμούς, ιδιαίτερα σε σχέση με την αξιοποίηση ακινήτων για

κοινωφελείς, κοινωνικούς ή ανθρωπιστικούς σκοπούς. Μια επίσης αναλυτική καταγραφή περιλαμβάνεται στην μελέτη της ΚΕΔΕ και του Πανεπιστημίου Πειραιά που δημοσίευσε η Διανέοσις τον Σεπτέμβριο του 2023.

Συγκεκριμένα αναφέρεται η εκμίσθωση, η εκποίηση, η αγορά, η μίσθωση, η δωρεά, η δωρεάν παραχώρηση χρήσης ή/και κυριότητας. Άλλες ειδικές περιπτώσεις αξιοποίηση ακινήτων αφορούν ακίνητα που ανήκουν στο Δημόσιο και τα ΝΠΔΔ. Επιπλέον, συγκεντρώνονται πληροφορίες για δυνατότητες παραχώρησης ή και δωρεάν διάθεσης στους δήμους και τις κοινότητες περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στο Δημόσιο και σε δημόσια νομικά πρόσωπα, όπως ακίνητα του ΕΟΤ (των οποίων τη διαχείριση ασκεί η ΕΤΑΔ), αθλητικές εγκαταστάσεις, ακίνητα Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης, του ΟΑΕΔ, του Υπ. Εργασίας, του Υπ. Αγροτικής Ανάπτυξης, κτίρια Δασικών Υπηρεσιών κλπ.

Τα άρθρα 265 και 266 δίνουν την δυνατότητα να δημιουργηθούν Δημοτικές Ανώνυμες Εταιρείες ή εξειδικευμένες δημοτικές υπηρεσίες με σκοπό την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους. Συγκεκριμένα δύναται η σύσταση ανώνυμης εταιρείας από έναν δήμο, ο οποίος εισφέρει το σύνολο του εταιρικού κεφαλαίου, με αποκλειστικό σκοπό την αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας και την εκμετάλλευση κοινόχρηστων χώρων.

3.3. Καταγραφή δημοτικών ακινήτων

3.3.1. Κτηματολόγιο και ΟΤΑ

Οι πρωτοβάθμιοι ΟΤΑ υποχρεούνται στην τήρηση και **ενημέρωση Κτηματολογίου**, το οποίο πέρα από το ειδικό βιβλίο, περιλαμβάνει και φακέλους του κάθε ακινήτου με τους τίτλους κυριότητας. Σύμφωνα με το άρθρ. 183 του Ν. 3463/06 (ΚΔΚ) στο Κτηματολόγιο καταχωρούνται:

- i. η περιγραφή και το είδος του ακινήτου,
- ii. η τοποθεσία,
- iii. η έκταση και τα όρια του ακινήτου, καθώς και το σχετικό τοπογραφικό ή πρόχειρο σχεδιάγραμμα,
- iv. η χρονολογία της απόκτησης του και οι τίτλοι ιδιοκτησίας, άλλα δικαιώματα που τυχόν υπάρχουν και οι σχετικοί τίτλοι, και
- v. η κατά προσέγγιση αξία του ακινήτου.

Τον Ιούνιο του 2016 ανακοινώθηκε η δημιουργία **Δημοτικού Κτηματολογίου¹² στο Δήμο Θεσσαλονίκης**. Σύμφωνα με τη διεύθυνση Δόμησης και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Θεσσαλονίκης, αυτό που σχεδιάζεται είναι «ένα ολοκληρωμένο και πολυδιάστατο κτηματολόγιο, το οποίο θα περιλαμβάνει στοιχεία που θα αποδίδουν συνολικά τα τεχνικά χαρακτηριστικά της ακίνητης περιουσίας του δήμου, ενώ επιπρόσθετα θα προσδίδουν σε κάθε ακίνητο τη νομική του ταυτότητα μέσα από όλες τις διαδικασίες απόκτησής του» ([βλ. Μακεδονία, 8/6/2016](#)). Αναφέρεται επίσης πως «ο Δήμος Θεσσαλονίκης θα έχει τη δυνατότητα να αξιοποιήσει την περιουσία του, μεταξύ των άλλων μέσα και από τη δημιουργία μιας δικής του τράπεζας γης.»

Διεκδίκηση ακινήτων αγνώστου ιδιοκτήτη από την ΤΑ

Η Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων (ΚΕΔΕ) διεκδικεί την μεταβίβαση κάθε είδους αγνώστου ιδιοκτήτη αστικών ακινήτων στους δήμους και έχει προτείνει την αξιοποίησή τους με όρους κοινωνικής πολιτικής για δημιουργία «κοινωνικής κατοικίας και άλλες κοινωνικές χρήσεις και τα αγροτικά για αποκατάσταση ακτημόνων αγροτών και κάθε άλλη χρήση επωφελή για τους ΟΤΑ και το κοινωνικό σύνολο». Σύμφωνα με δημοσιεύματα τον Οκτώβριο του 2020

¹² Η κατάρτιση Δημοτικών και Κοινοτικών κτηματολογίων ορίζεται ήδη από το 1980 στο άρθρο 175 του δημοτικού και κοινοτικού κώδικα (ν. 1065/1980). Ενώ στο Π.Δ. 258/1985 (ΦΕΚ Α 99/28-05-1985) ορίζονται αναλυτικά οι αρμοδιότητα κατάρτισης και ετήσιας ενημέρωσης του ΔΣ από την ειδική επιτροπή, και οι προδιαγραφές και ο τρόπος τήρησης του βιβλίου κτηματολογίου (αρ. 11). Συγκεκριμένα στο Βιβλίο Κτηματολογίου τηρούνται: η περιγραφή και το είδος ακινήτου (αστικό, βοσκήσιμη έκταση, δασική έκταση κλπ.), η τοποθεσία (δήμος ή κοινότητα και ειδικότερη ονομασία θέσης), η έκταση και τα όρια του ακινήτου, η χρονολογία κτήσης και οι τίτλοι ιδιοκτησίας, άλλα δικαιώματα και σχετικοί τίτλοι, κατά προσέγγιση η αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο καταχώρησης, οι σχετικές εκθέσεις και αποφάσεις, και οι τυχόν μεταβολές στην κυριότητα και τα στοιχεία του ακινήτου.

([ecopress, 20/10/2020](#)) το κτηματολόγιο είχε καταγράψει 299.174 ακίνητα ως “αγνώστου” ή “μερικώς αγνώστου” ιδιοκτήτη (ενώ για άλλα 13.156 ακίνητα σε 35 περιοχές έχει κλείσει η διαδικασία)¹³. Η προθεσμία για την διεκδίκησή τους δικαστικά από ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες πριν περιέλθουν στο δημόσιο ορίστηκε αρχικά μέχρι το τέλος του 2020 (ισχύει παράταση για το τέλος 2023). Μετά από αυτή την ημερομηνία οι ιδιοκτήτες μπορούν να διεκδικήσουν χρηματική αποζημίωση αλλά όχι την ανάκτηση της κυριότητας.

Το ζήτημα συζητήθηκε τον Ιούλιο 2021 στην ημερίδα της ΚΕΔΕ [με θέμα “Δημοτική περιουσία και εθνικό κτηματολόγιο”](#). Τον ίδιο μήνα με τροπολογία ορίστηκε ότι “Κοινόχρηστα και κοινωφελή ακίνητα σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.), χωρικής αρμοδιότητας και διαχείρισης ΟΤΑ α’ ή β’ βαθμού, τα οποία καταχωρίστηκαν στις κτηματολογικές εγγραφές ως «αγνώστου ιδιοκτήτη», μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 2664/1998 (Α’ 275) και κατά παρέκκλιση του άρθρου 9 του ίδιου νόμου, περιέρχονται κατά κυριότητα στον αντίστοιχο ΟΤΑ, αυτοδίκαια”.

Αν και θεωρήθηκε ότι αυτή η ρύθμιση ανοίγει τον δρόμο για την μεταβίβαση στους Δήμους και άλλου τύπου ακινήτων, οι διαδικασίες οριστικοποίησης των τίτλων του δημοσίου προβλέπεται να είναι αρκετά χρονοβόρες, ενώ σε αρκετές περιπτώσεις αγνώστου ή μερικώς αγνώστου (δηλ. όπου δεν έχει δηλωθεί από τουλάχιστον έναν από τους ιδιοκτήτες), ο ιδιοκτήτης θεωρείται πιθανό να είναι Δήμοι ή το Δημόσιο. Σε κάθε περίπτωση αναμένεται η ολοκλήρωση του ελέγχου και η διάθεση των στοιχείων αυτών στους Δήμους ώστε να προχωρήσει η όποια αξιοποίηση.

3.3.2. Καταγραφή ακίνητης περιουσίας δήμων και Σχέδια Διαχείρισης

Το άρθρο 194 του προγράμματος μεταρρύθμισης της τοπικής αυτοδιοίκησης Κλεισθένης (ν 4555/2018, ΦΕΚ Α 133/19-07-2018), προβλέπει (εκ νέου, καθώς η διαδικασία έχει ξεκινήσει ήδη με τον Καλλικράτη) την δημιουργία **Ηλεκτρονικής Βάσης Καταγραφής Ακίνητης Περιουσίας** για την υποστήριξη των ΟΤΑ με στόχο την βέλτιστη διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους και την ενίσχυση του επιτελικού σχεδιασμού των πολιτικών και δράσεων της ΤΑ. Η βάση δεδομένων με τίτλο **“Καταγραφή Ακίνητης Περιουσίας”** τηρείται στο Υπουργείο Εσωτερικών. Σύμφωνα με τον νόμο : *“Οι περιφέρειες, οι δήμοι και τα νομικά τους πρόσωπα δημοσίου δικαίου καταχωρίζουν στη βάση δεδομένων της παραγράφου 1 το σύνολο*

¹³ Η πλειονότητα των ακινήτων αφορά γεωτεμάχια: τα «αγνώστου ιδιοκτήτη» ανέρχονται σε 216.121 και τα μερικώς «αγνώστου» σε 63.583. Και ακολουθούν οι «οριζόντιες ιδιοκτησίες» με 61.206 διαμερίσματα «αγνώστου» και 22.653 μερικώς αγνώστου. οι περιοχές με τα περισσότερα ακίνητα «αγνώστου ιδιοκτήτη» είναι το Κορωπί Αττικής (10.309), ο Δήμος Θεσσαλονίκης (8.243), οι Αχαρνές (6.135), η Μάνδρα Αττικής (5.842) και η Πάτρα (5.315). ([ecopress, 20/10/2020](#)).

των στοιχείων των ακινήτων τους και τις τυχόν μεταβολές αυτών. Οι Ο.Τ.Α. είναι υπεύθυνοι για τη διασφάλιση της καταχώρισης και τακτικής ενημέρωσης τυχόν μεταβολών στη βάση δεδομένων της παραγράφου 1. Υφιστάμενες βάσεις δεδομένων με στοιχεία της ακίνητης περιουσίας των Ο.Τ.Α. κοινοποιούνται, μέσα σε τρεις (3) μήνες από τη δημοσίευση του παρόντος, στο Υπουργείο Εσωτερικών.”

Επιπλέον οι Δήμοι υποχρεούνται να υποβάλουν το **Ετήσιο Πρόγραμμα Διαχείρισης και Αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας**. Η κατάρτιση του σχεδίου αποτελεί αρμοδιότητα της Οικονομικής Επιτροπής (αρ. 72, ν. 3851/2010) και υποβάλλεται στο δημοτικό συμβούλιο για διαβούλευση και έγκριση. Στοιχεία αντλούνται από την Βάση Ακίνητης Περιουσίας των ΟΤΑ α και β βαθμού και των ΝΠ τους¹⁴. Επιπλέον, με την παρ.1, του αρ. 3, του ν.4623/2019 η Οικονομική Επιτροπή εισηγείται στο Δ.Σ. **Πολυετές Σχέδιο Διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας του δήμου** έχοντας ταυτόχρονα την ευθύνη της υλοποίησής του.

Ανάπτυξη ψηφιακών εργαλείων

Ο εξοπλισμός των δήμων με εργαλεία καταγραφής, διαχείρισης και παρακολούθησης των δημοτικών ακινήτων, φαίνεται ότι παραμένει ζητούμενο. Σε πρόσφατη μελέτη του **Ινστιτούτου Τοπικής Αυτοδιοίκησης** (ITA, 2022) για τον σχεδιασμό ψηφιακής πλατφόρμας αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας των Δήμων τίθεται ως στόχος η διαμόρφωση ενός σύγχρονου εργαλείου για την διασύνδεση των Δήμων με τους Δυνητικούς Επενδυτές.

Η έρευνα αναδεικνύει την καθυστέρηση στην εφαρμογή του πλαισίου διαχείρισης όπως έχει διαμορφωθεί τις τελευταίες δεκαετίες και ιδιαίτερα μετά το 2010. Συγκεκριμένα, η έρευνα με βάση απόψεις στελεχών Δήμων (σελ 121-123) αποτυπώνει ότι: Οι περισσότεροι δήμοι δεν έχουν ψηφιοποιήσει το αρχείο των καταγεγραμμένων ακινήτων τους και δεν έχουν καταγράψει τις διαδικασίες στο πλαίσιο της διαχείρισης και αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας τους, ενώ Ένα μεγάλο ποσοστό των δήμων δεν καταρτίζουν Στρατηγικό Σχέδιο Αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας τους, ούτε Ετήσιο Πρόγραμμα Διαχείρισης και Αξιοποίησης της Ακίνητης περιουσίας τους. Συνολικά εκτιμάται ότι η εμπορική αξία των δημοτικών ακινήτων είναι περιορισμένη, ο πιο δημοφιλής τρόπος αξιοποίησης είναι η εκμίσθωση και τα έσοδα από την αξιοποίηση είναι περιορισμένα.

Στις συνεντεύξεις με τους φορείς της αγοράς καταγράφηκε ότι: “Η συνεργασία τους με τους Δήμους είναι περιορισμένη έως ανύπαρκτη. Οι κύριοι λόγοι αυτής της δυσπιστίας είναι το ότι

¹⁴ Αναλυτικά το θεσμικό πλαίσιο και τα βήματα κατάρτισης του ετήσιου προγράμματος στην ιστοσελίδα της κυβέρνησης: [Εθνικό Μητρώο Διοικητικών Διαδικασιών](#).

υπάρχει έλλειψη πληροφόρησης και ένα γραφειοκρατικό πλαίσιο διαδικασιών. Θεωρούν ότι απαραίτητη προϋπόθεση για μια αποδοτική και αποτελεσματική συνεργασία είναι η διαφάνεια, η απλοποίηση του σύνθετου θεσμικού και νομοθετικού πλαισίου σε όλες τις φάσεις της αξιοποίησης των Δημοτικών ακινήτων. [...] Πιστεύουν ότι η ψηφιακή πλατφόρμα θα πρέπει να περιέχει και να διαθέτει περιεχόμενο για τα ακίνητα υψηλού ενδιαφέροντος, τα σημαντικά projects του χώρου της ακίνητης περιουσίας δήμων αλλά και τα μικρότερα εμπορικά-πλεονασματικά ακίνητα των δήμων. Ξεχωρίζουν τις μορφές αξιοποίησης παραχώρησης και εκμετάλλευσης καθώς και τα έργα ΣΔΙΤ. Ακόμη, η ψηφιακή πλατφόρμα θα πρέπει να χρησιμοποιεί σύγχρονα εργαλεία οπτικοποίησης των δεδομένων, υπηρεσίες Help Desk, προσωποποιημένες ειδοποιήσεις και εύχρηστο περιβάλλον. Στις απαντήσεις τους διαφαίνεται ότι μια καλά σχεδιασμένη ψηφιακή πλατφόρμα που θα δίνει άμεση και ολοκληρωμένη πληροφόρηση στους επενδυτές, στα πρότυπα της αγοράς θα δημιουργούσε ισχυρό επενδυτικό ενδιαφέρον για τα εμπορικά-πλεονασματικά ακίνητα των δήμων.» (ο.π., σελ. 104-105).

Η έμφαση στην επισκόπηση υφιστάμενων ψηφιακών υποδομών, καλών πρακτικών και νέων τεχνολογιών γίνεται από την οπτική του “Εξυπνου real-estate” και Fintech, υιοθετώντας πλήρως την λογική μιας κτηματομεσιτικής εταιρείας και στοχεύοντας στην βελτιστοποίηση της εμπορικής αξιοποίησης των ακινήτων του Δήμου. Όπως διατυπώνεται και στην κατακλείδα, στόχος είναι η ενεργή παρουσία των Δήμων στην ελληνική αγορά real estate και η εξασφάλιση μεγαλύτερου εύρους επιλογών για τους επενδυτές και τα Funds. Όπως διευκρινίζεται μια ψηφιακή πλατφόρμα δεν μπορεί να λύσει όλα τα προβλήματα που σχετίζονται με την διαχείριση των ακινήτων στους Δήμους, και που αφορούν το νομικό τους πλαίσιο, την έλλειψη πόρων και τις περιορισμένες δυνατότητες να αντλήσει από την τοπική κοινωνία εξειδικευμένο προσωπικό και τεχνογνωσία.

Αρκετοί δήμοι έχουν προχωρήσει στην ανάπτυξη διαδικτυακών πλατφορμών για την καταγραφή και διαχείριση της περιουσίας τους, ενώ αντίστοιχες εμπορικές εφαρμογές έχουν αναπτύξει και ιδιωτικές εταιρίες.

3.4. Δημοτική Περιουσία Δήμου Θεσσαλονίκης

Από την πρόσφατη παρουσίαση του **Σχεδίου Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας** του Δήμου Θεσσαλονίκης (βλ. voria.gr, 09/06/2021), ο δήμος έχει συνολικά 322 ακίνητα εκ των οποίων τα 125 αδιάθετα (κυρίως οικόπεδα). Τα δημοτικά ακίνητα χρησιμοποιούνται κατά 35% για ιδιόχρηση, κατά 6% εκμισθώνονται, κατά 19% έχουν παραχωρηθεί και το υπόλοιπο 39% παραμένει αδιάθετο. Τα ακίνητα βρίσκονται στους Δήμους Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς,

Πυλαίας Χορτιάτη, Θέρμης, Νεάπολης Συκεών και Αμπελοκήπων Μενεμένης. Όπως αποτυπώνεται στο πολυετές Σχέδιο Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας στόχος του δήμου είναι αξιοποίηση όλων των αναξιοποίητων ακινήτων, προχωρώντας άμεσα στις απαιτούμενες ενέργειες για τα πιο ώριμα προς αξιοποίηση ακίνητα, και στην ολοκλήρωση των πολεοδομικών και νομικών διευθετήσεων που εκκρεμούν για τα υπόλοιπα.

Επιπλέον, στις 22/04/2019 παρουσιάστηκε από τον Δήμο Θεσσαλονίκης η **Εφαρμογή διαχείρισης και Αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δήμου**.

Η παρουσίαση για την εφαρμογή διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του Δήμου Θεσσαλονίκης πραγματοποιήθηκε την Παρασκευή 19 Απριλίου 2019, σε συνεργασία με την κοινοπραξία των εταιρειών ΑΚΜΗ-TERRA Ινστιτούτο ανάπτυξης γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών.

Η παρουσίαση περιελάμβανε συνάντηση εργασίας με πρωτοβουλία των υπηρεσιών του Δήμου και του αναδόχου του έργου για την ενημέρωση των αρμοδίων, καθώς και των υπαλλήλων χρηστών του συστήματος σε περιβάλλον G.I.S.

Η εφαρμογή διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας του Δήμου Θεσσαλονίκης αποτελεί την πρώτη ολοκληρωμένη προσπάθεια, η οποία αποβλέπει:

- Στη συλλογή και καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης όλων των ακινήτων που διαθέτει ο δήμος, με όλα τα περιγραφικά τους χαρακτηριστικά και τα συνοδευτικά τους έγγραφα
- Στην εισαγωγή του συνόλου των εγγραφών, σε περιβάλλον Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών – G.I.S.
- Στην ενσωμάτωση της νέας ολοκληρωμένης λύσης στην υφιστάμενη υποδομή Γεωγραφικών Συστημάτων που διαθέτει ο δήμος, με κύριους στόχους:
 - τη δημιουργία ενός μηχανογραφημένου και τακτοποιημένου Δημοτικού Κτηματολογίου
 - σημαντικά οικονομικά οφέλη που μπορούν να προκύψουν από τη διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του, και
 - πλήρη επίβλεψη των εκτάσεων που μπορεί να αιτηθεί ο δήμος προς παραχώρηση από το Δημόσιο, με απώτερο στόχο να τις διαθέσει με σκοπό την εκμετάλλευση κ.ο.κ

πηγή: Ιστοσελίδα Δήμου Θεσσαλονίκης

Ενδεχομένως, θα πρέπει να διερευνηθεί η δυνατότητα χρήσης της εφαρμογής αυτής για τις ανάγκες του Μητρώου Ακινήτων της ΜΑΘ, ή σε κάθε περίπτωση η διασύνδεση του Μητρώου Ακινήτων με τις αντίστοιχες εφαρμογές του Δήμου για την απλοποίηση των διαδικασιών ενημέρωσης και συνεργασίας μεταξύ των υπηρεσιών/φορέων του Δήμου σε ότι αφορά ακίνητα που παραχωρούνται ή θα μπορούσαν να παραχωρηθούν από τον δήμο για την υλοποίηση στεγαστικών προγραμμάτων κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας.

4. Κατάρτιση Μητρώου δημόσιων ακινήτων στη Θεσσαλονίκη

Σε αυτό το κεφάλαιο παρουσιάζεται η εκτίμηση του κτιριακού αποθέματος που βρίσκεται στο Δήμο Θεσσαλονίκης και ανήκει στην κυριότητα δημόσιων (θεσμικών) ιδιοκτητών και το οποίο μπορεί να αξιοποιηθεί για οικιστική χρήση στο πλαίσιο στεγαστικών προγραμμάτων. Συγκεκριμένα, το κεφάλαιο περιλαμβάνει:

- τη διερεύνηση του οικιστικού και κτιριακού αποθέματος που ανήκει σε Δημόσιο, ΟΤΑ, λοιπά νομικά πρόσωπα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, εταιρείες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει στο Δημόσιο, ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ο.Τ.Α., και
- την κατάρτιση μητρώου ακινήτων που μπορούν να αξιοποιηθούν για οικιστική χρήση στο πλαίσιο στεγαστικών προγραμμάτων.

Με στόχο την καλύτερη αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης έγινε προσπάθεια, όπου κατέστη δυνατό, να γίνει η καταγραφή με ευρύτερη περιοχή αναφοράς το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ).

4.1. Μεθοδολογία

Η διερεύνηση του αναξιοποίητου δημοσίου οικιστικού και κτιριακού αποθέματος, ξεκίνησε με έρευνα γραφείου με σκοπό:

- την συνοπτική καταγραφή του τρόπου διαχείρισης της δημόσιας περιουσίας και των αρμόδιων φορέων στη Θεσσαλονίκη, και
- τη χαρτογράφηση/καταγραφή των φορέων του Δημοσίου, ΟΤΑ, ΝΠΔΔ, κ.ο.κ. που διαθέτουν ακίνητη περιουσία εντός των ορίων του Δήμου Θεσσαλονίκης, και τα στοιχεία επικοινωνίας των αρμοδίων.

Στη συνέχεια, συντάχθηκαν αιτήματα για τη συλλογή δεδομένων σχετικά με το χαρτοφυλάκιο των φορέων αυτών, τα οποία απεστάλησαν στους αρμοδίους και έγιναν σχετικές επικοινωνίες και διερευνητικές επαφές για πιθανές διευκρινήσεις και λοιπές πληροφορίες.

Με δεδομένη την απουσία λειτουργικών και επικαιροποιημένων μητρώων δημοσίων ακινήτων και την δυσκολία πρόσβασης σε έγκυρα δεδομένα σχετικά με την ακίνητη περιουσία των Δήμων και των Δημόσιων Φορέων στη Θεσσαλονίκη, η ομάδα επικεντρώθηκε στην προσπάθεια συγκέντρωσης πρωτογενούς πληροφορίας από τις αρμόδιες διευθύνσεις και τμήματα των φορέων. Με βάση τα στοιχεία που εν τέλη διατέθηκαν στην ομάδα εργασίας έγινε μια αρχική

αποτίμηση του όγκου των δημόσιων ακινήτων στο ΠΣΘ και διαμορφώθηκε το Μητρώο Δημοσίων Ακινήτων, μετά από αξιολόγηση της δυνατότητας αξιοποίησης των ακινήτων. Επιπλέον στοιχεία και πληροφορίες συγκεντρώθηκαν από τα στελέχη της ΜΑΘ στο πλαίσιο συνεργασιών που έχουν αναπτύξει με φορείς του δημοσίου τομέα (κυρίως δήμους).

Για τη συγκέντρωση των δεδομένων η ομάδα μελέτης μετά από μία αρχική χαρτογράφηση των φορέων που ανήκουν στο δημόσιο και τον ευρύτερο δημόσιο τομέα με ακίνητη περιουσία στη Θεσσαλονίκη, επιδίωξε να έρθει σε επαφή μαζί τους. Συνολικά, η ομάδα μελέτης ήρθε σε επαφή με 30 φορείς:

- **5 εθνικής εμβέλειας** (Γενική Γραμματεία Κοινωνικής Αλληλεγγύης & Καταπολέμησης της Φτώχειας, ΔΥΠΑ, ΕΦΚΑ, ΕΤΑΔ, Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών του Υπουργείου Οικονομικών),
- **3 περιφερειακής & μητροπολιτικής εμβέλειας** (Κέντρο Κοινωνικής Πρόνοιας Κεντρικής Μακεδονίας, Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης, Τμήμα Κοινωνικής Μέριμνας ΠΚΜ & Θεσσαλονίκης),
- **5 ιδρύματα και φορείς πρόνοιας** (ΚΕΑΤ, ΕΙΚ, Παπάφειο, Δημοτικό Βρεφοκομείο “Άγιος Στυλιανός”, Χαρίσειο Γηροκομείο),
- **10 πρωτοβάθμιους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης** (Δήμοι Θεσσαλονίκης, Αμπελοκήπων-Μενεμένης, Νεάπολης-Συκεών, Κορδελιού-Ευόσμου, Παύλου Μελά, Καλαμαριάς, Πυλαίας-Χορτιάτη, Θέρμης, Ωραιοκαστρου, Δέλτα),
- **3 Ανώτατα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα** (ΑΠΘ, ΠΑΜΑΚ, ΔΙΠΑΕ), και
- **4 άλλους φορείς** του ευρύτερου δημόσιου τομέα (Ισραηλιτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης, Ίδρυμα Παπαγεωργίου, Ψυχιατρικό νοσοκομείο, Επίτιμο Ιταλικό Προξενείο & Ιταλική Πρεσβεία στην Αθήνα).

Κατά τη σύνταξη του παρόντος είχαν συγκεντρωθεί στοιχεία από τέσσερις δήμους (Θεσσαλονίκης, Νεάπολης-Συκεών, Αμπελοκήπων, Παύλου Μελά), και την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης (Τμήμα Δημόσιας Περιουσίας, Δ/νση Οικονομικού). Στη διάρκεια της έρευνας πεδίου κατέστη εμφανής η αξιοσημείωτη δυσκολία πρόσβασης σε δεδομένα σχετικά με την ακίνητη περιουσία των φορέων του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα. Λόγω της δυσκολίας συνεργασίας με φορείς του δημοσίου για τη συγκέντρωση στοιχείων κρίθηκε σκόπιμο να γίνει αρχικά μία χαρτογράφηση των βασικών παικτών που εμπλέκονται στη διακυβέρνηση των δημοσίων ακινήτων, με τις διάφορες κατηγορίες αυτών και αναφορές

στα αντίστοιχα νομικά κείμενα που ενδεχομένως καθορίζουν το πεδίο της δραστηριοποίησής τους και τη δράση τους.

Βάσει των πληροφοριών αυτών πραγματοποιήθηκε επεξεργασία των δεδομένων που συλλέχθηκαν προκειμένου να συγκροτηθεί το μητρώο ακινήτων αυτής της κατηγορίας τα οποία μπορούν δυνητικά να αξιοποιηθούν για οικιστική χρήση στο πλαίσιο στεγαστικών προγραμμάτων. Πραγματοποιήθηκε στατιστική περιγραφή και χαρτογραφική αποτύπωση των βασικών χαρακτηριστικών των ακινήτων του μητρώου ανά χωρική ενότητα. Το μητρώο περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, πληροφορίες σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων αυτών και βασικά τους χαρακτηριστικά (θέση, κτιριολογικά χαρακτηριστικά κ.ο.κ.). Τα δεδομένα που συλλέχθηκαν καταγράφηκαν στο Μητρώο Ακινήτων Φορέων του Δημοσίου Θεσσαλονίκης, σε μορφή πίνακα. Ο πίνακας περιλαμβάνει σε στήλες όλες τις απαραίτητες πληροφορίες που σχετίζονται με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τα κτιριολογικά χαρακτηριστικά και την κατάσταση των ακινήτων. Στόχος της πληροφορίας που καταγράφεται είναι να τεκμηριωθεί η δυνατότητα αξιοποίησης του κάθε (επιλεγμένου) ακινήτου ως κατοικία στο πλαίσιο στεγαστικών προγραμμάτων, και να υποστηριχθούν οι υπηρεσίες της ΜΑΘ και των Δήμων για την διαχείριση ακινήτων που αξιοποιούνται στα προγράμματα.

4.2. Συγκεντρωτικά στοιχεία

Παρακάτω παρουσιάζεται χωριστά η καταμέτρηση της ακίνητης περιουσίας των φορέων για τους οποίους μας παραχωρήθηκαν στοιχεία ή συγκεντρώθηκαν στοιχεία μέσω έρευνας γραφείου. Αυτοί είναι οι εξής:

- i. Φορείς περιφερειακής και μητροπολιτικής εμβέλειας: Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας - Θράκης (Υπόλοιπα στεγαστικών προγραμμάτων Πρόνοιας που ανήκουν στην Γ.Γ.Κ.Α.Κ.Φ., ακίνητα Υπ. Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων που διαχειρίζεται ο φορέας),
- ii. Δήμοι: Θεσσαλονίκης, Αμπελοκήπων-Μενεμένης, Νεάπολης-Συκεών, και
- iii. Τμήμα Κληροδοτημάτων ΑΠΘ.

Στους επιμέρους πίνακες ανά φορέα παρακάτω δεν έχουν συμπεριληφθεί τα ακίνητα που προορίζονται για ιδιόχρηση (γραφεία, δημοτικές υπηρεσίες, κλπ.), όπως επίσης και χώροι με κοινωφελείς/κοινόχρηστες δραστηριότητες. Τέλος, έχουν συμπεριληφθεί μόνο ακίνητα που βρίσκονται εντός της περιοχής μελέτης.

4.2.1. Φορείς περιφερειακής & μητροπολιτικής εμβέλειας: Αποκεντρωμένη Διοίκηση

Σε αυτή την ενότητα συμπεριλαμβάνονται τα αδιάθετα/υπόλοιπα στεγαστικών προνοιακών προγραμμάτων στη Θεσσαλονίκη και τα ακίνητα του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων που έχουν περάσει στην ΕΤΑΔ Α.Ε. αλλά βρίσκονται υπό τη διαχείριση της Αποκεντρωμένης. Τα τελευταία θα μπορούσαν δυνητικά να αξιοποιηθούν στο πλαίσιο στεγαστικών προγραμμάτων που διαχειρίζεται η ΜΑΘ, μετά από εξειδίκευση του θεσμικού πλαισίου που τα διέπει.

Στον παρακάτω πίνακα καταγράφονται συνολικά οι αριθμοί των ακινήτων που διαχειρίζεται, ή/και έχει υπό την ιδιοκτησία της η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας - Θράκης, και που δεν είναι χαρακτηρισμένα ως κοινόχρηστοι χώροι ή χώροι κοινωφελούς χρήσης. Από αυτά, στο μητρώο (βλ. παρακάτω ενότητες 5 & 6) έχουν προστεθεί μόνο όσα ακίνητα προσφέρονται για κατοικία. Για παράδειγμα, δεν έχουν ενταχθεί στο μητρώο τα αδιάθετα καταστήματα που βρίσκονται στο ισόγειο των δωδεκαόροφων (Λαγκαδά 53 & 55) του συγκροτήματος εργατικών κατοικιών Πύλης Αξιού.

Πίνακας 1. Ακίνητη περιουσία Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας - Θράκης

Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακ. - Θράκης, Γρ. Δημόσιας Περιουσίας	Αριθμός	Σχόλια
Αδόμητα οικοπέδα ¹⁵	227	- Για αρκετά οικοπέδα εκκρεμεί δικαστική διευθέτηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. - Δεν συμπεριλαμβάνονται οικοπέδα χαρακτηρισμένα ως κοινωφελείς ή κοινόχρηστοι χώροι. 51 από τα οικοπέδα είναι ιδιοκτησίας του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων και έχουν περάσει στην ΕΤΑΔ Α.Ε.
Κτίσματα	0	Δεν βρέθηκαν ολόκληρα κτίσματα
Διαμερίσματα	36	
Καταστήματα/Άλλα	8	
ΣΥΝΟΛΟ	271	

¹⁵ Εντός σχεδίου πόλεως και χωρίς πολεοδομικό χαρακτηρισμό ως χώρος που προορίζεται για κοινόχρηστη ή κοινωφελή χρήση.

4.2.2. ΟΤΑ

Δήμος Θεσσαλονίκης

Πίνακας 2. Συγκεντρωτική καταγραφή ακίνητης περιουσίας Δήμου Θεσσαλονίκης

Δήμος Θεσσαλονίκης	Αριθμός	Σχόλια
Αδόμητα οικόπεδα	1	- Δεν συμπεριλαμβάνονται οικόπεδα χαρακτηρισμένα ως κοινωφελείς ή κοινόχρηστοι χώροι. - Στη λίστα του δήμου Θεσσαλονίκης δεν αναφέρονται άλλα αδόμητα οικόπεδα, ενδεχομένως να μην έχουν συμπεριληφθεί.
Κτίσματα (πολυκατοικίες/διπλοκατοικίες)	2	
Διαμερίσματα	11	Εκ των οποίων 8 σε 2 ολόκληρες πολυκατοικίες
Καταστήματα/Άλλα	48	Στα οποία/εκ των οποίων:: - Περιλαμβάνονται κυλικεία και χώροι εστίασης, 15 ανήκουν στην Αγορά Βαρδαρίου και άλλα 15 στην Αγορά Βλάλη.
ΣΥΝΟΛΟ	64	

Δήμος Αμπελοκήπων – Μενεμένης

Πίνακας 3. Συγκεντρωτική καταγραφή ακίνητης περιουσίας Δήμου Αμπελοκήπων - Μενεμένης

Δήμος Αμπελοκήπων - Μενεμένης	Αριθμός	Σχόλια
Αδόμητα οικόπεδα	32	
Κτίσματα	-	
Διαμερίσματα	5	
Καταστήματα/Άλλα	8	
ΣΥΝΟΛΟ	45	

Δήμος Νεάπολης – Συκεών

Πίνακας 4. Συγκεντρωτική καταγραφή ακίνητης περιουσίας Δήμου Νεάπολης - Συκεών

Δήμος Νεάπολης - Συκεών	Αριθμός	Σχόλια
Αδόμητα οικόπεδα	234	
Κτίσματα	9	Μονοκατοικίες
Διαμερίσματα	5	
Καταστήματα/Άλλα	5	
ΣΥΝΟΛΟ	253	

4.2.3. Ανώτατα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα: Α.Π.Θ., Τμήμα Κληροδοτημάτων

Τα στοιχεία αυτής της ενότητας προέρχονται από έρευνα στην ιστοσελίδα του Τμήματος Κληροδοτημάτων του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης και βασίζονται κυρίως στην ανάλυση των Απολογισμών 2022 για κάθε κληροδότημα χωριστά. Συνεπώς παρατίθενται με κάθε επιφύλαξη τυχόν ελλείψεις που μπορεί να προκύπτουν από την αδυναμία πρόσβασης στο συνολικό μητρώο ακινήτων του ΑΠΘ.

Πίνακας 5. Συγκεντρωτική καταγραφή ακίνητης περιουσίας Τμ. Κληροδοτημάτων ΑΠΘ

Α.Π.Θ., Τμ. Κληροδοτημάτων	Αριθμός	Σχόλια
Οικόπεδα	-	
Κτίσματα (μονοκατοικίες)	2	
Διαμερίσματα	33	Εκ των οποίων 14 βρίσκονται συγκεντρωμένα σε 3 πολυκατοικίες
Καταστήματα/Άλλα	20	Εκ των οποίων το 1 αφορά ολόκληρη οικοδομή για την οποία δεν βρέθηκαν επιπλέον στοιχεία.
ΣΥΝΟΛΟ	55	

Πηγή: ΑΠΘ, Τμ. Κληροδοτημάτων, <https://klirodotimata.auth.gr>, στοιχεία Απολογισμών 2022

Ο παραπάνω πίνακας παρουσιάζει τα στοιχεία που αφορούν ακίνητα που βρίσκονται εντός της περιοχής μελέτης. Αντίστοιχα, στο μητρώο παρακάτω έχουν προστεθεί μόνο όσα ακίνητα προσφέρονται για κατοικία (ανεξαρτήτως τρέχουσας χρήσης) και βρίσκονται στη Θεσσαλονίκη.

Όπως ενημερωθήκαμε από το Τμήμα Κληροδοτημάτων του ΑΠΘ η αξιοποίηση των ακινήτων του τμήματος για οποιοδήποτε άλλο σκοπό πέραν αυτού για τον οποίο έχουν κληροδοτηθεί στο ίδρυμα είναι αδύνατη. Η διαχείριση των κληροδοτημάτων από δημόσιους φορείς διέπεται από το Ν 4182/13 (ΦΕΚ Α' 185/10.9.2013) "Κώδικας κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις".

Διαδικασία εκμίσθωσης κληροδοτημάτων ΑΠΘ. Η εκμίσθωση κληροδοτημάτων από το ΑΠΘ διενεργείται με την διεξαγωγή πλειοδοτικού διαγωνισμού μετά τον καθορισμό ελάχιστου μηνιαίου μισθίου από το γραφείο κληροδοτημάτων και την ανάρτηση σχετικής πρόσκλησης στην ιστοσελίδα του Υπ. Οικονομικών και στην ιστοσελίδα του ΑΠΘ.

Η **διάρκεια** των **συμβολαίων κατοικίας** είναι 3ετής όταν πρόκειται για απλή μίσθωση με δυνατότητα ανανέωσης για μία ακόμη 3ετία με μικρή προσαρμογή της τιμής. Μετά την πάροδο 6ετίας διενεργείται υποχρεωτικά νέος πλειοδοτικός διαγωνισμός. Για τις **επαγγελματικές στέγες** και τα καταστήματα η διάρκεια των συμβολαίων μπορεί να φτάσει και την 12ετία. Οι **τιμές** διαμορφώνονται από το γραφείο κληροδοτημάτων μετά από έρευνα αγοράς στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο αλλά και άλλα κριτήρια που σχετίζονται με την παλαιότητα,

την κατάσταση, τον όροφο και το μέγεθος του ακινήτου. Παρόλα αυτά, οι τιμές εκμίσθωσης ακινήτων των κληροδοτημάτων από το ΑΠΘ παραμένουν σχετικά χαμηλότερες από αυτές της αγοράς.

Για τα ακίνητα που **εκμισθώνονται έναντι ανακατασκευής** η διάρκεια της μίσθωσης μπορεί να είναι πολύ μεγαλύτερη και να φτάνει τα 50 έτη σε περίπτωση επαγγελματικής μίσθωσης.

Προοπτικές συνεργασίας με την ΜΑΘ. Παρά τη δέσμευση των ακινήτων από τους όρους της εκάστοτε κληροδότησης (π.χ. αξιοποίηση για χορήγηση υποτροφιών), ο τρόπος διαχείρισης των ακινήτων από το ίδρυμα θα μπορούσε να προσαρμοστεί ώστε να διασφαλίζει την τήρηση των όρων κληροδότησης και την ταυτόχρονη άσκηση πολιτικής διαχείρισης ακινήτων με κοινωνικό όφελος. Ενδεικτικά προτείνεται η προσπάθεια συνεργασίας μεταξύ ΜΑΘ ΑΕ-ΑΟΤΑ και ΑΠΘ για την σύναψη συμβάσεων μίσθωσης διαμερισμάτων, μέσω επαφής όχι με το Γραφείο Κληροδοτημάτων, αλλά απευθείας με τον/την αρμόδιο/α Αντιπρύτανη/ισσα.

4.3. Συγκρότηση Μητρώου ακινήτων

Τα κριτήρια αξιολόγησης για την επιλογή των δυνητικά κατάλληλων προς αξιοποίηση ακινήτων και την συμπερίληψή τους στο μητρώο περιλαμβάνουν:

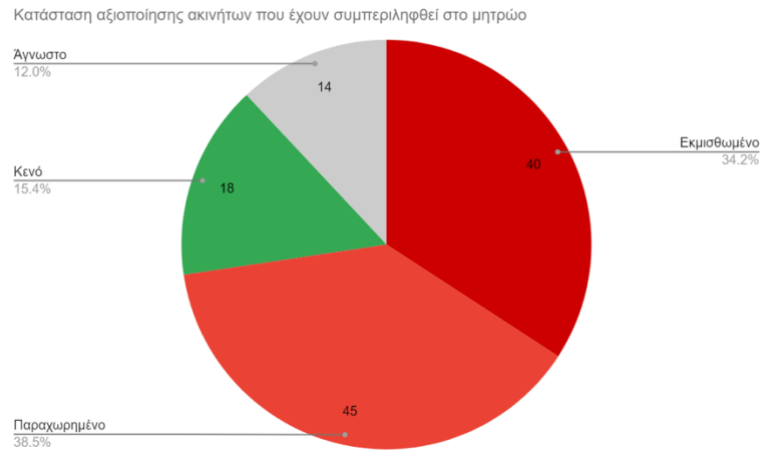
- Το βαθμό διαθεσιμότητας του ακινήτου (π.χ. να μην αξιοποιείται για τη μόνιμη στέγαση δημοτικής υπηρεσίας). Έτσι συμπεριλήφθηκαν για παράδειγμα ακίνητα που έχουν παραχωρηθεί προσωρινά σε κοινωφελείς οργανισμούς και ακίνητα που μισθώνονται για μικρά χρονικά διαστήματα (π.χ. 1-3 έτη) σε ιδιώτες ή/και επιχειρήσεις.
- Τη γεωγραφική θέση, το εμβαδό, τον όροφο, την καταλληλότητα του ακινήτου για χρήση ως κατοικία, κλπ. (π.χ. δεν συμπεριλήφθηκαν ακίνητα που βρίσκονται σε υπόγειο).
- Τις ενδεχόμενες ανάγκες ανακαίνισης και άλλα που χρειάζονται για την ωρίμανση της τεχνικής και νομιμοποιητικής ωριμότητας του ακινήτου.

Το μητρώο ακινήτων - βλ. ενδεικτικό απόσπασμα στην παρακάτω Εικόνα και στο Παράρτημα - περιλαμβάνει τα παρακάτω στοιχεία για κάθε ακίνητο:

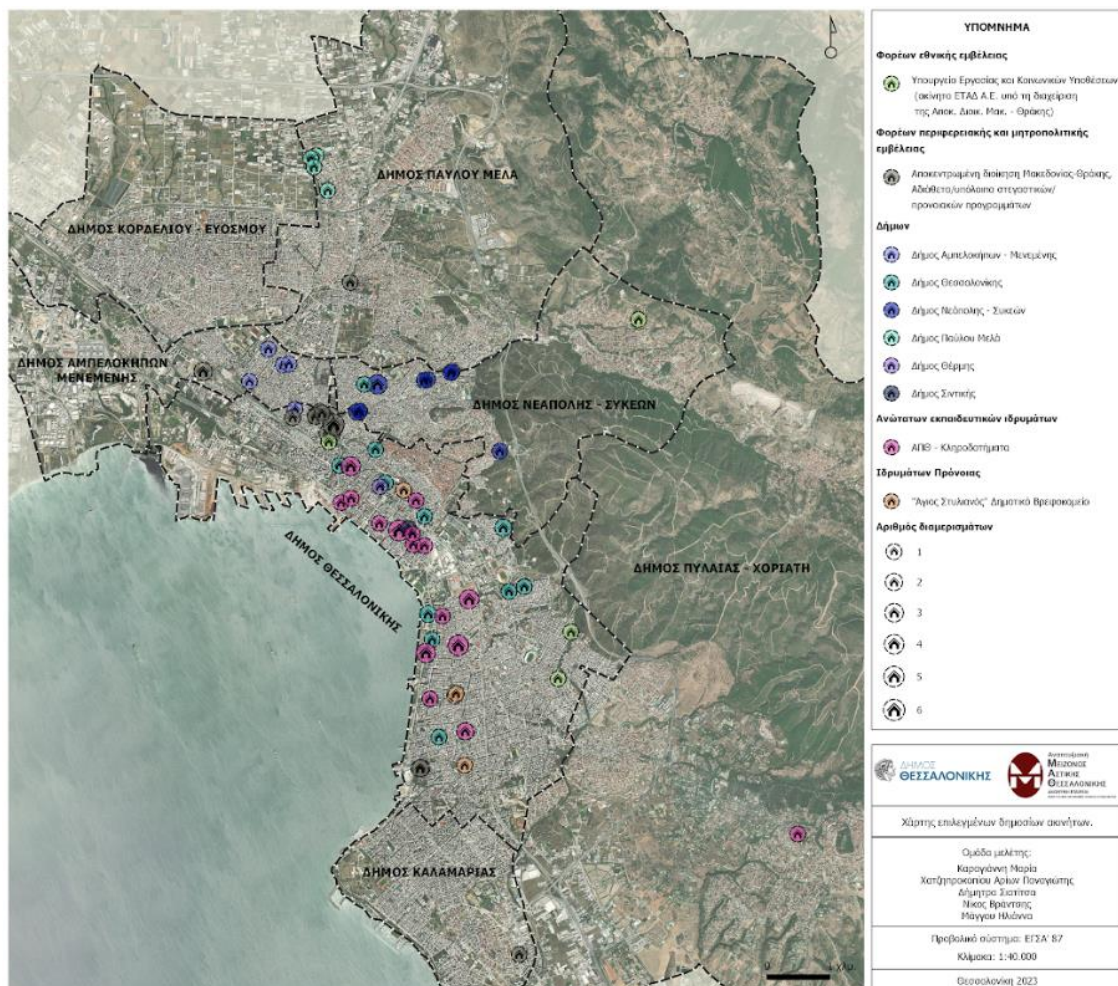
- 1) Είδος ακινήτου (διαμέρισμα, πολυκατοικία, κλπ.),
- 2) Στοιχεία που συνθέτουν τη νομιμοποιητική ωριμότητα του ακινήτου:
 - a) Ιδιοκτήτης ακινήτου,
 - b) Ποσοστό ιδιοκτησίας,
 - c) Κατάσταση αξιοποίησης,

[illegible]

Από τα 117 ακίνητα που έχουν συμπεριληφθεί στο μητρώο 18 είναι κενά και 85 είναι παραχωρημένα ή μισθώνονται, ενώ για τα υπόλοιπα 14 το καθεστώς αξιοποίησης είναι άγνωστο. Στις περισσότερες περιπτώσεις τα ακίνητα που έχουν συμπεριληφθεί στο μητρώο ανήκουν κατά 100% σε έναν μόνο ιδιοκτήτη, όμως κάποια παρουσιάζουν εκκρεμότητες που σχετίζονται με τη μεταβίβασή τους, την ολοκλήρωση της μεταβίβασης, την εκδίκαση υποθέσεων διεκδίκησης από πολίτες, κ.α. Όλα τα παραπάνω επηρεάζουν τη νομιμοποιητική ωριμότητα του ακινήτου και για αυτό προτείνεται να δοθεί προτεραιότητα σε ακίνητα που δεν παρουσιάζουν κωλύματα όσον αφορά το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς και είναι κενά.



Εικόνα 2. Διαγραμματική απεικόνιση της συνολικής κατάστασης αξιοποίησης ακινήτων του μητρώου¹⁶

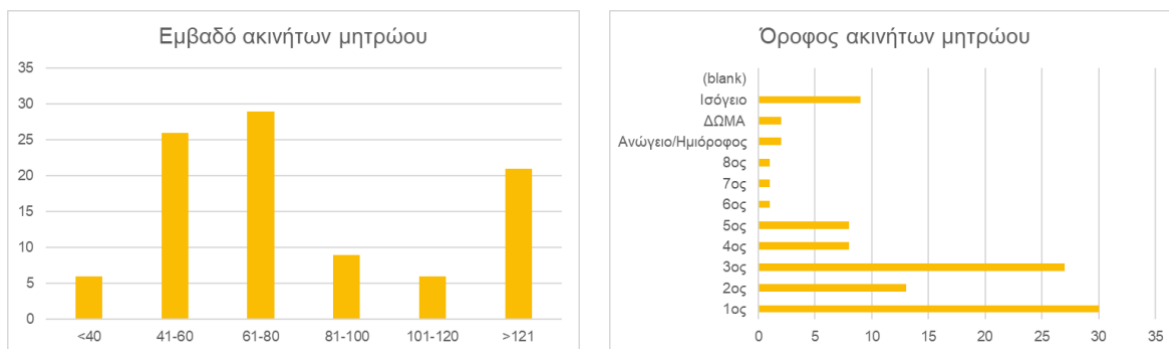


Χάρτης 1. Διαγραμματική απεικόνιση γεωγραφικής θέσης ακινήτων του Μητρώου

¹⁶ Περιλαμβάνονται μόνο φορείς που έχουν παραχωρήσει συνολικά στοιχεία για την ακίνητη περιουσία τους στο πλαίσιο της έρευνας ή για τους οποίους βρέθηκαν στοιχεία μέσω έρευνας γραφείου)

Χωρικά, η πλειοψηφία των ακινήτων εντοπίζονται εντός των ορίων του Δήμου Θεσσαλονίκης ενώ παρατηρούνται και κάποιες συγκεντρώσεις στους Δήμους Αμπελοκήπων-Μενεμένης και Νεάπολης-Συκεών. Η πλειοψηφία των ακινήτων που διαχειρίζεται η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακ. - Θράκης εντοπίζεται σε συγκροτήματα εργατικών κατοικιών (π.χ. Αξιός), ενώ τα ακίνητα που ανήκουν στο χαρτοφυλάκιο του γραφείου Κληροδοτημάτων του ΑΠΘ εντοπίζονται κυρίως στην 1η και 5η Δημοτική Ενότητα του Δήμου Θεσσαλονίκης. Η πλειοψηφία των ακινήτων που ανήκουν σε δήμους βρίσκονται εντός των ορίων τους.

Όσον αφορά τα βασικά τους κτιριολογικά χαρακτηριστικά, από τα 97 ακίνητα για τα οποία ήταν διαθέσιμα τα δεδομένα για το εμβαδό τους, τα περισσότερα κυμαίνονται μεταξύ 41 και 80 τ.μ., ενώ 21 ακίνητα έχουν εμβαδόν πάνω από 121 τ.μ. και προσφέρονται για υποδιαίρεση σε περίπτωση που κριθεί σκόπιμο. Η πλειοψηφία των ακινήτων βρίσκεται στους πρώτους τρεις ορόφους των πολυκατοικιών (30 του 1ου, 13 του 2ου και 27 του 3ου ορόφου).



Εικόνα 3 Διαγραμματική απεικόνιση του εμβαδού και του ορόφου των ακινήτων του Μητρώου

4.4. Συμπεράσματα, σχολιασμός μητρώου και επόμενα βήματα

Το παρόν κεφάλαιο παρουσίασε τα αποτελέσματα και τα πρώτα συμπεράσματα από την προσπάθεια καταγραφής της δημόσιας περιουσίας στη Θεσσαλονίκη. Στόχος της ήταν να γίνουν τα πρώτα βήματα για την εξασφάλιση μιας όσο το δυνατόν πιο συνολικής εικόνας όσον αφορά τα δημόσια ακίνητα, τη διασπορά, τα χαρακτηριστικά τους, το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς, και την κατάσταση στην οποία βρίσκονται, ώστε να διερευνηθούν δυνατότητες αξιοποίησής τους σε ένα πρόγραμμα παροχής οικονομικά προσιτής κατοικίας.

Στην προσπάθεια αυτή η μεγαλύτερη και κύρια δυσκολία ήταν η εξασφάλιση πρόσβασης σε δεδομένα. Η ερευνητική ομάδα αντιμετώπισε μία σειρά από δυσκολίες στην διάρκεια σχεδόν 6 μηνών προσπάθειά της να εξασφαλίσει τα δεδομένα. Οι δυσκολίες αυτές συνοψίζονται στην έλλειψη συνεργασίας από τους περισσότερους αρμόδιους φορείς (φυσικά με εξαιρέσεις) και

τους εκπροσώπους τους και στην ελλιπή καταγραφή των ίδιων των δεδομένων που αναζητήθηκαν. Αξίζει να σημειωθεί πως αυτή η δυσκολία επικοινωνίας με αρμόδιους φορείς έρχεται να επιβεβαιώσει τη διαπίστωση προηγούμενης έρευνας σχετικά με την διερεύνηση των δυνατοτήτων για ανάπτυξη οικονομικά προσιτής κατοικίας στη Θεσσαλονίκη (Χατζηπροκοπίου κ.α. 2020). Τα αίτια της αδυναμίας πρόσβασης σε στοιχεία είναι δύσκολο να απαριθμηθούν εξαντλητικά, τα σημαντικότερα όμως από αυτά, όπως εντοπίστηκαν στο πλαίσιο της έρευνας πεδίου, είναι τα εξής:

- i. Η ελλιπής και μη ενημερωμένη καταγραφή της ακίνητης περιουσίας τους από τους ίδιους τους φορείς του δημοσίου,
- ii. Ο κατακερματισμός, η αλληλοκάλυψη και η ανελαστικότητα των αρμοδιοτήτων των διαφόρων υπηρεσιών,
- iii. Οι μεγάλες καθυστερήσεις στην επεξεργασία των αιτημάτων που κατατέθηκαν λόγω γραφειοκρατικών και άλλων κωλυμάτων,
- iv. Η διστακτικότητα παραχώρησης δεδομένων για τα ακίνητα ιδιοκτησίας δημόσιων φορέων σε άλλους φορείς, ιδιαίτερα του ιδιωτικού τομέα,
- v. Η διστακτικότητα παραχώρησης δεδομένων για τα ακίνητα σε φορέα που ενδιαφέρεται για την αξιοποίησή τους για σκοπό διαφορετικό από αυτόν του φορέα-ιδιοκτήτη,
- vi. Η έλλειψη διάθεσης συνεργασίας και η συνεχής παραπομπή σε ανώτερα στελέχη των υπηρεσιών ή αιρετούς για την εξασφάλιση έγκρισης πρόσβασης σε δεδομένα.

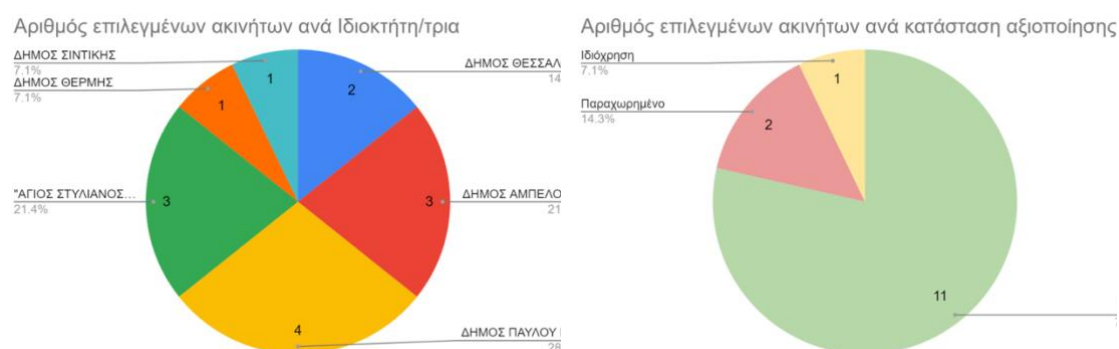
Η έλλειψη επικαιροποιημένων στοιχείων από αρκετούς φορείς οδηγεί αναπόφευκτα σε κενά που σχετίζονται με την αδυναμία περιγραφής της συνολικής εικόνας σχετικά με την ακίνητη περιουσία φορέων του δημοσίου και του ευρύτερου δημοσίου τομέα στην περιοχή μελέτης. Για το λόγο αυτό, συμπεράσματα της ανάλυσης που σχετίζονται, για παράδειγμα, με τη γεωγραφία των ακινήτων, δεν μπορούν να θεωρηθούν ασφαλή πριν τη συγκέντρωση όλων των δεδομένων για την ακίνητη περιουσία, τουλάχιστον σε επίπεδο Δήμων. Ωστόσο, παρά τις παραπάνω σχεδόν ανυπέρβλητες δυσκολίες, έγιναν τα πρώτα βήματα συγκρότησης ενός μητρώου δημοσίων ακινήτων στο Δήμο Θεσσαλονίκης που παρουσιάζει μία αρχική εικόνα της παρούσας κατάστασης.

5. Διαδικασίες αξιολόγησης δημοσίων ακινήτων

Το παρόν κεφάλαιο περιγράφει τα κριτήρια αξιολόγησης της τεχνικής και νομιμοποιητικής ωριμότητας των ακινήτων δημόσιας ιδιοκτησίας που περιλαμβάνονται στο Μητρώο Ακινήτων του Φορέα Κοινωνικής Μίσθωσης της ΜΑΘ ΑΕ/ΑΟΤΑ. Ο σκοπός είναι διττός:

- αφενός να γίνει μία δειγματοληπτική εκτίμηση της κατάστασης και της δυνατότητας αξιοποίησης του οικιστικού αποθέματος που ανήκει στο Δημόσιο, σε ΟΤΑ και σε λοιπά νομικά πρόσωπα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, και
- αφετέρου να εξεταστεί η αποτελεσματικότητα της μεθόδου αξιολόγησης ωριμότητας που προτείνεται.

Για τα ακίνητα που εντοπίζονται και εντάσσονται στο Μητρώο και τα οποία αξιολογούνται υψηλής ή μέτριας νομιμοποιητικής ωριμότητας, στη συνέχεια ακολουθεί αυτοψία και συμπλήρωση του φύλλου καταγραφής ακινήτου με σκοπό την εκτίμηση της τεχνικής του ωριμότητας και της συνολικής ωριμότητας του ακινήτου (βλ. ενότητα 5.1). Στην ενότητα 5.2 περιγράφονται αναλυτικά τα βήματα της διαδικασίας εντοπισμού, καταγραφής και αξιολόγησης ακινήτων. Σε συνεργασία με τα στελέχη του φορέα της ΜΑΘ ΑΕ-ΑΟΤΑ, συνολικά επιλέχθηκαν για αυτοψία 14 ακίνητα του δημοσίου και του ευρύτερου δημοσίου τομέα, εκ των οποίων δύο είναι ολόκληρα κτίρια-πολυκατοικίες και τα υπόλοιπα 12 είναι διαμερίσματα. Η πλειοψηφία των ακινήτων ανήκει σε δήμους της Θεσσαλονίκης. Έντεκα (11) από τα επιλεγμένα ακίνητα είναι κενά, δύο παραχωρημένα κατά χρήση και ένα χρησιμοποιείται από τον ιδιοκτήτη του. Τέλος, η ενότητα 5.3 περιγράφει τα βήματα της διαδικασίας απόκτησης ακινήτου από τη ΜΑΘ ΑΕ-ΑΟΤΑ.



Εικόνα 4 Αριθμός επιλεγμένων ακινήτων ανά ιδιοκτήτη/τρια και ανά κατάσταση αξιοποίησης

5.1. Διαδικασία εντοπισμού και αξιολόγησης ακινήτων

Στον Πίνακα 1 καταγράφονται αναλυτικά τα βήματα που ακολουθούνται για τον εντοπισμό, την διερεύνηση της διαθεσιμότητας, την αξιολόγηση της τεχνική και νομικής ωριμότητας, των ενεργειών (μελέτες, πιστοποιητικά, εκτίμηση π/υ) που απαιτούνται για την προετοιμασία του Μνημονίου Συνεργασίας μεταξύ των ιδιοκτητών φορέων και την ΜΑΘ. Περιλαμβάνονται δηλαδή όλες εκείνες οι ενέργειες που απαιτούνται ώστε να μπορεί να αποτυπωθεί με σαφήνεια ένα πλαίσιο συνεργασίας, οι στόχοι, οι αμοιβαίες δεσμεύσεις και οι διαδικασίες αξιοποίησης των ακινήτων.

Πίνακας 6. Βήματα διαδικασίας εντοπισμού, καταγραφής & αξιολόγησης δημοσίων ακινήτων

1) ΠΡΩΤΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΠΡΟΦΟΡΙΚΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ με τον φορέα ιδιοκτήτη του ακινήτου για διερεύνηση της διάθεσης συνεργασίας στο πλαίσιο του σκοπού της ΜΑΘ
2) ΠΡΩΤΗ ΕΠΙΤΟΠΙΑ ΣΥΝΑΝΤΗΣΗ με αρμόδια μέλη της διοίκησης του φορέα, π.χ. Αντιδημάρχους ή Γενικούς Γραμματείς (στην περίπτωση φορέων με αιρετή διοίκηση) ή Πρόεδρος, Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου (στην περίπτωση Ιδρυμάτων) κλπ.
3) ΑΠΟΣΤΟΛΗ ΑΡΧΙΚΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΦΑΚΕΛΟΥ που περιλαμβάνει αναλυτικό σημείωμα και έγγραφα που τεκμηριώνουν το θεσμικό και νομιμοποιητικό πλαίσιο αξιοποίησης του ακινήτου για στεγαστικό ή κοινωνικό σκοπό: a) ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ Προγράμματος με Υπουργείο ή άλλο χρηματοδοτικό φορέα b) Γνωμοδοτικό Σημείωμα από τις εμπλεκόμενες υπηρεσίες του Δήμου/ΜΑΘ c) Σχέδιο ΜΝΗΜΟΝΙΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ για την αξιοποίηση του ακινήτου
4) ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΤΟ ΤΜΗΜΑ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ή διαχειριστή ακινήτων) για τον εντοπισμό ακινήτων προς αξιοποίηση και την κατάρτιση ΛΙΣΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
5) ΕΠΙΤΟΠΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ στα ακίνητα και σύνταξη ΚΑΡΤΕΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (βλ. Φύλλο καταγραφής) και ΈΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ
6) ΣΥΣΤΑΣΗ ΦΑΚΕΛΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ που περιλαμβάνει την εύρεση της ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ (στέλεχος και σχέδια), των ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ (συμβόλαιο/τίτλοι, κτηματολόγιο, σχετική νομοθεσία κλπ) και των διαθέσιμων ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ (ΠΕΑ, βεβαίωση μηχανικού, ηλεκτρολόγου, εφόσον υπάρχουν) σε συνεργασία με την αρμόδια τεχνική υπηρεσία ή μηχανικό του Δήμου ή του Φορέα
7) ΣΥΝΤΑΞΗ ΜΕΛΕΤΩΝ: ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ, ΕΚΤΙΜΗΣΗ Π/Υ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ/ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ, ΑΛΛΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

Θα πρέπει να επισημανθούν οι σημαντικές δυσκολίες που αντιμετωπίζει η ΜΑΘ, ως φορέας που επιδιώκει την ανάπτυξη στεγαστικής πολιτικής μέσω της απόκτησης (χρήσης ή κυριότητας) και διαχείρισης των ανενεργών ακινήτων, κατά την διαδικασία αναζήτησης και εντοπισμού συγκεκριμένων ακινήτων, όπως π.χ. η πλήρης αδιαφάνεια που περιβάλλει την ακίνητη περιουσία των δημόσιων και κοινωφελών φορέων, την απουσία αποτελεσματικών μηχανισμών

Για την εκτίμηση του βαθμού νομιμοποιητικής, τεχνικής και συνολικής ωριμότητας των ακινήτων αναπτύχθηκε ένα **Σχήμα Αξιολόγησης Ωριμότητας Ακινήτων** (Πίνακας 2) με βάση τα κριτήρια που παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα. Παράλληλα, κρίνεται σημαντικό μαζί με την ωριμότητα του ακινήτου να αξιολογείται σε δεύτερο στάδιο και η **καταλληλότητά** του για χρήση ως κατοικία από διαφορετικές ομάδες του πληθυσμού. Σε αυτή την περίπτωση τα κριτήρια θα περιλαμβάνουν:

1. την **κατάσταση του ακινήτου** όσον αφορά την ποιότητά του (π.χ. Ηλιασμός, φωτισμός, όροφος, προσανατολισμός, μέγεθος μπαλκονιών και δωματίων, λουτρών, κουζίνας, κλπ. ανάλογα με τις ανάγκες και τον αριθμό των ατόμων), αλλά και
2. την **τοποθεσία του** (περιοχή και χαρακτηριστικά της, εγγύτητα σε κοινωφελείς εξυπηρετήσεις όπως σχολεία, κέντρα υγείας, συγκοινωνίες, δημόσιους χώρους, κλπ.).

Το σχήμα αξιολόγησης της καταλληλότητας για κατοικία κενών διαμερισμάτων θα μπορούσα να λάβει υπόψη και τα αίτια μη αξιοποίησης του κενού ιδιωτικού αποθέματος που αναφέρονται στα ίδια τα χαρακτηριστικά του.

Τα κριτήρια αξιολόγησης της **νομικής ωριμότητας** του ακινήτου αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις νομικές εκκρεμότητες που ενδεχομένως υπάρχουν (ανάγκες τακτοποίησης αυθαίρετων και ημιυπαίθριων, έκδοση ΠΕΑ, ολοκλήρωση μεταβίβασης, διεκδικήσεις, κλπ.) και πιθανούς δεσμευτικούς όρους που περιορίζουν τις δυνατότητες αξιοποίησης του ακινήτου (π.χ. όρους κληροδοτημάτων).

Τα κριτήρια αξιολόγησης της **τεχνικής ωριμότητας** του ακινήτου βασίζονται στην εκτίμηση της κατάστασης στην οποία βρίσκεται και κατ' επέκταση στις ανάγκες ανακαίνισης που παρουσιάζει. Για την εκτίμηση των τελευταίων καταρτίζεται ενδεικτικός προϋπολογισμός με βάση το δημόσιο σύστημα τιμολόγησης οικοδομικών εργασιών. Οι αναγκαίες εργασίες επιλέγονται ώστε το ακίνητο να παρέχει τις ελάχιστες συνθήκες επαρκούς και ποιοτικής κατοίκησης και βεβαίως να πληροί τις βασικές προδιαγραφές που προβλέπει η νομοθεσία σε ό,τι αφορά την επάρκεια αερισμού/ηλιασμού/θέρμανσης, την στατική επάρκεια, την λειτουργικότητα και την ασφάλεια (π.χ. πυροπροστασία). Ανάλογα με τους διαθέσιμους πόρους, μπορεί να γίνει ιεράρχηση των παρεμβάσεων. Επιπλέον, μπορούν να προβλεφθούν παρεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης και βελτίωσης της θερμικής άνεσης της κατοικίας (αντικατάσταση κουφωμάτων, εγκατάσταση φυσικού αερίου, συστημάτων ΑΠΕ και μηχανολογικών συστημάτων μειωμένης κατανάλωσης, εξωτερική μόνωση και συστήματα σκίασης, σύστημα ζεστού νερού χρήσης κλπ.), εφόσον δίνεται δυνατότητα από το διαθέσιμο χρηματοδοτικό πλαίσιο.

Πίνακας 7. Μεθοδολογικές σημειώσεις για την αξιολόγηση της ωριμότητας ακινήτων

Αξιολόγηση νομικής ωριμότητας	
Ποσοστό συνιδιοκτησίας	Η ύπαρξη συνιδιοκτήτη δημιουργεί επιπλέον βήματα ή εμπόδια για την αξιοποίησή του ακινήτου. Η άρνηση συνεργασίας του έτερου ή των έτερων ιδιοκτητών μπορεί να καταστήσει το ακίνητο μη αξιοποιήσιμο. Ποσοστό άνω του 50% δίνει μεγαλύτερη ευχέρεια καθορισμού του τρόπου αξιοποίησης. Όσο μεγαλύτερο το ποσοστό που κατέχει ο φορέας, τόσο αυξάνεται η νομιμοποιητική του ωριμότητα.
Κατάσταση αξιοποίησης	Τα κενά ακίνητα προσφέρονται για άμεση αξιοποίηση. Εάν το ακίνητο είναι παραχωρημένο ή εκμισθωμένο σε προηγούμενο συμβαλλόμενο (όχι στη ΜΑΘ), ή χρησιμοποιείται από τον ιδιοκτήτη βλ. επόμενο κριτήριο.
Διάρκεια μίσθωσης/παραχώρησης	Όσο μεγαλύτερο το διάστημα για το οποίο έχει εκμισθωθεί ή παραχωρηθεί το ακίνητο, και όσο πιο περιοριστικοί οι όροι, τόσο μειώνεται η νομιμοποιητική του ωριμότητα, με την έννοια των εμποδίων που θα πρέπει να ξεπεραστούν για την αξιοποίησή του.
Πολοδομικός χαρακτηρισμός (χρήση γης)	Οι χρήσεις Πολοδομικό κέντρο - κεντρικές λειτουργίες πόλης, γενική και αμιγής κατοικία είναι συμβατές, εάν η περιοχή έχει άλλη χρήση τότε χρειάζεται να διερευνηθεί η δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου για κατοικία.
Άδεια χρήσης	Συμβατή/Αλλαγή, Εάν χρειάζεται αλλαγή χρήσης για την αξιοποίηση ως κατοικία (π.χ. από γραφείο, βιομηχανικός χώρος ή άλλη χρήση) μειώνεται η ωριμότητα.
ΠΕΑ	Ναι/Όχι. Αν έχει σημειώνεται η κατηγορία, αλλιώς επισημαίνεται ότι λείπει.
Ηλεκτρονική Ταυτότητα Ακινήτου	Ναι/Όχι
Ανάγκες τακτοποίησης	Ναι/Όχι. Το “μέγεθος” και ο χρόνος που απαιτείται επηρεάζουν την αξιολόγηση
Νομικές εκκρεμότητες	Ναι/Όχι, το “μέγεθος” και ο χρόνος που απαιτείται επηρεάζουν την αξιολόγηση
Αξιολόγηση τεχνικής ωριμότητας	
Τρέχουσα χρήση	Π.χ. Κατοικία, γραφεία, κατάστημα, κενό. Για την αξιολόγηση της ωριμότητας λαμβάνεται υπόψη το κόστος μετατροπής σε κατοικία (εάν δεν έχει αντίστοιχη διαμόρφωση)
Κατάσταση ακινήτου	Καλή/Μέτρια/Κακή/Ερείπιο (αξιολογείται ανάλογα με το κόστος αποκατάστασης και το είδος των εργασιών που απαιτούνται)
Είδος θέρμανσης	Αυτόνομη αερίου, κεντρική αερίου, αυτόνομη πετρελαίου, κεντρική πετρελαίου, μεμονωμένες συσκευές θέρμανσης (σόμπες), αντλία θερμότητας, άλλο, χωρίς υποδομή θέρμανσης
Ηλεκτρικές συσκευές	Ναι/Όχι, μερικώς
Επιτλωμένο	Ναι/Όχι, μερικώς
Άλλα κτιριολογικά χαρακτηριστικά	π.χ. Είδος κουφωμάτων, δάπεδα, κλπ.
Ανακαίνιση	Δεν χρειάζεται, χρήζει περιορισμένης, μερικής, εκτεταμένης ανακαίνισης. Η αξιολόγηση γίνεται με βάση τα προηγούμενα κριτήρια και το εκτιμώμενο κόστος

Αξίζει να σημειωθεί ότι η νέα, αναθεωρημένη, [Οδηγία της ΕΕ για την Ενεργειακή Απόδοση \(2023/1791\)](#) των κτιρίων επισημαίνει την υποχρέωση των κρατών μελών να δίνουν προτεραιότητα στους ευάλωτους καταναλωτές και την κοινωνική στέγαση στο πλαίσιο των μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας.

Τεχνική ωριμότητα	Νομιμοποιητική ωριμότητα	Συνολική αξιολόγηση ωριμότητας ακινήτου	Σχόλια/παρατηρήσεις
Χαμηλή ▼	Υψηλή ▼	Μέτρια ▼	ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΘΕΙ Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ
Μέτρια ▼	Υψηλή ▼	Μέτρια ▼	
Μέτρια ▼	Μέτρια ▼	Μέτρια ▼	Δεν έχει τακτοποίηση και είναι παραχωρημένο σε οικογένεια

Εικόνα 6 Απόσπασμα πίνακα μητρώου με την αξιολόγηση νομιμοποιητικής και τεχνικής ωριμότητας

Τέλος, με βάση τα ευρήματα της αυτοψίας αξιολογούνται χωριστά η νομική και η τεχνική ωριμότητα του ακινήτου και στη συνέχεια η **συνολική του ωριμότητα** ως *Υψηλή, Μέτρια, Χαμηλή ή Πολύ Χαμηλή*.

Όλα τα παραπάνω περιλαμβάνονται στο Μητρώο ακινήτων που έχει δημιουργηθεί και αποτελούν τη βάση δεδομένων που υποστηρίζει τη διαδικασία διαχείρισης των ακινήτων από τη ΜΑΘ ΑΕ-ΑΟΤΑ.

Από τα ακίνητα που επιλέχθηκαν πέντε (5) παρουσιάζουν υψηλή και οκτώ (8) μέτρια νομιμοποιητική ωριμότητα που οφείλεται σε εκκρεμότητες τακτοποίησης, άλλες νομικές εκκρεμότητες, ανάγκες αλλαγής της άδειας χρήσης του ακινήτου, ή ζητήματα που σχετίζονται με την παραχώρηση, ιδιόχρηση ή εκμίσθωση του ακινήτου σε τρίτους. Όσον αφορά την τεχνική τους ωριμότητα αυτή αξιολογείται χαμηλότερα από τη νομιμοποιητική. Συγκεκριμένα, επτά ακίνητα έχουν μέτρια τεχνική ωριμότητα παρουσιάζοντας ανάγκες περιορισμένης ή μερικής ανακαίνισης, δύο χαμηλή και τρία πολύ χαμηλή.

5.3. Διαδικασία απόκτησης και πλαίσιο συνεργασίας

Η μέχρι τώρα εμπειρία της ΜΑΘ έχει διαμορφωθεί με βάση τις προδιαγραφές και τις ανάγκες του πιλοτικού προγράμματος του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (πλέον

Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας) με τίτλο: “Κοινωνική στέγαση των πλέον ευάλωτων ομάδων” στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Η ΜΑΘ και ο Δήμος της Θεσσαλονίκης πήραν την απόφαση να αξιοποιήσουν το πρόγραμμα αυτό για την ανακαίνιση κατά προτεραιότητα ακινήτων (μεμονωμένων διαμερισμάτων ή/και κτιρίων) ιδιοκτησίας του Δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ΟΤΑ, ΝΠΔΔ, Κοινοφελή Ιδρύματα κλπ.) στοχεύοντας στην μακροπρόθεσμη αξιοποίησή τους για κοινωνικά σκοπούς και την ενίσχυση της προστιθέμενης αξίας του προγράμματος για δημόσιο όφελος. Στο πλαίσιο αυτό έχουν γίνει επαφές με πολλούς Δήμους της ΜΠΘ, δημόσιους φορείς και κοινωνικά ιδρύματα που έχουν στην κατοχή τους ακίνητα που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν ως κατοικίες. Στόχος η επίτευξη μιας συμφωνίας για την παραχώρηση προς την ΜΑΘ ακινήτων ιδιοκτησίας των φορέων που δεν χρησιμοποιούνται για την χρήση του στο πλαίσιο στεγαστικών προγραμμάτων που υλοποιεί η ΜΑΘ.

Όπως περιεγράφηκε νωρίτερα, η ΜΑΘ αναλαμβάνει την πλήρη καταγραφή και αξιολόγηση των προς παραχώρηση ακινήτων και με βάση την αρχική εκτίμηση επεξεργάζεται μια συνολική πρόταση ανακαίνισης και αξιοποίησης που καταθέτει στους συνεργαζόμενους φορείς. Εδώ περιγράφονται τα βήματα που ακολουθούν μέχρι την επικύρωση της σύμπραξης και την παραχώρηση του ακινήτου. Στον παρακάτω πίνακα καταγράφονται τα βήματα που ακολουθούνται για την απόκτηση ακινήτου από τη ΜΑΘ ΑΕ-ΑΟΤΑ.

Πίνακας 8.Βήματα διαδικασίας απόκτησης ακινήτου

1.	ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΕΥΧΟΥΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ που περιλαμβάνει την Περιγραφή του κατά περίπτωση ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ, την ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ και την ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ διαμόρφωσης και αξιοποίησης (Αρχιτεκτονικά Σχέδια Πρότασης, Χρονοδιάγραμμα, Οικονομοτεχνική Ανάλυση)
2.	ΔΕΥΤΕΡΗ ΣΥΝΑΝΤΗΣΗ για την παρουσίαση του τεύχους, την διευκρίνιση ασαφειών και την οριστικοποίηση των λεπτομερειών της συμφωνίας.
3.	ΑΠΟΣΤΟΛΗ ΕΙΣΗΓΗΣΕΩΝ (ΣΧΕΔΙΟ ΜΝΗΜΟΝΙΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ)
4.	ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΠΟ ΔΗΜΟΤΙΚΑ/ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ
5.	ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΜΝΗΜΟΝΙΟΥ/ΠΑΡΑΧΩΡΗΤΗΡΙΟΥ-ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΚΛΕΙΔΙΩΝ

(αφορά ακίνητα που έχουν εντοπιστεί, καταγραφεί και αξιολογηθεί με τις διαδικασίες που περιγράφονται στην ενότητα 4.1.2, και για τα οποία υπάρχει κοινή συμφωνία για την παραχώρησή τους)

Μέχρι σήμερα έχουν ολοκληρωθεί 3 παραχωρήσεις, που αφορούν 8 διαμερίσματα και 1 κτίριο από τους Δήμους Θεσσαλονίκης, Παύλου Μελά, Αμπελοκήπων-Μενεμένης και είναι σε εξέλιξη παραχωρήσεις ενός κτιρίου του Δήμου Θέρμης και 1 διαμερίσματος του Δήμου Σιντικής. Στόχος του συγκεκριμένου χρηματοδοτικού προγράμματος είναι η ανακαίνιση και αξιοποίηση 30

κατοικιών, όμως με βάση το Σχέδιο Δράσης για την προώθηση της Κοινωνικής και Οικονομικά Προσιτής και Κατοικίας που υλοποιούν ο Δήμος Θεσσαλονίκης σε συνεργασία με τη ΜΑΘ ΑΕ-ΑΟΤΑ, η διαδικασία αυτή θα αποτελέσει τον οδηγό για την συνέχιση της αναζήτησης διαθέσιμων ακινήτων και της διεύρυνσης των συμπράξεων με ενδιαφερόμενους φορείς με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Το πλαίσιο συνεργασίας καλό είναι να διαμορφώνεται καταρχάς με το Μνημόνιο Συνεργασίας που θέτει το ευρύτερο πλαίσιο και στόχευση της σύμπραξης, και στην συνέχεια με το Παραχωρητήριο για τα συγκεκριμένα ακίνητα. Σε κάποιες όμως περιπτώσεις, η παραχώρηση γίνεται απευθείας με Παραχωρητήριο, χωρίς να έχει προηγηθεί Μνημόνιο Συνεργασίας. Οι συνεργασίες αυτές μπορούν να θεωρηθούν ατελείς ή περιορισμένης στόχευσης καθώς, το μνημόνιο συνεργασίας σηματοδοτεί ένα πλαίσιο μακροχρόνιας συνεργασίας στο οποίο διατυπώνονται εκατέρωθεν δεσμεύσεις για την υποστήριξη του Σχεδίου Δράσης για την προώθηση της Κοινωνικής και Οικονομικά Προσιτής και Κατοικίας στην ΜΠΘ, πέρα από την στενή παραχώρηση του ακινήτου. Επιπλέον, με δεδομένο στο στενό χρονικό¹⁷ και χρηματοδοτικό πλαίσιο του συγκεκριμένου προγράμματος, πολλές από τις παραχωρήσεις που έχουν επιτευχθεί μέχρι τώρα δεσμεύουν τα δύο μέρη μόνο μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών ανακαίνισης από την ΜΑΘ, ενώ η χρήση του ακινήτου μετά το πέρας του προγράμματος παραμένει ασαφής και θα χρειαστεί να επαναεπικυρωθεί από την πολιτική ηγεσία ή διοίκηση του κάθε φορέα¹⁸.

Όπως καταγράφεται και στο μνημόνιο συνεργασίας της ΜΑΘ με τον Δήμο Θεσσαλονίκης: “Στον πυρήνα της στεγαστικής πολιτικής του Δήμου Θεσσαλονίκης θα πρέπει να βρίσκεται η δημιουργία μιας δεξαμενής κατοικιών που θα διαχειρίζεται η τοπική αυτοδιοίκηση.” Η μακροπρόθεσμη δέσμευση της χρήσης ακινήτων για κοινωφελή σκοπό στο πλαίσιο στεγαστικών προγραμμάτων αποτελεί κρίσιμη προϋπόθεση για την αποτελεσματικότητα και ποιότητα των προγραμμάτων αυτών, όπως έχει διαπιστωθεί και από την εφαρμογή αντίστοιχων προγραμμάτων στην Ευρώπη. Αντίθετα, η αστάθεια και αβεβαιότητα μπορεί να αποβούν επιζήμιες για την πραγματική δοκιμή και αξιολόγηση της εφαρμογής στεγαστικών προγραμμάτων σε τοπικό επίπεδο στην Ελλάδα και την εμπιστοσύνη που θα πρέπει να

¹⁷ Η προθεσμία υλοποίησης των ανακαινίσεων είναι έως 31-12-2025.

¹⁸ Ενδεικτικά, στην απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Παύλου Μελά για την δωρεάν παραχώρηση ακινήτων προς την ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ για το εν λόγω πρόγραμμα αναγράφεται ρητά ότι: “Μετά το πέρας των δράσεων όπως περιγράφονται στα συνημμένα (Προγραμματική Συμφωνία Ταμείου Ανάκαμψης για το Πιλοτικό Πρόγραμμα του Υπ. Εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων τα ανακαινισμένα διαμερίσματα θα επιστραφούν προς χρήση στο Δήμο Παύλου Μελά).”

καλλιεργηθεί προς όλα τα εμπλεκόμενα μέρη (συνεργαζόμενοι φορείς, δικαιούχοι, ευρύτερη κοινωνία).

Αυτό θα πρέπει να ληφθεί σοβαρά υπόψη κατά την εξέλιξη και βελτίωση του πλαισίου σύμπραξης μεταξύ των Δήμων και δημόσιων φορέων για την υλοποίηση του Σχεδίου Δράσης, καθώς όπως διαπιστώνεται από τα παραπάνω, οι μέχρι σήμερα συμφωνίες και παραχωρήσεις, ακόμη και στις περιπτώσεις όπου διαφαίνεται και αποτυπώνεται σε Μνημόνιο Συνεργασίας, η διάθεση για μακροπρόθεσμη σύμπραξη σε έναν κοινό σκοπό, εν τέλη δεν έχουν τεθεί δεσμευτικοί όροι για την χρήση των παραχωρούμενων ακινήτων μετά το πέρας του συγκεκριμένου χρηματοδοτικού προγράμματος.¹⁹

¹⁹ Ενδεικτικά στο σχέδιο του Μνημονίου Συνεργασίας μεταξύ του Δήμου Αμπελοκήπων-Μενεμένης και της ΜΑΘ ΑΕ-ΑΟΤΑ αναγράφεται ότι: “Ο Δήμος Αμπελοκήπων-Μενεμένης και η ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ συναποδέχονται και δεσμεύονται από κοινού για την αντιμετώπιση των αστικών προκλήσεων που συνδέονται με το στεγαστικό ζήτημα και για την ανάπτυξη Στεγαστικής Πολιτικής για την πόλη της Θεσσαλονίκης μέσα από δομικές παρεμβάσεις όπως η δημιουργία μιας δεξαμενής κατοικιών που θα διαχειρίζεται η τοπική αυτοδιοίκηση μέσω της δημιουργίας και λειτουργίας μιας Δομής παροχής κοινωνικής κατοικίας. Σε αυτό το πλαίσιο ο Δήμος Αμπελοκήπων-Μενεμένης αναλαμβάνει, μεταξύ άλλων, να παραχωρεί κατόπιν αξιολόγησης της καταλληλότητάς τους, τα ακόλουθα αναξιοποίητα δημοτικά ακίνητα στη ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ, με σκοπό την αξιοποίησή τους για την παροχή κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας, σε δυνητικά δικαιούχους κατοίκους του Δήμου, που θα επιλέγονται με κοινωνικά κριτήρια.” Πάρά την ευρύτερη αυτή αναγνώριση ενός κοινού σκοπού, η παραχώρηση των ακινήτων διαρκεί μέχρι την ολοκλήρωση του προγράμματος στις 31/12/2025, ενώ περαιτέρω ενέργειες ανατίθενται στον αρμόδιο Αντιδήμαρχο.

ΜΕΡΟΣ Β΄ - ΛΟΙΠΟΙ ΘΕΣΜΙΚΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ

6. Η μεγάλη εικόνα: δειγματοληπτική έρευνα στο κτηματολόγιο

Κατά την πορεία της έρευνας και με δεδομένη την δυσκολία πρόσβασης στα δεδομένα που αφορούν την περιουσία δημόσιων και κοινωνικών φορέων λόγω της άρνησης διάθεσης στοιχείων, επιλέξαμε να διερευνήσουμε πιλοτικά την δυνατότητα αξιοποίησης της ηλεκτρονικής πλατφόρμας του κτηματολογίου για την αναζήτηση των κτηματογραφημένων ακινήτων νομικών προσώπων δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου για τα οποία είχαμε ενδείξεις ότι κατέχουν ακίνητη περιουσία στην Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης. Η αναζήτηση έγινε στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του κτηματολογίου με βάση τον ΑΦΜ των φορέων, με την συμμετοχή και επίβλεψη των νομικών της ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ..

Θα πρέπει να σημειώσουμε ότι η μεθοδολογία εντοπισμού και καταγραφής ακινήτων μέσω των εγγραφών στο κτηματολόγιο ήταν δειγματοληπτική και δεν μπορούν να εξαχθούν σε αυτή τη φάση ασφαλή συμπεράσματα. Από την πιλοτική αυτή έρευνα προκύπτουν σαφείς ενδείξεις ότι αξίζει να διερευνηθεί περαιτέρω η δυνατότητα αξιοποίησης των δεδομένων της βάσης του κτηματολογίου, τηρώντας το θεσμικό πλαίσιο για την προστασία των προσωπικών δεδομένων. Τα δεδομένα που αναλύονται παρακάτω αφορούν στην έρευνα και καταγραφή της ακίνητης περιουσίας δημόσιων και ιδιωτικών νομικών προσώπων. Σε καμία περίπτωση δεν αναζητήθηκαν προσωπικά δεδομένα ιδιωτών (φυσικών προσώπων).

Συγκεκριμένα έγινε ενδεικτική αναζήτηση σε συνολικά 62 ΑΦΜ δημόσιων, κοινωφελών και εκκλησιαστικών φορέων, τα αποτελέσματα της οποίας αποτυπώνονται στο παρακάτω πίνακα με βάση τις κατηγορίες ιδιοκτητητών. Από αυτούς για τους 25 δεν βρέθηκαν ακίνητα ή βρέθηκαν πολύ λίγες εγγραφές (1-2 ακίνητα). Επιπλέον, διαπιστώθηκε ότι για μεγάλους δημόσιους

φορείς και εταιρείες διαχείρισης ακινήτων του δημοσίου το ιστορικό κτηματογράφησης των ακινήτων που εμφανίζονται με τα τρέχοντα ΑΦΜ των φορέων είναι αρκετά σύνθετο, έτσι και για αυτούς τους φορείς δεν έγινε λεπτομερέστερη καταγραφή. Διαμορφώθηκε μια λίστα 30 φορέων για τους οποίους καταγράφονται μόνο οι συνολικές εγγραφές στο κτηματολόγιο, με την σημείωση ότι πρόκειται για αρχικές αποτυπώσεις της ακίνητης περιουσίας τους και χρειάζεται περαιτέρω διερεύνηση.

Πίνακας 9. Κατηγορίες φορέων δειγματοληπτικής έρευνας στο κτηματολόγιο

Είδος Φορέα	Περιγραφή	αριθμός
Δήμοι ΜΠΘ		10
Δημόσιοι φορείς Υγείας-Πρόνοιας	Νοσοκομεία, ΥΠΕ, Κέντρο Κοινωνικής Πρόνοιας, Γηροκομεία, Βρεφοκομεία	20
Δημόσιοι Εκπαιδευτικοί φορείς	Πανεπιστήμια, Ιδρύματα πανεπιστημίων, Ωδεία, Χώροι πολιτισμού	6
Κοινωφελή Ιδρύματα Ιδιωτικού δικαίου	Κοινωφελή Ιδρύματα, Σωματεία,	10
Εκκλησία		8
Άλλες θρησκευτικές/εθνοτικές κοινότητες	Ισραηλιτική, Αρμενική, Ιεραποστολή	5
Υπουργεία	Εργασίας, Υγείας	2
Κτηματικές Εταιρείες Δημοσίου	ΕΤΑΔ, ΤΑΙΠΕΔ	2

Μια λεπτομερής έρευνα στις εγγραφές του κτηματολογίου μπορεί να δώσει πληροφορίες σχετικά με:

- Το είδος του ακινήτου: Αδόμητο οικόπεδο, Κτίσμα σε κάθετη ή Οριζόντια Ιδιοκτησία, Χαρακτηρισμένος κοινόχρηστος/πράσινος χώρος κα.
- Την θέση, το μέγεθος, τον όροφο και άλλες πληροφορίες που καταγράφονται στο κτηματογραφικό απόσπασμα.
- Πληροφορίες σχετικά με το νομικό καθεστώς της ιδιοκτησίας, αλλά και σχετικά με το ιστορικό του ακινήτου εφόσον υπάρχει δυνατότητα πρόσβασης στα νομιμοποιητικά έγγραφα.

Η διερεύνηση αυτή πρέπει να γίνει με προσοχή με διασταύρωση των πληροφοριών μέσω άλλων πηγών (π.χ. google maps, επιτόπιες, επικοινωνία με τους φορείς κλπ) καθώς πολλές φορές η κτηματογράφηση έχει ελλείψεις, λανθασμένες ή μη επικαιροποιημένες πληροφορίες, ιδιαίτερα σε ότι αφορά ακίνητα δημόσιων φορέων για τα οποία δεν έχει χρειαστεί να γίνει νέα εγγραφή (π.χ. λόγω μεταβίβασης της κυριότητας).

Στον παρακάτω πίνακα αποτυπώνεται ενδεικτικά μια αρχική εικόνα του συνόλου των εγγραφών ακινήτων επιλεγμένων δημόσιων και κοινωφελών φορέων, με πάνω από τέσσερις εγγραφές, με έδρα τον Δήμο Θεσσαλονίκης. Στον πίνακα δεν έχουν συμπεριληφθεί φορείς για τους οποίους δεν εντοπίζονται εγγραφές ή έχουν μόνο μια εγγραφή. Τα ευρήματα που αφορούν τα εκκλησιαστικά ακίνητα παρουσιάζονται στο επόμενο κεφάλαιο.

Ενδεικτικά, με μια πρώτη εκτίμηση του είδους των ακινήτων με βάση την κωδικοποίηση του ΚΑΕΚ, οι εγγραφές του Δήμου Θεσσαλονίκης είναι κατά 78% οικόπεδα και 22% κτιριακά, ενώ φαίνεται να έχει εννέα ολόκληρα κτίρια. Αντίστοιχα, οι εγγραφές του Χαρίσειου Γηροκομείου είναι κατά 10% περίπου οικόπεδα και 90% κτιριακά. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η ιδιοκτησία ολόκληρων κτιρίων διαμερισμάτων ή γραφείων από δημόσιους και κοινωφελείς φορείς, για τα οποία θα πρέπει όμως να γίνει εκτενέστερη και πιο αξιόπιστη έρευνα.

Πίνακας 10. Λίστα δημόσιων και κοινωφελών φορέων με ακίνητη περιουσία στην ΜΠΘ

Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΤΥΠΟΣ	ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΓΓΡΑΦΩΝ
	ΔΗΜΟΙ			
1	ΔΗΜΟΣ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ-ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	ΔΗΜΟΣ	ΟΤΑ	50
2	ΔΗΜΟΣ ΔΕΛΤΑ	ΔΗΜΟΣ	ΟΤΑ	17
3	ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ	ΔΗΜΟΣ	ΟΤΑ	111
4	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	ΔΗΜΟΣ	ΟΤΑ	2281
5	ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	ΔΗΜΟΣ	ΟΤΑ	250
6	ΔΗΜΟΣ ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ_ΕΥΟΣΜΟΥ	ΔΗΜΟΣ	ΟΤΑ	2048
7	ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΠΟΛΗΣ-ΣΥΚΕΩΝ	ΔΗΜΟΣ	ΟΤΑ	451
8	ΔΗΜΟΣ ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	ΔΗΜΟΣ	ΟΤΑ	1457
9	ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ-ΧΟΡΤΙΑΤΗ	ΔΗΜΟΣ	ΟΤΑ	1152
10	ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	ΔΗΜΟΣ	ΟΤΑ	349
	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ-ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ			
1	ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	ΕΚΠ. ΙΔΡΥΜΑ	ΝΠΔΔ	89
2	ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΝΕΟΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ (ΙΔΡΥΜΑ ΜΑΝΩΛΗ ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΙΔΗ)	ΙΔΡΥΜΑ	ΝΠΙΔ	5
3	ΤΕΛΛΟΓΛΕΙΟ ΙΔΡΥΜΑ ΤΕΧΝΩΝ Α.Π.Θ	ΙΔΡΥΜΑ	ΝΠΙΔ	8
	ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ			
1	ΚΕΝΤΡΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ	ΝΠΔΔ	7
2	ΚΕΝΤΡΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΥΦΛΩΝ	ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ	ΝΠΔΔ	4
3	ΠΑΠΑΦΕΙΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΑΙΔΙΚΗΣ ΜΕΡΙΜΝΑΣ ΑΡΡΕΝΩΝ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ «Ο ΜΕΛΙΤΕΥΣ»	ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ	ΝΠΔΔ	31
4	ΧΑΡΙΣΕΙΟ ΓΗΡΟΚΟΜΕΙΟ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ	ΝΠΔΔ	226
5	ΓΗΡΟΚΟΜΕΙΟ ΣΑΟΥΛ Δ.ΜΟΔΙΑΝΟ	ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ	ΝΠΙΔ	34
6	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΒΡΕΦΟΚΟΜΕΙΟ “Άγιος Στυλιανός”	ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ (ΝΠΔΔ)	16
7	ΘΕΑΓΕΝΕΙΟ ΑΝΤΙΚΑΡΚΙΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ	ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ	ΝΠΔΔ	165
8	ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ	ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ	ΝΠΙΔ	9
9	3Η ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΥΓΕΙΑ-ΠΡΟΝΟΙΑ	ΝΠΔΔ	40
	ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ ΙΔΡΥΜΑΤΑ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ			
1	ΕΥΞΕΙΝΟΣ ΛΕΣΧΗ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	ΣΩΜΑΤΕΙΟ	ΝΠΙΔ	7
2	ΙΔΡΥΜΑ ΜΟΥΣΕΙΟΥ ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΟΥ ΑΓΩΝΑ ΚΑΙ ΤΗΣ ΝΕΟΤΕΡΗΣ ΙΣΤΟΡΙΑΣ ΤΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	ΙΔΡΥΜΑ	ΝΠΙΔ	5
3	ΙΔΡΥΜΑ ΧΑΡΙΛΑΟΥ Κ. ΚΕΡΑΜΕΩΣ	ΙΔΡΥΜΑ	ΝΠΙΔ	4
4	ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΔΥΤΙΚΟΜΑΚΕΔΟΝΙΚΩΝ ΣΩΜΑΤΕΙΩΝ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	ΣΩΜΑΤΕΙΟ	ΝΠΙΔ	4
	ΆΛΛΕΣ ΘΡΗΣΚΕΥΤΙΚΕΣ/ΕΘΝΟΤΙΚΕΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ			
1	ΙΣΡΑΗΛΙΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΝΠΙΔ	459
2	ΑΔΕΛΦΟΤΗΣ ΟΡΘΟΔΟΞΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗΣ ΙΕΡΑΠΟΣΤΟΛΗΣ	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΝΠΙΔ	15
3	ΑΡΜΕΝΙΚΟΣ ΚΥΑΝΟΥΣ ΣΤΑΥΡΟΣ	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΝΠΙΔ	4
4	ΑΡΜΕΝΙΚΟΣ ΣΤΑΥΡΟΣ ΤΟΥ ΕΛΕΟΥΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΝΠΙΔ	11

7. Η εκκλησιαστική περιουσία στη Θεσσαλονίκη

Σε τηλεφωνική επικοινωνία με το γραφείο της Ε.Κ.Υ.Ο. στη Θεσσαλονίκη και σύντομη συνομιλία με δικηγόρο / νομικό σύμβουλο της Ε.Κ.Υ.Ο. μας εξηγήθηκε ότι η Εκκλησία της Ελλάδος δε διαθέτει ακίνητη περιουσία στην πόλη που να πληροί τις προϋποθέσεις συμπερίληψης συγκεκριμένων οικιστικών ακινήτων σε κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα. Διευκρινίστηκε μάλιστα ότι η ακίνητη περιουσία που διαχειρίζεται η Ε.Κ.Υ.Ο. στην πόλη αξιοποιείται πλήρως. Μας επισημάνθηκε ότι οι μισθώσεις ακινήτων συνάπτονται μετά από δημόσιους διαγωνισμούς οι οποίοι ανακοινώνονται δημόσια και αναρτώνται στην ιστοσελίδα της Ε.Κ.Υ.Ο. Ενδεικτικά, από τις αρχές του έτους 2023 (συγκεκριμένα, στις 2/2 και 3/2/2023) ανακοινώθηκαν στην ιστοσελίδα²⁰ της, συνολικά 10 διαγωνισμοί που αφορούσαν 11 ακίνητα (οικόπεδα) της ΕΚΥΟ στη Θεσσαλονίκη, σχεδόν όλα σε πυκνοδομημένες περιοχές του Δήμου Θεσσαλονίκης:

- δύο (2) κλειστοί διαγωνισμοί για την αξιοποίηση ακινήτων μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης δύο εκκλησιαστικών οικοπεδικών εκτάσεων,
- επτά (7) κλειστοί διαγωνισμοί για την αξιοποίηση ακινήτων μέσω αντιπαροχής οκτώ (8) οικοπεδικών εκτάσεων,
- ένας ανοικτός δημόσιος διαγωνισμός για την αξιοποίηση ακινήτου μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης εκκλησιαστικής οικοπεδικής έκτασης.

Τέλος, σε ερώτησή μας σχετικά με συγκεκριμένο ακίνητο στο κέντρο της πόλης (Διοικητήριο), που εντοπίσαμε ως κενό κι εγκαταλειμμένο κατά την έρευνα πεδίου (βλ. κεφ.9) και το οποίο μας αναφέρθηκε από περίοικο ότι ανήκει «στην Εκκλησία», ο συνομιλητής μας απάντησε ότι κάθε διακριτό νομικό πρόσωπο εκκλησιαστικού φορέα (οι ναοί, οι μονές, κ.ο.κ.) (ενδέχεται να) διαθέτει ή να διαχειρίζεται ακίνητη περιουσία πέρα κι έξω από την Ε.Κ.Υ.Ο.

Δεδομένου του ότι, εν τέλει, δεν μας παραχωρήθηκαν δεδομένα σχετικά με την ακίνητη περιουσία που διαχειρίζεται η Ε.Κ.Υ.Ο., έγινε προσπάθεια αυτή να προσεγγιστεί μέσω δεδομένων του Κτηματολογίου. Σε αυτήν την προσπάθεια, πραγματοποιήθηκαν απομακρυσμένες αναζητήσεις στην ιστοσελίδα του Κτηματολογίου, με βάση τον ΑΦΜ της Εκκλησίας της Ελλάδος, ενώ καταχωρήθηκαν οι εγγραφές που εντοπίζονται στο Δήμο Θεσσαλονίκης, αλλά και σε όμορες συνοικίες της δημοτικής ενότητας Αγίου Παύλου (ανήκει στο Δήμο Νεάπολης-Συκεών). Επιπρόσθετα, πραγματοποιήθηκαν αντίστοιχες αναζητήσεις για

²⁰ <https://ekyo.gr/news>

άλλους εκκλησιαστικούς φορείς που αποτελούν διακριτά νομικά πρόσωπα με δικό τους ΑΦΜ και εμφανίζονται να διαθέτουν ακίνητη περιουσία. Συμπεριλήφθηκαν ενδεικτικά η Ιερά Μητρόπολη Θεσσαλονίκης ως ο κεντρικός μητροπολιτικός ναός, ο Ι. Ν. Αγ. Δημητρίου ως σημαντική εκκλησία του κέντρου της πόλης με μακραίωνη ιστορία, ο Ι.Ν. Παναγίας Φανερωμένης & Τριών Μαρτύρων εφόσον η ενορία του καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος μίας εκ των τριών επιλεγμένων περιοχών της έρευνας πεδίου (βλ. μέρος Γ') και ο Ι. Ν. Κοιμήσεως της Θεοτόκου Σαραντα Εκκλησιών ως παράδειγμα σε μια σχετικά αραιοκατοικημένη περιοχή στα όρια της Α' Δημοτικής Κοινότητας.

Σύμφωνα με τα δεδομένα που συλλέχθηκαν (βλ. Πίνακα 1), στην ιδιοκτησία της Εκκλησίας της Ελλάδος εμφανίζονται 211 κτηματολογικές εγγραφές, εκ των οποίων 39% αφορούν κτιριακά ακίνητα, 17% είναι οικόπεδα και 44% οικόπεδα με κτίσμα. Τα κτιριακά ακίνητά περιλαμβάνουν διαμερίσματα ή άλλους χώρους εντός κτιρίων: σε 11 περιπτώσεις εμφανίζονται στην ίδια διεύθυνση πάνω από μία (από 2 ως 24) διακριτές εγγραφές, υπονοώντας περισσότερα τους ενός διαμερίσματα ή άλλους χώρους εντός του ίδιου κτιρίου, ενώ σε τουλάχιστον μία περίπτωση ο ΚΑΕΚ παραπέμπει σε ολόκληρο κτίριο. Η τελευταία κατηγορία παρουσιάζει ενδιαφέρον αλλά και προβληματισμό, εφόσον αφορά εξ ολοκλήρου σε δηλωθείσες ως οικόπεδα ιδιοκτησίες που περιλαμβάνουν κτίσμα.

Πίνακας 11.Κτηματολογικές εγγραφές εκκλησιαστικών φορέων στο Δήμο Θεσσαλονίκης

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΓΓΡΑΦΩΝ (ΚΑΕΚ)	ΟΙΚΟΠΕΔΑ	ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΚΤΙΣΜΕΝΑ	ΚΤΙΡΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ
ΕΚΚΛΗΣΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	ΝΠΔΔ	211	36	93	82
ΙΕΡΑ ΜΗΤΡΟΠΟΛΗ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	ΝΠΙΔ	23	5	0	18
ΙΕΡΟΣ ΝΑΟΣ ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ	ΝΠΔΔ	52	5	0	47
ΙΕΡΟΣ ΝΑΟΣ ΚΟΙΜΗΣΕΩΣ ΘΕΟΤΟΚΟΥ 40 ΕΚΚΛΗΣΙΩΝ	ΝΠΙΔ	20	2	0	18
ΙΕΡΟΣ ΝΑΟΣ ΠΑΝΑΓΙΑΣ ΦΑΝΕΡΩΜΕΝΗΣ & ΤΡΙΩΝ ΜΑΡΤΥΡΩΝ	ΝΠΙΔ	10	2	0	8

Πηγή: Κτηματολόγιο, ίδια επεξεργασία.

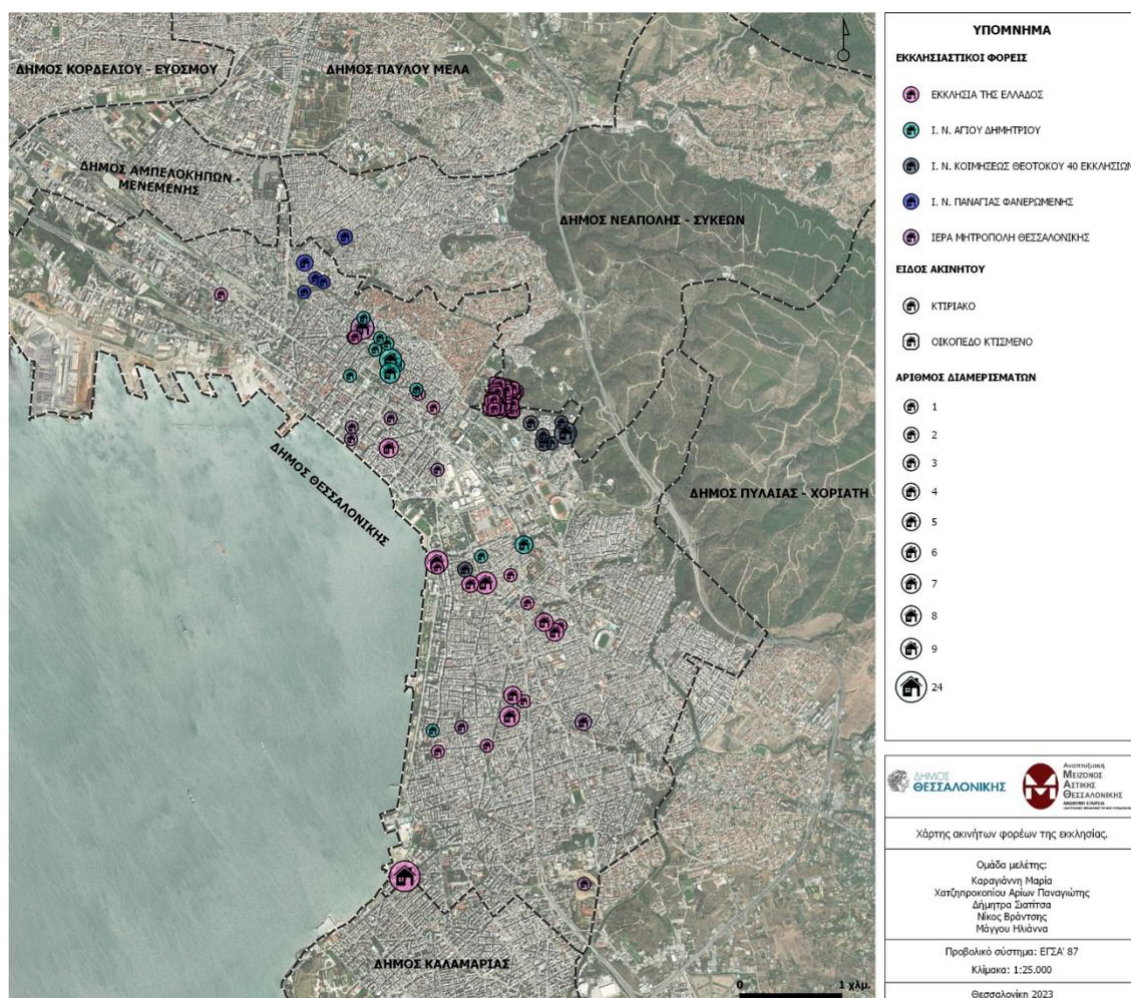
Από τους λοιπούς εκκλησιαστικούς φορείς που εξετάστηκαν:

- μεγαλύτερος ιδιοκτήτης φαίνεται να είναι ο Ι. Ν. Αγίου Δημητρίου, με 52 εγγραφές, πέντε εκ των οποίων αφορούν οικόπεδα: 24 εγγραφές ωστόσο που φαίνεται να αφορούν σε οικόπεδα και ολόκληρο κτίριο βρίσκονται στην Περαιά Θεσσαλονίκης. Σε τρεις από τις υπόλοιπες εμφανίζονται στην ίδια διεύθυνση πάνω από μία (4-8) διακριτές εγγραφές, γεγονός που παραπέμπει σε περισσότερα τους ενός διαμερίσματα ή άλλους χώρους στο ίδιο κτίριο. Κάποιες τέτοιες εγγραφές συμπίπτουν με κτίρια που στεγάζουν

φιλανθρωπικές δομές του ναού.

- ακολουθεί η Ιερά Μητρόπολη με 23 εγγραφές: οι πέντε αφορούν οικοπέδα, ενώ άλλες εννέα (9) συμπίπτουν με εκτός χρήσης και σφραγισμένο παλαιό κτίριο το οποίο εντοπίστηκε στη διάρκεια της 1ης επιτόπιας αυτοψίας που διενεργήθηκε στο πλαίσιο του Πακέτου Εργασίας 3 (βλ. Παραδοτέο 3.1),
- στη συνέχεια, ο Ι. Ν. Κοιμήσεως Θεοτόκου Σαράντα Εκκλησιών με 20 εγγραφές, δύο εκ των οποίων οικοπέδα. Υπάρχουν τέσσερις περιπτώσεις με πάνω από μία διακριτές εγγραφές στην ίδια διεύθυνση.
- τέλος, ο Ι. Ν. Παναγίας Φανερωμένης και Τριών Μαρτύρων με 10 εγγραφές (δύο οικοπέδα), όπου σε δύο διευθύνσεις αναλογούν πάνω από μία εγγραφές.

Χάρτης 2. Κτηματολογικές εγγραφές εκκλησιαστικών φορέων στο Δήμο Θεσσαλονίκης



Πηγή: Κτηματολόγιο, ίδια επεξεργασία

Αξίζει, τέλος, να σημειωθεί ότι κάποιες από τις εγγραφές συμπίπτουν με τη θέση των ιδίων των ναών, η παρακείμενα κτίρια, κ.ο.κ. Όπως, άλλωστε φαίνεται και στον παρακάτω χάρτη, από τον

οποίο εξαιρέθηκαν οι κτηματολογικές εγγραφές που αφορούν σε οικόπεδα, καθώς και η γεωγραφία των ιδιοκτησιών αυτών σχετίζεται με τη θέση των ναών. Έτσι π.χ. παρατηρούνται πυκνώσεις γύρω από τους ναούς που επιλέχθηκαν (οι εγγραφές που ανήκουν στη Μητρόπολη εύλογα συγκεντρώνονται κοντά στο μητροπολιτικό ναό Αγίου Γρηγορίου Παλαμά και τα κεντρικά γραφεία της Ιεράς Μητρόπολης).

Η γεωγραφία των 135 ακινήτων της Εκκλησίας της Ελλάδος (Ε.Κ.Υ.Ο.) που συμπεριλήφθηκαν στο χάρτη εμφανίζεται διάσπαρτη στην πόλη. Η εντονότερη πύκνωση παρατηρείται στη συνοικία της Ευαγγελίστριας (δημοτική ενότητα Αγίου Παύλου Δήμου Νεάπολης-Συκεών), η οποία βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με το κέντρο της πόλης, την πανεπιστημιούπολη και τις Σαράντα Εκκλησιές και αφορά σχεδόν αποκλειστικά τα 93 ακίνητα που χαρακτηρίστηκαν παραπάνω «οικόπεδα κτισμένα». Η εικόνα στους δρόμους όπου εντοπίζονται αφορά κατά πλειοψηφία σε παλιές κατασκευής μονοκατοικίες ή διπλοκατοικίες, αρκετές από τις οποίες είναι μονώροφες ή διώροφες και κάποιες παρουσιάζουν εξωτερική εικόνα εγκατάλειψης ή/και ερείπωσης. Δεδομένου ότι πρόκειται για περιοχή με ιστορία προσφυγικής εγκατάστασης, δεν είναι βέβαιο εάν πρόκειται για αυθαίρετα κτίσματα σε εκκλησιαστικές οικοπεδικές εκτάσεις, τα οποία δεν νομιμοποιήθηκαν ποτέ. Η περίπτωση τους χρήζει περαιτέρω διερεύνησης.

Σε ερώτησή μας ειδικά για τις προοπτικές και προϋποθέσεις μελλοντικής συνεργασίας με το Δήμο ή άλλο φορέα για την παραχώρηση οικιστικών ακινήτων στο πλαίσιο κοινωνικών στεγαστικών προγραμμάτων, υπογραμμίστηκε ότι η Ε.Κ.Υ.Ο. δεσμεύεται από ειδικό νομικό πλαίσιο το οποίο διέπει τους τρόπους διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας, σύμφωνα με το οποίο προβλέπονται συγκεκριμένες διαδικασίες που δεν δύναται να παρακαμφθούν προκειμένου για τη συνεργασία με κανενός είδους φορέα. Τέλος, επισημάνθηκε ότι για τις προοπτικές παραχώρησης και αξιοποίησης ακινήτων τα οποία ανήκουν σε εκκλησιαστικούς φορείς που αποτελούν διακριτά νομικά πρόσωπα ανεξάρτητα από την Ε.Κ.Υ.Ο. (π.χ. ναοί) θα πρέπει να πραγματοποιηθούν επαφές και διαπραγματεύσεις με τους συγκεκριμένους αυτούς φορείς.

8. Ακίνητα ιδιωτών θεσμικών ιδιοκτητών και επενδυτών

Το παρόν κεφάλαιο επιχειρεί μια πρώτη εκτίμηση του κτιριακού αποθέματος στον Δήμο Θεσσαλονίκης, το οποίο ανήκει ή τελεί υπό τον έλεγχο θεσμικών επενδυτών — όπως τραπεζικά ιδρύματα, θυγατρικές τους, εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων και Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π). Παράλληλα, εξετάζεται το ενδεχόμενο αξιοποίησης μέρους αυτού του αποθέματος για κοινωνική ή οικονομικά προσιτή κατοικία.

Η έρευνα στηρίζεται στην προσέγγιση των κενών ιδιοκτησιών όχι ως στατικών μεγεθών, αλλά ως προϊόντων δυναμικών κοινωνικών σχέσεων, οι οποίες μεταβάλλουν τη γεωγραφία και την ένταση του φαινομένου (Ο'Callaghan, 2023).

Οι βασικοί στόχοι ήταν:

- η καταγραφή των στρατηγικών των θεσμικών επενδυτών σχετικά με το απόθεμα που ελέγχουν: κίνητρα, προτεραιότητες, εργαλεία κερδοφορίας,
- η ανάλυση του όγκου και της γεωγραφικής κατανομής των ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε χέρια τραπεζών και Α.Ε.Ε.Α.Π., με βάση στοιχεία από το Κτηματολόγιο,
- η διερεύνηση των «οικοσυστημάτων» συνεργειών, ανταγωνισμών και διασυνδέσεων μεταξύ των θεσμικών επενδυτών,
- η αξιολόγηση του ενδεχόμενου συνεργασίας μεταξύ των θεσμικών ιδιοκτητών και ενός φορέα κοινωνικής μίσθωσης.

Όπου κατέστη δυνατό, η καταγραφή επεκτάθηκε στη Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης (όπως ορίζεται στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης του 1985), για πληρέστερη αποτύπωση.

8.1. Μεθοδολογία

Η αποτίμηση του αποθέματος ξεκίνησε με έρευνα γραφείου για τον εντοπισμό βασικών θεσμικών φορέων με πιθανή ακίνητη περιουσία στον Δήμο Θεσσαλονίκης. Απεστάλησαν αιτήματα για δεδομένα χαρτοφυλακίων:

- στα πέντε μεγαλύτερα τραπεζικά ιδρύματα (Εθνική, Alpha, Eurobank, Πειραιώς, Attica),
- στα τμήματα διαχείρισης ακίνητης περιουσίας τους,
- στην Ένωση Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων (Ε.Ε.Δ.Α.Δ.Π.),

- στις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα (π.χ. Prodea, Noval, Premia, Trastor κ.ά.).

Παρά τις επανειλημμένες προσπάθειες, οι περισσότερες εταιρείες είτε δεν απάντησαν είτε αρνήθηκαν να παραχωρήσουν στοιχεία. Μερικές σύντομες συνεντεύξεις πραγματοποιήθηκαν με εκπροσώπους της Ε.Ε.Δ.Α.Δ.Π. και των Alpha, Πειραιώς και Attica. Κοινός τόπος ήταν η αδυναμία ή απροθυμία διάθεσης ποσοτικών στοιχείων, καθώς και η παραπομπή στις ηλεκτρονικές πλατφόρμες πώλησης ακινήτων των εταιρειών — που ωστόσο περιλαμβάνουν ένα μικρό μέρος του συνολικού αποθέματος που ελέγχουν.

Η άρνηση πρόσβασης σε δεδομένα αποκάλυψε το βασικότερο εμπόδιο της έρευνας: την απουσία πλαισίου διαφάνειας που καθιστά την τεκμηρίωση του πραγματικού μεγέθους του αποθέματος ιδιαιτέρως δύσκολη.

Στη συνέχεια, απευθυνθήκαμε στο Εθνικό Κτηματολόγιο για πρόσβαση σε στοιχεία και αξιοποιήσαμε την ηλεκτρονική πλατφόρμα του Κτηματολογίου για αναζητήσεις με βάση τις επωνυμίες και τα ΑΦΜ των επενδυτών. Συγκεκριμένα:

- Συλλέχθηκαν ιδιοκτησίες από τις εγγραφές τραπεζών και Α.Ε.Ε.Α.Π. στη ΜΠΘ.
- Για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. χρησιμοποιήθηκαν δύο πηγές: οι κτηματολογικές εγγραφές και οι τελευταίοι ισολογισμοί τους (2022).
- Πραγματοποιήθηκε δειγματοληπτική ανάλυση 100 συμβολαιογραφικών πράξεων, για πληροφορίες σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τα χαρακτηριστικά των ακινήτων και τη σχέση τους με το χρέος.

Η έρευνα συνάντησε τεχνικές δυσκολίες, όπως η πληθώρα παραλλαγών επωνυμιών (π.χ. Eurobank / Eyröbank / Τράπεζα Eurobank), αλλά και τα όρια της ίδιας της πλατφόρμας ("πάρα πολλές εγγραφές... εξειδικεύστε τα κριτήρια"). Επιπλέον, πολλές ιδιοκτησίες που γνωρίζουμε ότι ανήκουν σε εταιρικούς εκμισθωτές δεν εντοπίζονται στο Κτηματολόγιο.

Το υλικό ενισχύθηκε με δεδομένα από το iMedD Lab για ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς στον νομό Θεσσαλονίκης — με εστίαση σε εκείνους που σχετίζονται με κατοικίες και τραπεζικούς φορείς²¹, και με ποιοτικά δεδομένα από τις συνεντεύξεις με στελέχη θεσμικών φορέων, μεσιτικά γραφεία και κατασκευαστικές εταιρείες. Έγινε προσπάθεια χαρτογράφησης των

²¹ <https://www.imedd.org/el/lab/>

στρατηγικών των επενδυτών, των συμμαχιών και αντιπαραθέσεών τους, καθώς και των δυνατοτήτων για συνεργασία με τον Φορέα Κοινωνικής Μίσθωσης.

8.2. Το νέο τοπίο της ιδιοκτησίας

Από τη δεκαετία του 1990, η πρόσβαση σε πίστωση αναπλήρωσε την πτώση των πραγματικών μισθών και έγινε αναγκαία συνθήκη για την κατανάλωση και τη στέγαση για μεγάλα τμήματα του πληθυσμού. Οι τράπεζες διεύρυναν τη δράση τους στην αγορά κατοικίας, ενώ θεσμοθετήθηκαν νέα εργαλεία αξιοποίησης ακινήτων όπως οι Α.Ε.Α.Π., οι μακροχρόνιες μισθώσεις δημόσιων ακινήτων και η παραχώρηση δημόσιας γης σε ιδιώτες.

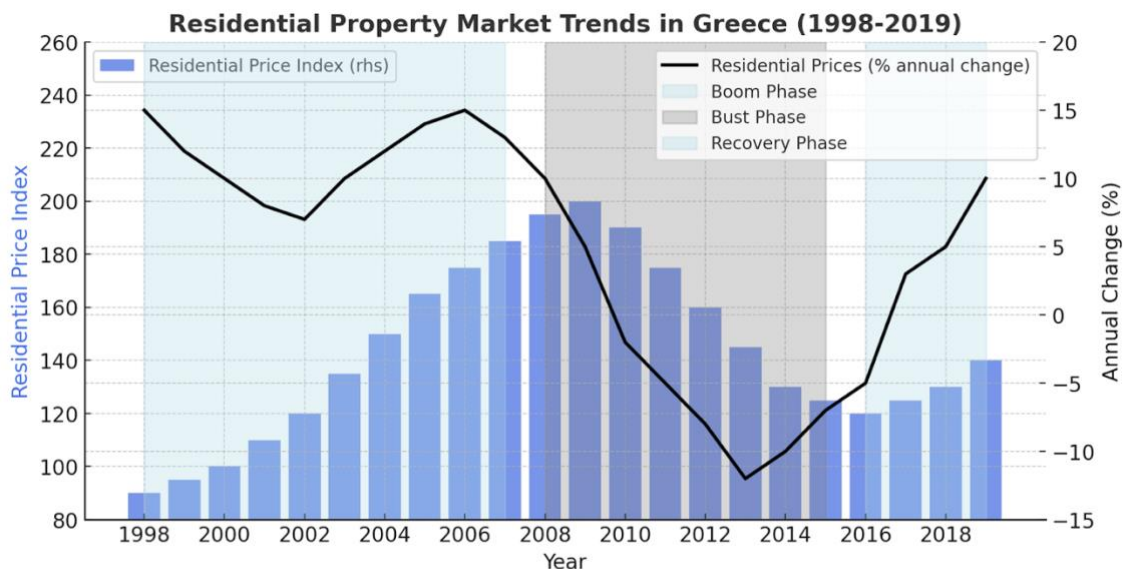
Η χρηματοπιστωτική κρίση του 2008 και η ελληνική ύφεση που ακολούθησε επιτάχυναν την ανατροπή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Το ΑΕΠ συρρικνώθηκε κατά 28%, η ανεργία εκτοξεύτηκε και οι φόροι ακινήτων εξαπλασιάστηκαν. Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια αυξήθηκαν από 4% σε 45% και η αξία του αποθέματος υποτιμήθηκε δραματικά.

Σε αυτό το περιβάλλον, πολλοί ιδιοκτήτες ακινήτων στράφηκαν στη βραχυχρόνια μίσθωση ως πηγή εσόδου (Balampnidis et.al., 2021) ενώ οι πιο επιβαρυνόμενοι εξωθήθηκαν σε αναγκαστικές πωλήσεις (Χατζημιχάλης, 2014). Έτσι, σημαντικό τμήμα του αποθέματος άλλαξε χέρια ή δεσμεύτηκε από τα ίδια τα τραπεζικά ιδρύματα που είχαν χορηγήσει τα δάνεια.

Ο δανεισμός αποτέλεσε μηχανισμό υποκατάστασης της εργασιακής σταθερότητας, με υποθήκη το μέλλον του δανειολήπτη. Όταν η ανεργία εκτινάχθηκε και η εργασία επισφαλειοποιήθηκε, η αποπληρωμή δανείων έγινε αδύνατη. Το 2017 τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια ξεπέρασαν το 49% του ΑΕΠ, οδηγώντας σε μαζική δέσμευση ιδιοκτησιών (τα στεγαστικά δάνεια έφτασαν το 42,2%, τα επιχειρηματικά δάνεια το 50,3% και τα καταναλωτικά δάνεια το 62,7% του ΑΕΠ). Χιλιάδες ακίνητα που χρησιμοποιούνταν για εμπορικούς, βιομηχανικούς ή οικιστικούς σκοπούς δεσμεύθηκαν και έμειναν κενά υπό το βάρος του χρέους.

Το κράτος σταδιακά οργάνωσε τη μεταβίβαση αυτών των ιδιοκτησιών σε θεσμικούς επενδυτές, αναθέτοντάς τους ρόλο συντονιστή στην αναδιάρθρωση της αγοράς²². Από το 2017 και μετά, η κτηματαγορά εισήλθε σε νέα φάση ανόδου, ενισχυμένη από ξένες επενδύσεις, τουριστικά και φορολογικά κίνητρα, αλλά και στεγαστικά προγράμματα όπως το «Σπίτι μου» (Εικόνα 7).

²² Το 2020 θεσπίστηκε το σχέδιο «Ηρακλής» (Ν.4738/2020), μέσω του οποίου το κράτος παρείχε εγγυήσεις για την τιτλοποίηση μη εξυπηρετούμενων δανείων από τράπεζες και επενδυτικά ταμεία.



Source: Bank of Greece (2020)

Εικόνα 7. Δείκτες τιμών κατοικιών και ποσοστιαία μεταβολή, 1998-2019

Σύμφωνα με μελέτη του ΚΕΠΕ (2025), το ποσοστό του καθαρού άμεσου ξένου επενδυτικού κεφαλαίου (ΑΞΕ) που κατευθύνεται στην ελληνική αγορά ακινήτων αυξήθηκε από 7,4% το 2013 σε 44,7% το 2023 — ιστορικό υψηλό. Σε αξία, οι καθαρές ΑΞΕ στον τομέα ακινήτων ανήλθαν σε 2,1 δισ. ευρώ το 2023, ενώ μόνο το γ' τρίμηνο του 2024 κατέγραψαν αύξηση 45% σε ετήσια βάση. Η άνοδος αυτή αποδίδεται κυρίως στο πρόγραμμα Golden Visa, το οποίο προσέλκυσε χιλιάδες μη Ευρωπαίους επενδυτές (κυρίως από Κίνα, Ρωσία, Τουρκία, Ιράν, Αίγυπτο) που συχνά δεν μετεγκαταστάθηκαν, αλλά αξιοποίησαν το πρόγραμμα ως όχημα επενδύσεων και επιχειρηματικών κινήσεων στον κλάδο κατοικίας (Μπερτσάτος & Χρυσανθακόπουλος, 2025). Η ανατίμηση του αστικού χώρου προωθήθηκε τόσο από ιδιωτικές επενδύσεις όσο και από δημόσιες παρεμβάσεις σε πολιτιστικές και τουριστικές υποδομές.

Με βάση ποιοτικά στοιχεία από μεσίτες και τη βιβλιογραφία, οι κενές ιδιοκτησίες στο Δήμο Θεσσαλονίκης —εξαιρουμένων των δημοτικών και δημοσίων— κατατάσσονται σε πέντε κατηγορίες:

1. συνιδιόκτητα ακίνητα που παραμένουν μπλοκαρισμένα λόγω υποθηκών ή νομικών εκκρεμοτήτων,
2. ακίνητα σε κατάσταση εγκατάλειψης που ανήκουν σε ιδιοκτήτες χωρίς τους οικονομικούς πόρους για ανακαίνιση,
3. ακίνητα που κρατούνται εκτός αγοράς από θεσμικούς επενδυτές για λόγους στρατηγικού κέρδους,

4. κενά ακίνητα που διακρατούνται από μικρούς ιδιοκτήτες εν αναμονή ανόδου των τιμών,
5. ακίνητα δηλωμένα ως κενά για φοροαποφυγή, τα οποία όμως αποφέρουν αδήλωτο εισόδημα μέσω «μαύρων» ενοικίων στην παραοικονομία

Παρότι δεν διαθέτουμε πλήρη ποσοτικά δεδομένα για κάθε κατηγορία, η τοπική εμπειρία, οι μεσιτικές μαρτυρίες και η βιβλιογραφία δείχνουν ότι μεγάλο μέρος των κενών ιδιοκτησιών συνδέεται με θεσμικούς επενδυτές που επιλέγουν στρατηγικά την αδρανοποίηση, μέχρι - όπως αναφέρεται στη μεσιτική διάλεκτο - τα ακίνητα να *ωριμάσουν*²³.

Η διαδρομή ενός μη εξυπηρετούμενου χρέους περιλαμβάνει: μεταβίβαση του χρέους σε *servicer*, πρόταση ρύθμισης ή πλειστηριασμός²⁴, αγορά από τρίτους (επενδυτές, *servicers*, τράπεζες), τεχνική-νομική ωρίμανση και ενδεχόμενη επανεισαγωγή στην αγορά.

Οι στρατηγικές διαχείρισης διαφέρουν:

- Σε περιοχές χαμηλής εμπορευσιμότητας, προτιμάται η ρύθμιση και η είσπραξη δόσεων από τον πρώην ιδιοκτήτη.
- Σε περιοχές υψηλής εμπορευσιμότητας, προωθείται η ρευστοποίηση για άμεσο κέρδος.²⁵
- Τιτλοποιημένες ιδιοκτησίες μετατρέπονται σε χρηματοοικονομικά προϊόντα που αποφέρουν τόκο.²⁶

Οι στρατηγικές αυτές αλληλοτροφοδοτούνται και διαμορφώνουν το επενδυτικό προφίλ κάθε χαρτοφυλακίου (Βράντσης, 2023).

Στο Δήμο Θεσσαλονίκης, οι κτηματολογικές εγγραφές τραπεζών ξεπερνούν τις 32.000²⁷. Η κλίμακα του ελέγχου που ασκούν οι θεσμικοί φορείς επηρεάζει άμεσα τη διαθεσιμότητα και τις τιμές των ακινήτων. Το υπόλοιπο απόθεμα, ιδιοκτησίας φυσικών προσώπων ή μικρών

²³ Η «ωρίμανση» ενός ακινήτου δεν περιορίζεται μόνο στη νομική και τεχνική του τακτοποίηση για μεταβίβαση, αλλά εντάσσεται σε έναν ευρύτερο σχεδιασμό ανατίμησης, ώστε η τελική του αξία να ανταποκρίνεται στις προσδοκίες κερδοφορίας του θεσμικού επενδυτή.

²⁴ Η επιλογή αυτή εξαρτάται από την εκτίμηση του *servicer* για την εμπορευσιμότητα του ακινήτου, δηλαδή αν μπορεί να πουληθεί γρήγορα και σε τιμή υψηλότερη του χρέους, καθώς και από τη διαθεσιμότητα εξειδικευμένου προσωπικού για την ταχεία τακτοποίηση των εκκρεμοτήτων του.

²⁵ Οι πλατφόρμες στέγασης συμβάλλουν καθοριστικά στην αξιολόγηση της εμπορευσιμότητας, παρέχοντας δεδομένα που βοηθούν τους *servicers* να εντοπίζουν περιοχές με υψηλή ζήτηση και να προσαρμόζουν ανάλογα τη στρατηγική τους απέναντι σε υπερχρεωμένους ιδιοκτήτες.

²⁶ Στο χρηματιστήριο διαπραγματεύονται τέσσερα βασικά χαρτοφυλάκια μη εξυπηρετούμενων δανείων (CAIRO, GALAXY, PHOENIX VEGA, SUNRISE MEZZ), με βασικούς μετόχους το ΤΧΣ, διεθνή funds όπως οι Fairfax, Paulson, Helikon, Schooner και μεμονωμένους επενδυτές.

²⁷ Το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων αυτών, καθώς και ο βαθμός εμπλοκής των τραπεζών, παραμένουν ασαφή και η αποσαφήνιση απαιτεί εκτενή δειγματοληπτική ανάλυση συμβολαιογραφικών πράξεων, κάτι που δεν ήταν εφικτό στο πλαίσιο αυτής της έρευνας.

παικτών, επανεντάσσεται ταχύτερα στην αγορά — λόγω πίεσης για ρευστότητα και προσδοκώμενων αποδόσεων. Οι μικροεπενδυτές κινητοποιούνται από τις κρατικές διευκολύνσεις (αστικές αναπλάσεις, επιδοτήσεις, φορολογικά κίνητρα), επενδύουν στο εναπομείναν απόθεμα, συμβάλλουν στην ανατίμηση και ενεργοποιούν αλυσιδωτά και τους μεγάλους παίκτες.

Τέλος, είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι τα νομικά πρόσωπα έχουν σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα έναντι των φυσικών προσώπων όσον αφορά τα έσοδα από μισθώματα. Οι εταιρείες μπορούν να εκπέσουν δαπάνες συντήρησης ή ανακαίνισης, ενώ τα φυσικά πρόσωπα έχουν περιορισμένη έκπτωση. Αυτό δημιουργεί ασύμμετρα φορολογικά βάρη που ενισχύουν την ιδιοκτησία μέσω εταιρικών σχημάτων.²⁸

Στην επόμενη ενότητα παρουσιάζονται ευρήματα από τις κτηματολογικές εγγραφές τραπεζών και Α.Ε.Α.Π., δειγματοληπτική μελέτη μέρους αυτών για τον εντοπισμό τύπου ακινήτου και πιθανών βαρών, και ποιοτικά δεδομένα από συνεντεύξεις με φορείς σχετικά με την εκτίμηση εμπορευσιμότητας και τις στρατηγικές «ωρίμανσης» ακινήτων.

8.3. Ευρύματα από τις κτηματολογικές εγγραφές και τους πλειστηριασμούς

8.3.1. Το αποτύπωμα των τραπεζικών ιδρυμάτων

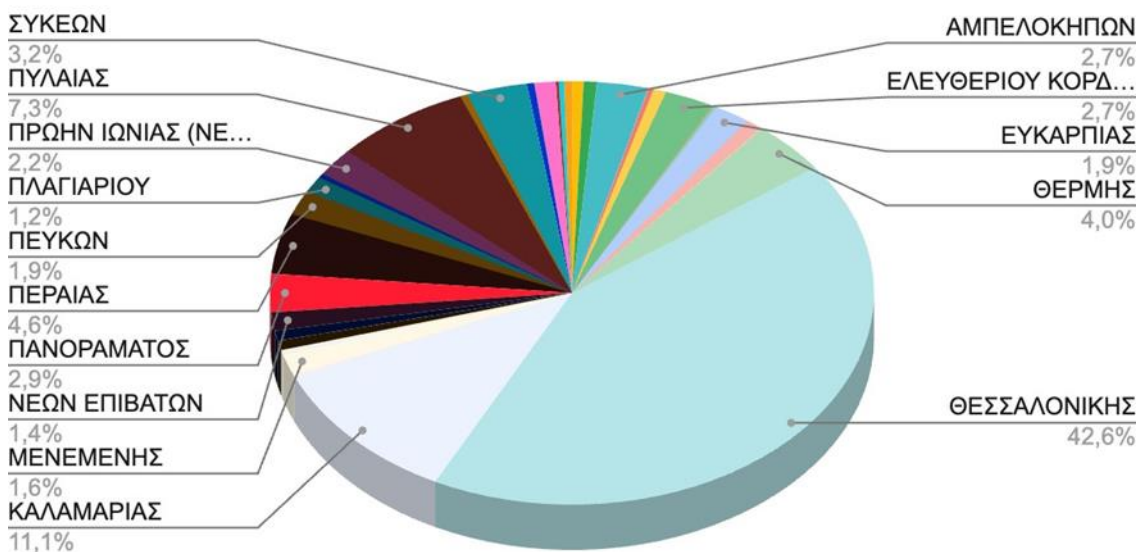
Η έρευνα εντόπισε 33.201 εγγραφές τραπεζικών ιδρυμάτων στη Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΜΠΘ), εκ των οποίων 14.191 αφορούν στον Δήμο Θεσσαλονίκης και 19.010 στους υπόλοιπους δήμους. Οι περισσότερες συγκεντρώνονται στους δήμους Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς και Πυλαίας-Χορτιάτη (Γράφημα 2).

Αυτές οι εγγραφές δεν είναι πλήρως ερμηνεύσιμες ως προς τη φύση τους. Δεν είναι πάντα σαφές αν αφορούν νέα ή παλιά δάνεια, αν είναι εξυπηρετούμενα, ρυθμισμένα ή καταγγελλόμενα, ή αν τα ακίνητα είναι κατασχεμένα και κενά. Για τη χαρτογράφηση των χαρακτηριστικών των ιδιοκτησιών απαιτείται ευρύτερη και πιο τεχνικά εξειδικευμένη δειγματοληπτική έρευνα σε συμβολαιογραφικές πράξεις.²⁹

²⁸ Οι εταιρείες έχουν φορολογικό πλεονέκτημα σε σχέση με τα φυσικά πρόσωπα, καθώς μπορούν να αφαιρούν το σύνολο των εξόδων από το φορολογητέο εισόδημα. Έτσι, για το ίδιο εισόδημα από ενοίκια (50.000 ευρώ) και με ίδια έξοδα (10.000 ευρώ), ένας ιδιώτης πληρώνει 15.475 ευρώ σε φόρο, ενώ μια εταιρεία μόλις 8.800 ευρώ, λόγω διαφορετικού τρόπου φορολόγησης.

²⁹ Δειγματοληπτική έρευνα πραγματοποιήθηκε σε εγγραφές δύο τραπεζών — της Eurobank και της Attica — χωρίς να αρκεί για την εξαγωγή γενικών συμπερασμάτων.

Εικόνα 8. Κτηματολογικές εγγραφές τραπεζικών ιδρυμάτων



Πηγή: Κτηματολόγιο, ιδία επεξεργασία

8.3.2. Στοιχεία από το iMEDD lab για τους πλειστηριασμούς

Η βάση δεδομένων του iMEDD Lab προσφέρει μια πιο ξεκάθαρη εικόνα για τη γεωγραφία και το εύρος των πλειστηριασμών στη Θεσσαλονίκη:

- Συνολικά 14.801 πλειστηριασμοί καταγράφονται στον νομό (10,8% του εθνικού συνόλου), με 7.454 να αφορούν κατοικίες (13,9% πανελλαδικά).
- Η Π.Ε. Θεσσαλονίκης εμφανίζει τον μεγαλύτερο αριθμό πλειστηριασμών βιομηχανικών χώρων (501, ή 15,8% του συνόλου) και αγροτεμαχίων (1.751, ή 10,9%).
- Μέχρι σήμερα έχουν ολοκληρωθεί 5.346 πλειστηριασμοί, εκ των οποίων 2.320 αφορούν κατοικίες (14,9% του συνόλου). Η Θεσσαλονίκη πρωτοστατεί στους ολοκληρωμένους πλειστηριασμούς βιομηχανικών χώρων (204) και αγροτεμαχίων (650).
- Σε 12.525 πλειστηριασμούς εμπλέκονται τραπεζικά ιδρύματα — οι 6.181 αφορούν κατοικίες. Από αυτούς, 4.558 έχουν ολοκληρωθεί, με 2.320 να αφορούν κατοικίες. Και πάλι, η Θεσσαλονίκη συγκεντρώνει τον υψηλότερο αριθμό ολοκληρωμένων πλειστηριασμών βιομηχανικών χώρων (192) και αγροτεμαχίων (542) με τραπεζική εμπλοκή.

Ένα σημαντικό μέρος των ακινήτων που εκπλειστηριάζονται καταλήγει σε θεσμικούς επενδυτές ή εταιρείες διαχείρισης, προκειμένου να «ωριμάσουν» για μεταπώληση με υψηλότερο περιθώριο κέρδους — κυρίως σε περιοχές με αυξημένη αξία γης. Ωστόσο, χρειάζεται

παραιτέρω έρευνα για τον αριθμό των ιδιοκτησιών που κατέληξαν στους φορείς αυτούς, καθώς και τη γεωγραφία και τη χρήση τους.

8.3.3. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. και το επενδυτικό τους αποτύπωμα στη Θεσσαλονίκη

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι εταιρείες επενδύσεων με υποχρεωτική εισαγωγή στο Χρηματιστήριο και ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο 25 εκατ. ευρώ. Λειτουργούν με σημαντικές φορολογικές απαλλαγές και έχουν υποχρέωση να διανέμουν τουλάχιστον το 50% των κερδών τους ως μέρισμα. Επενδύουν κυρίως σε εμπορικά ακίνητα.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. στη Θεσσαλονίκη επενδύουν κυρίως σε ακίνητα που έχουν ή με σκοπό να αποκτήσουν εμπορικές χρήσεις (εμπορικά κέντρα, αποθήκες, γραφεία, ξενοδοχεία) και αποφεύγουν τα οικιστικά — με δυο εξαιρέσεις:

- Η Premia Properties μετέτρεψε πρώην βιοτεχνικό κτίριο στην οδό Βαλαωρίτου 12 σε φοιτητική εστία που διαχειρίζεται η Hamlet Student Flats, προσφέροντας 85 επιπλωμένες κατοικίες με τιμές από 395 έως 670 ευρώ.³⁰
- Μια δεύτερη περίπτωση αφορά ένα ακίνητο στην οδό Γλάδστωνος 19.

8.3.4. Η περίπτωση της Γλάδστωνος 19: από την καπναποθήκη στην επενδυτική αλυσίδα

Το ακίνητο της οδού Γλάδστωνος 19 αποτελεί χαρακτηριστική περίπτωση μετασχηματισμού ενός αστικού κενού σε επενδυτικό προϊόν. Πρόκειται για ένα επτάώροφο κτίριο 4.331,40 τ.μ., κτισμένο το 1956 από την «Αδελφοί Π. Εμμανουηλίδη Καπνεμπορική ΕΠΕ», που διαλύθηκε το 1963. Έκτοτε, το ακίνητο πέρασε σταδιακά στους κληρονόμους των αρχικών μετόχων, και έμεινε κενό υπό ένα σύνθετο ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Το 2016 ξεκίνησε η διαδικασία τεχνικής και νομικής ωρίμανσης του ακινήτου, με επίκεντρο την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών (5ος όροφος) μέσω του Ν. 4495/2017 και την υπαγωγή του σε καθεστώς διατηρητέου. Την ίδια χρονιά, ορίζονται ειδικοί όροι δόμησης και χρήσεων (ΦΕΚ 229/4-11-2016).

Το 2019 η Prodea Investments (διάδοχος εταιρεία της Εθνικής Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.) άρχισε να συγκεντρώνει ποσοστά ιδιοκτησίας, αγοράζοντας αρχικά το 24% για 375.000 ευρώ, υπό την προϋπόθεση της έγκρισης αλλαγής χρήσης του ακινήτου από καπναποθήκη σε κατοικία. Ακολουθεί αγορά επιπλέον 24% για το ίδιο ποσό, με αναφορά στη γεωγραφική θέση του

³⁰ Το 2021, η Premia Properties ανακοίνωσε την απόκτηση τριών ακινήτων σε Αθήνα, Πάτρα και Θεσσαλονίκη για δημιουργία φοιτητικών εστιών συνολικής επιφάνειας 7.764 τ.μ., με 153 εξυπηρετούμενα διαμερίσματα και ετήσια έσοδα 640.000 ευρώ από 20ετείς μισθώσεις. Στόχος της είναι η ανάπτυξη χαρτοφυλακίου 1.000 διαμερισμάτων έως το 2026.

ακινήτου ως «περιοχή ανάπτυξης», χαρακτηρισμός που εμφανίζεται και στις σχετικές συμβολαιογραφικές πράξεις. Το υπόλοιπο 52% αποκτάται επίσης το 2019, έναντι 510.000 ευρώ, χωρίς καταβολή φόρου μεταβίβασης, χάρη στις φοροαπαλλαγές του Ν. 2778/1999 για τις Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ο ρόλος του κράτους εδώ είναι σιωπηλά καταλυτικός: η ανάπτυξη της πλατείας Μαβίλη, η θεσμικά ευνοϊκή μεταχείριση των Α.Ε.Ε.Α.Π. και η γρήγορη αδειοδότηση λειτούργησαν ως καταλύτες για την ολοκλήρωση της απόκτησης της ιδιοκτησίας από έναν ενιαίο θεσμικό παίκτη.

Το 2022, η Prodea πουλά το ακίνητο στην TABAC Ανάπτυξη Ακινήτων Α.Ε. για 2.200.000 ευρώ. Τον Φεβρουάριο του 2023 η TABAC εξασφαλίζει ομολογιακό δάνειο 4.310.000 ευρώ από την Alpha Bank, με δύο σειρές ομολογιών:

- Α' σειρά (1.706.000 ευρώ) για την κάλυψη μέρους του κόστους αγοράς,
- Β' σειρά (1.883.000 ευρώ) για την ανακαίνιση, η οποία εκτιμάται στα 2.690.000 ευρώ.

Η επενδυτική λογική είναι σαφής: η TABAC οφείλει να μετατρέψει το κτίριο σε ακίνητο υψηλής απόδοσης, ώστε να καλύψει το κόστος αγοράς, την ανακαίνιση, τα δάνεια και τους τόκους. Ο τελικός χρηματοδότης αυτής της διαδικασίας δεν είναι άλλος από τον τελικό ενοικιαστή ή αγοραστή, πάνω στον οποίο μετακυλίνουν τα έξοδα και οι προσδοκίες κερδοφορίας.

Η συγκεκριμένη περίπτωση αποκαλύπτει την αντίφαση μεταξύ των επενδυτικών στρατηγικών και των κοινωνικών πολιτικών στέγασης: οι θεσμικοί επενδυτές προσανατολίζονται στη μεγιστοποίηση του ενοικίου και της εμπορικής αξίας, όχι στη σταθεροποίηση των τιμών ή στη δημιουργία προσιτής κατοικίας. Οι πολιτικές που τους εξυπηρετούν είναι πολιτικές αναπλάσεων, φορολογικών διευκολύνσεων και ταχείας αδειοδότησης — όχι πολιτικές κοινωνικού ελέγχου της κτηματαγοράς.

8.4. Προκλήσεις, συνδέσεις, διαιρετικές τομές

Η ενότητα αυτή βασίζεται σε ποιοτικές συνεντεύξεις με εκπροσώπους εταιρειών διαχείρισης απαιτήσεων (servicers), μεσίτες της Θεσσαλονίκης, εργαζόμενους στις τεχνικές υπηρεσίες του Δήμου και μέλη μεγάλης κατασκευαστικής εταιρείας. Το υλικό οργανώνεται γύρω από τρία βασικά ερωτήματα:

- Πώς ένα κατασχεμένο ακίνητο επανεντάσσεται στην αγορά;
- Ποιες είναι οι στρατηγικές κερδοφορίας διαφορετικών δρώντων;
- Ποια είναι τα περιθώρια συνεργασίας με κοινωνικούς ή δημόσιους φορείς;

8.4.1. Τρόποι κερδοφορίας και ο ρόλος των servicers

Οι servicers δεν είναι ιδιοκτήτες ακινήτων ή δανείων – τα διαχειρίζονται για λογαριασμό τραπεζών και funds με τα οποία διατηρούν στενούς δεσμούς. Ελέγχουν ωστόσο μια τεράστια βάση δεδομένων για 650.000 ακίνητα που βαρύνονται με δάνεια – εξυπηρετούμενα, ρυθμισμένα ή καθυστερημένα. Η βασική στρατηγική τους παραμένει η ρύθμιση των δανείων, όχι ο πλειστηριασμός: με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζουν πιο σταθερές και μακροπρόθεσμες ροές εισοδήματος με χαμηλότερο κόστος. Όπως χαρακτηριστικά δήλωσε ένας εκπρόσωπος:

«Όταν ρυθμίζεις, εισπράττεις περισσότερο και σε βάθος χρόνου. Το κόστος είναι ο μισθός του υπαλλήλου που το ρύθμισε – όχι τα έξοδα δικηγόρων και μηχανικών».

Καθώς οι τιμές γης ανεβαίνουν, ειδικά σε αστικές περιοχές, οι servicers επανεξετάζουν τη στρατηγική τους: αν η μελλοντική τιμή πώλησης υπερβαίνει την αξία των δόσεων, επιλέγουν ρευστοποίηση μέσω πλειστηριασμού.

Ωστόσο, η διοικητική και τεχνική υστέρηση των servicers καθυστερεί τις διαδικασίες. Η «ωρίμανση» ενός ακινήτου αφορά τόσο στην τεχνική-νομική τακτοποίησή του, όσο και στην ανατίμηση της περιοχής – η «ωρίμανση της αγοράς». Το ένα δεν προχωρά χωρίς το άλλο.

Οι servicers αναγνωρίζουν ότι η αγορά κινείται γρήγορα μόνο στα ακίνητα μεγάλου μεγέθους ή σε prime locations. Η πρόσβαση στην πληροφορία καθορίζει τη στρατηγική:

«Η αξία ενός ακινήτου δεν μετρά μόνο για πώληση αλλά και για ρύθμιση. Αν έχεις ακίνητο σε καλή περιοχή, έχεις μεγαλύτερο “propensity” (τάση) να ρυθμίσεις».

Για την εκτίμηση της αγοράς, οι servicers βασίζονται σε ένα οικοσύστημα πληροφορίας: πιστοποιημένους εκτιμητές, μεσιτικά γραφεία, κατασκευαστικές, αλλά και δεδομένα από online πλατφόρμες (Spitogatos, Χρυσή Ευκαιρία, Landea).

«Αγοράζουμε δεδομένα. Δεν θέλουμε απλώς το ακίνητο — θέλουμε να πάρουμε cash. Και το cash έρχεται από την πώληση. Γι’ αυτό πρέπει να ξέρεις ποιες περιοχές έχουν ζήτηση».

Στις 24 Μαΐου 2023, δημοσίευμα αποκάλυψε τη μαζική αγορά 186 ακινήτων από την Τεχνική Ολυμπιακή (OT.gr Newsroom, 2023), που αγοράστηκαν σε πλειστηριασμούς από την Intrum, και πακετοποιήθηκαν ως «καθαρό» επενδυτικό προϊόν.

«Η Intrum αγόρασε ακίνητα ένα-ένα, τα καθάρισε νομικά και τεχνικά, και τα πούλησε ως πακέτο. Μιλάμε για πλήρη αλυσίδα: ρύθμιση, μη τήρηση, επαναρρύθμιση, πλειστηριασμός, επαναγορά, μεταπώληση».

Οι μεσίτες εκτιμούν ότι το μέλλον του τομέα θα κριθεί από την ταχύτητα ωρίμανσης: όποιος καταφέρει να μετατρέψει γρήγορα ακίνητα σε εμπορεύσιμα προϊόντα, θα κυριαρχήσει. Προς το παρόν, το οργανωτικό βάθος των servicers παραμένει περιορισμένο — μόλις 4.000 υπάλληλοι, κυρίως με νομικό ή οικονομικό υπόβαθρο, και ελάχιστη τεχνική εξειδίκευση.

8.4.2. Δύο αντικρουόμενα οικοσυστήματα

Ο έμμεσος έλεγχος ενός μεγάλου τμήματος της κτηματομεσιτικής αγοράς από μεγάλους ιδιώτες θεσμικούς φορείς, σε μια περίοδο που οι τιμές γης στα μεγαλύτερα αστικά κέντρα ανεβαίνουν, διαμορφώνουν δυο οικοσυστήματα επαγγελματικών ομάδων, οι οποίες κινούνται με διαφορετικές ταχύτητες.

Το ένα οικοσύστημα συγκροτείται γύρω από την σταδιακή προσπάθεια των servicers να εξασφαλίζουν μεγαλύτερα κέρδη, όχι μόνο από τις σταθερές ροές των δόσεων για χρέη που βαραίνουν ακίνητα αλλά και από την ωρίμανση ακινήτων για μεταπώληση. Αυτό το οικοσύστημα συμπεριλαμβάνει τραπεζικούς υπαλλήλους, δικηγόρους, συμβολαιογράφους, μηχανικούς, μεσίτες, ηλεκτρονικές πλατφόρμες αλλά και συνεργεία ανακαίνισης ακινήτων. Ωστόσο η διαδικασία προχωρά αργά και ελεγχόμενα.

Ένα άλλο οικοσύστημα που στηρίζει την κερδοφορία των μερών του σε μεμονωμένες αλλά ταχύτερες συναλλαγές στηρίζεται στην εύρεση κενών ακινήτων που δεν είναι εκτεθειμένα σε μη-εξυπηρετούμενο ενυπόθηκο δανεισμό και δεν απαιτούν αλληλεπίδραση με servicers. Ο εκπρόσωπος της κατασκευαστικής εταιρείας, που συμβουλευτήκαμε για την έρευνα, δήλωσε ότι παρότι αποκτά, ανακαινίζει και μεταπουλά κατά μέσο όρο 80 διαμερίσματα το χρόνο στο δήμο της Θεσσαλονίκης, δε συνεργάζεται με servicers. Αντίθετα συνεργάζεται με μικρότερες εταιρείες που έχουν καλή εικόνα της αγοράς, όπως γραφεία κοινοχρήστων, προκειμένου να εντοπίζουν κενά ακίνητα σε χαμηλές τιμές που ανήκουν σε μεμονωμένους ιδιοκτήτες, και τα οποία μπορούν να 'ωριμάσουν' γρήγορα. Οι μεσίτες που συμβουλευτήκαμε εξέφρασαν τη δυσαρέσκειά τους με servicers και funds, εξαιτίας της αγροπορίας τους, λόγω έλλειψης εξειδικευμένου προσωπικού, με αποτέλεσμα να επηρεάζονται οι τιμές στη κτηματομεσιτική αγορά και η κερδοφορία τους.

Πέρα από την αναγκαστική συνεργασία ανάμεσά τους, αυτά τα δυο οικοσυστήματα συχνά συγκρούονται, καθώς το μέγεθος και οι αργές κινήσεις του πρώτου επηρεάζουν τα περιθώρια

κερδοφορίας του δεύτερου. Οι θεσμικοί επενδυτές κατηγορούνται ότι δεσμεύουν ένα μεγάλο τμήμα του αποθέματος, ότι επιλέγουν να κερδοφορήσουν ρυθμίζοντας χρέη και ότι 'ωριμάζουν' ακίνητα με πολύ αργούς ρυθμούς, με αποτέλεσμα ο αριθμός των κενών ακινήτων προς αξιοποίηση από τους υπόλοιπους παίκτες της αγοράς - οι οποίοι κερδοφορούν μέσα από πιο γρήγορες συναλλαγές- να μειώνεται, και οι τιμές να ανεβαίνουν.

8.4.3. Περιθώρια συνεργασίας

Οι θεσμικοί επενδυτές δεν δείχνουν διάθεση συνεργασίας για επαναχρησιμοποίηση των ακινήτων για κοινωνικούς σκοπούς. Ο μόνος δίαυλος επικοινωνίας με φορείς όπως η ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ θα μπορούσε να αφορά στις αστικές αναπλάσεις: αναγνωρίζουν ότι οι δημόσιες παρεμβάσεις ανεβάζουν την αξία των περιοχών όπου διαθέτουν ακίνητα.

«Μπορεί να υπάρχουν ακίνητα που δεν “ακουμπάμε”, όπως ένα βιομηχανοστάσιο. Αλλά αν γίνει ανάπλαση, αυτό για μας είναι input — μας επηρεάζει στην εκτίμηση, στην πρόθεση να εμπλακούμε».

Ωστόσο, ακόμη και με ακριβή γνώση του αριθμού και της θέσης των ακινήτων που διαχειρίζονται, δεν μπορούν (ή δεν θέλουν) να δεσμευτούν για το ποια θα καταλήξουν σε ρευστοποίηση, καθώς εξαρτάται από το αν οι οφειλέτες θα συνεχίσουν να εξυπηρετούν τα δάνεια.

8.5. Συμπεράσματα

Η έρευνα δεν αντιμετωπίζει το απόθεμα κενών ακινήτων ως ένα σταθερό αριθμητικό άθροισμα, αλλά ως προϊόν επιλογών, οι οποίες μεταβάλλονται και μετατοπίζουν τη γεωγραφία της ιδιοκτησίας. Η έρευνα συμβάλει στην κατανόηση αυτής της δυναμικής, των στρατηγικών που τη διαμορφώνουν, και των δρώντων που εμπλέκονται σε αυτήν.

Η έρευνα στηρίχθηκε σε ποιοτικά δεδομένα από συνεντεύξεις με εκπροσώπους θεσμικών φορέων της αγοράς και ποσοτικά στοιχεία από κτηματολογικές εγγραφές, το iMedD Lab και δειγματοληπτική εξέταση συμβολαιογραφικών πράξεων. Το μεγαλύτερο εμπόδιο που αντιμετώπισε η ομάδα ήταν η απροθυμία των εταιρικών φορέων να παραχωρήσουν δεδομένα. Η έλλειψη συνεργασίας, η απουσία θεσμικής υποχρέωσης διαφάνειας και η αποσπασματική καταγραφή της ιδιοκτησίας οδήγησαν σε αδιέξοδο την προσπάθειά μας να χαρτογραφήσουμε το αποθεμά τους.

Απέναντι σε αυτή τη συστημική αδιαφάνεια, επιλέξαμε την εναλλακτική διαδρομή του Κτηματολογίου, που παρόλους τους περιορισμούς, κατέδειξε ένα δυνητικά ελπιδοφόρο σύστημα παραγωγής γνώσης σχετικά με την κτηματομεσιτική δυναμική και το ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Με βάση τα δεδομένα που συλλέχθηκαν, τα κενά ακίνητα στον Δήμο Θεσσαλονίκης κατατάσσονται σε πέντε βασικές κατηγορίες:

1. ακίνητα με πολλούς συνιδιοκτήτες, που παραμένουν αδρανή λόγω νομικής πολυπλοκότητας,
2. ακίνητα σε κατάσταση εγκατάλειψης που ανήκουν σε ιδιοκτήτες χωρίς τους οικονομικούς πόρους για ανακαίνιση,
3. ακίνητα που κρατούνται εκτός αγοράς από θεσμικούς επενδυτές για λόγους στρατηγικού κέρδους,
4. κενά ακίνητα που διακρατούνται από μικρούς ιδιοκτήτες εν αναμονή ανόδου των τιμών,
5. ακίνητα δηλωμένα ως κενά για φοροαποφυγή, τα οποία όμως αποφέρουν αδήλωτο εισόδημα μέσω «μαύρων» ενοικίων στην παραοικονομία

Οι θεσμικοί επενδυτές κερδοφορούν με τρεις τρόπους από τις ιδιοκτησίες που ελέγχουν. Μέσα από την είσπραξη δόσεων από ρυθμισμένα χρέη σε περιοχές χαμηλής εμπορευσιμότητας, από την μεταπώληση πλειστηριαζομένων ακινήτων μετά από νομική και τεχνική «ωρίμανση» σε περιοχές υψηλής ζήτησης, από την τιτλοποίηση και διαπραγμάτευση των ιδιοκτησιών σε δευτερογενείς αγορές.

Αυτή η στρατηγική διαμορφώνει δύο διακριτά οικοσυστήματα στον αστικό χώρο. Το πρώτο, αργό και συγκεντρωτικό, κινείται με όρους χρηματοπιστωτικής ασφάλειας, ωρίμανσης και θεσμικής ισχύος. Το δεύτερο, ευέλικτο και αποκεντρωμένο, βασίζεται σε μικρούς επενδυτές που ενεργοποιούν άμεσα κενά ακίνητα εκτός χρέους. Η σύγκρουση μεταξύ των δύο είναι δομική: οι αργές κινήσεις των πρώτων περιορίζουν τις δυνατότητες των δεύτερων, ανεβάζοντας τις τιμές και μειώνοντας την προσφορά.

Η μελέτη ανέδειξε πώς ο κρατικός μηχανισμός διευκολύνει τη στρατηγική κερδοφορίας των θεσμικών επενδυτών μέσα από αναπλάσεις σε στοχευμένα σημεία, φορολογικές ελαφρύνσεις και fast-track αδειοδοτήσεις, έλλειψη ρύθμισης σχετικά με τις αυξήσεις ενοικίων και τη χρήση των ακινήτων. Οι μέχρι τώρα πολιτικές για το κτιριακό απόθεμα δεν επιδιώκουν τη συγκράτηση των τιμών ή την αξιοποίηση των κενών ακινήτων για κοινωνική στέγαση, αλλά τη μέγιστη

απόδοση για τους επενδυτές, οξύνοντας τις κοινωνικές ανισότητες μεταξύ εκμισθωτών και ενοικιαστών.

Η εικόνα που προκύπτει αμφισβητεί το στερεότυπο του «αποτελεσματικού ιδιωτικού τομέα» και αναδεικνύει την ανάγκη για έναν δημόσιο φορέα με τεχνική επάρκεια, κοινωνική στόχευση και πρόσβαση σε δεδομένα, ικανό να επανεντάξει κενά ακίνητα στην κυκλοφορία όχι με όρους κέρδους αλλά με όρους κάλυψης των στεγαστικών αναγκών της κοινωνικής πλειοψηφίας.

Η παρακολούθηση των στρατηγικών των *servicers* και των θεσμικών επενδυτών προσφέρει κρίσιμες πληροφορίες για τον τρόπο που μετασχηματίζεται το καθεστώς ιδιοκτησίας και επηρεάζεται η στεγαστική επισφάλεια. Αντί για αφορισμούς, η μελέτη προτείνει μια ψύχραιμη παρατήρηση και στρατηγική αποδόμηση των εργαλείων, των τεχνικών και των χρόνων των ιδιωτών — όχι για να τους μιμηθεί, αλλά για να οικοδομήσει δημόσιες και κοινωνικές εναλλακτικές.

8.6. Προτάσεις

Η διαχείριση του αποθέματος από μεγάλους θεσμικούς επενδυτές αποκαλύπτει μια στρατηγική αδράνειας, μέσα από την οποία η καθυστέρηση γίνεται εργαλείο κερδοφορίας. Η εικόνα αυτή αντιστρέφει το κυρίαρχο αφήγημα περί ιδιωτικής αποτελεσματικότητας, φέρνοντας στο προσκήνιο την ανάγκη για δημόσιες και δημοτικές υποδομές που να μπορούν να "ωριμάσουν" ακίνητα γρήγορα και κοινωνικά. Προτείνεται:

- Η συμμετοχή φορέων, όπως ο φορέας κοινωνικής μίσθωσης της ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ, σε πλειστηριασμούς ακινήτων πρώτης κατοικίας, με στόχο την απόκτησή τους και την προσφορά τους στους πρώην ιδιοκτήτες ως κοινωνικά ενοικιαζόμενες κατοικίες, με ενοίκιο χαμηλότερο της αγοράς.
- Η δημιουργία δημόσιου μηχανισμού ωρίμανσης ακινήτων, με εξειδικευμένο εργατικό δυναμικό και χωρίς στόχο το κέρδος. Ένας τέτοιος φορέας θα μπορούσε να χρηματοδοτηθεί μέσω άτοκων δανείων από οργανισμούς όπως η Αναπτυξιακή Τράπεζα του Συμβουλίου της Ευρώπης, που προσφέρει δάνεια με χαμηλό επιτόκιο.³¹
- Η συνεργασία με μικρές εταιρείες της αγοράς (γραφεία κοινοχρήστων, μεσίτες, τεχνικά γραφεία) για τον γρήγορο εντοπισμό κενού αποθέματος που ανήκει σε φυσικά πρόσωπα. Τα ακίνητα αυτά θα μπορούσαν να ενταχθούν σε κοινωνικά προγράμματα

³¹ <https://coebank.org/en/about/>

στέγασης, με ανταποδοτική συνεργασία για την ανακαίνιση και διαχείρισή τους από τις ίδιες τις μικρές τοπικές επιχειρήσεις.

Η μελέτη αυτή πραγματοποίησε δειγματοληπτική προσέγγιση σε εγγραφές ιδιωτών θεσμικών επενδυτών, καταγράφοντας τη μεθοδολογική διαδρομή και τις προκλήσεις. Για τη συνέχιση της έρευνας απαιτείται επέκταση της βάσης δεδομένων και θεσμική πρόσβαση σε κρίσιμα στοιχεία. Θα ήταν π.χ. χρήσιμη η διεύρυνση της βάσης δεδομένων ιδιοκτησιών που έχουν περιέλθει σε θεσμικούς φορείς, με καταγραφή του τύπου ακινήτου, του ιδιοκτησιακού του καθεστώτος, της κατάστασης του δανείου που το βαραίνει και της φάσης εξυπηρέτησής του.

.

ΜΕΡΟΣ Γ΄ - ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ ΠΟΥ ΑΝΗΚΕΙ ΣΕ ΙΔΙΩΤΕΣ

9. Προσεγγίζοντας το κενό ιδιωτικό απόθεμα κατοικιών στη Θεσσαλονίκη

Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζεται το τμήμα της μελέτης που αφορά (α) στην εκτίμηση του ιδιωτικού αποθέματος κατοικιών στο Δήμο Θεσσαλονίκης, τα οποία ανήκουν σε ιδιώτες (φυσικά πρόσωπα) και παραμένουν κενά, χωρίς τρέχουσα χρήση, καθώς και (β) στη διερεύνηση των κυριότερων λόγων που το απόθεμα αυτό μένει ανενεργό.

Στην ακόλουθη ενότητα περιγράφεται η μεθοδολογία της έρευνας. Στη δεύτερη ενότητα σκιαγραφείται η εικόνα του κενού στεγαστικού αποθέματος όπως προκύπτει από τις προηγούμενες Απογραφές πληθυσμού. Στην ενότητα 9.3 επιχειρείται η εκτίμηση της σημερινής κατάστασης όσον αφορά την έκταση, τη γεωγραφία και τα χαρακτηριστικά του κενού στεγαστικού αποθέματος, με βάση την ανάλυση των δεδομένων των μη -ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων και τη διασταύρωσή τους με αυτά των μη-υδροδοτούμενων. Η ενότητα 9.4 εστιάζει στις τρεις επιλεγμένες περιοχές ως μελέτες περίπτωσης, με βάση κυρίως το ποιοτικό υλικό που προέκυψε από την έρευνα πεδίου. Τέλος, το κεφάλαιο κλείνει με μια ανάλυση των βασικότερων λόγων και αιτιών για τις οποίες μέρος του στεγαστικού αποθέματος που ανήκει σε ιδιώτες (φυσικά πρόσωπα) παραμένει κενό και αναξιοποίητο.

9.1. Μεθοδολογία

Για καθένα από τα δύο σκέλη εφαρμόστηκε διαφορετική μεθοδολογική προσέγγιση. Έτσι, το πρώτο σκέλος βασίστηκε στη συλλογή και επεξεργασία δεδομένων από δημόσιους φορείς και τη στατιστική και χαρτογραφική τους ανάλυση, ενώ το δεύτερο βασίστηκε κυρίως σε έρευνα πεδίου που περιλάμβανε επιτόπιες αυτοψίες και συνεντεύξεις με ειδήμονες/εμπειρογνώμονες.

Συγκεκριμένα, στο πρώτο σκέλος, συλλέχθηκαν στοιχεία από τρεις βασικές πηγές:

- **Ελ.Στατ.** Εξετάστηκαν τα δεδομένα της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών της του 2011 για όλους τους Δήμους της Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης (ΜΠΘ), όσον αφορά

στην έκταση και τη γεωγραφία των κενών κατοικιών, τον υπολογισμό κρίσιμων δεικτών (αναλογία στο απόθεμα και τον πληθυσμό) και τους κύριους λόγους για τους οποίους παρέμεναν κενές. Τα στοιχεία αυτά συγκρίθηκαν με τα δεδομένα της Απογραφής του 2001 και υπολογίστηκαν οι ρυθμοί μεταβολής των βασικών μεγεθών. Εκ των υστέρων, στην παρούσα έκδοση, συμπεριλήφθηκαν οι αλλαγές που κατέγραψε η Απογραφή Πληθυσμού-Κατοικιών του 2021.

- **ΔΕΔΔΗΕ** Αναλύθηκαν δεδομένα του για μη-ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα στο Δήμο Θεσσαλονίκης, τα οποία μας παραχωρήθηκαν από τις υπηρεσίες του Δήμου το Μάρτιο του 2023. Πραγματοποιήθηκαν αντίστοιχες χαρτογραφικές και στατιστικές αναλύσεις σχετικά με την έκταση, τη γεωγραφία και τα χαρακτηριστικά (επιφάνεια, παλαιότητα) των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων οικιακής χρήσης, καθώς και για την εξέλιξη των διακοπών ηλεκτροδότησης την περίοδο 1995-2023. Εξετάστηκαν λεπτομερέστερα τρεις (3) συγκεκριμένες περιοχές όπου εμφανίζονται ιδιαίτερες πυκνώσεις μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων, στις οποίες πραγματοποιήθηκαν επιτόπιες αυτοψίες στο πλαίσιο της έρευνας πεδίου. Τα ευρήματα συγκρίνονται με αυτά αντίστοιχων δεδομένων που αφορούν στο σύνολο της ΜΠΘ και μας είχαν παραχωρηθεί από το ΔΕΔΔΗΕ στο πλαίσιο άλλης μελέτης³², το Νοέμβριο του 2020. Η σύγκριση αυτή μεταξύ αντίστοιχων βάσεων που όμως περιέχουν στοιχεία από διαφορετικές χρονικές στιγμές με διαφορετική γεωγραφική κλίμακα αναφοράς επιτρέπει τόσο την κατανόηση των ιδιοτεροτήτων που εμφανίζει ο Δήμος σε σχέση με άλλες περιοχές της ΜΠΘ, όσο και τη διερεύνηση των μεταβολών που συντελέστηκαν κατά το διάστημα που μεσολάβησε, δηλαδή μεταξύ 2020-2023.
- Αναλύθηκαν δεδομένα της **ΕΥΑΘ** για τα μη-υδροδοτούμενα ακίνητα στο Δήμο Θεσσαλονίκης, τα οποία μας παραχωρήθηκαν το Μάιο του 2023. Δεδομένου ότι η συγκεκριμένη βάση περιέχει πολύ λιγότερες πληροφορίες από αυτήν του ΔΕΔΔΗΕ, τα στοιχεία των διακοπών υδροδότησης αξιοποιήθηκαν συμπληρωματικά με τα παραπάνω, επιτρέποντας το στατιστικό και χαρτογραφικό έλεγχο της εικόνας που διαμορφώνεται από την ανάλυση των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων. Η λεπτομερέστερη σύγκριση στις τρεις επιλεγμένες περιοχές πληροφόρησε επίσης συμπληρωματικά την έρευνα πεδίου.

³² Βλ. Χατζηπροκοπίου, Καραγιάννη, Καψάλη (2021): <https://mdat.gr/wp-content/uploads/2021/07/Affordable-Housing-Full-Report-web-cb.pdf>, καθώς και Χατζηπροκοπίου κ.α. (2020).

Τα δεδομένα της Ελ.Στατ. αντλήθηκαν από την ιστοσελίδα της (www.statistics.gr). Με τους υπόλοιπους φορείς πραγματοποιήθηκαν τηλεφωνικά διερευνητικές επαφές τόσο εκ των προτέρων, για διευκρινίσεις σχετικά με τα δεδομένα που μπορούν να διατεθούν προς ρεαλιστική εξειδίκευσή των αιτημάτων, όσο και εκ των υστέρων, για την αποσαφήνιση των δεδομένων που τελικά παραχωρήθηκαν. Αναζητήθηκαν επίσης στοιχεία της **Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)**, σχετικά με τα ημιτελή, μη-ηλεκτροδοτούμενα ή κενά ακίνητα με βάση το περιουσιολόγιο (δηλώσεις Ε9), τα ακίνητα που εμφανίζονται κενά στις καταστάσεις μισθωμάτων ακίνητης περιουσίας (δηλώσεις Ε2), καθώς και λοιπά στοιχεία ηλεκτρονικών μισθωτηρίων και εισοδήματος για την προσέγγιση τάσεων της αγοράς και κοινωνικών αναγκών. Παρά τις επανειλημμένες επικοινωνίες, ωστόσο, δυστυχώς η ΑΑΔΕ δεν ανταποκρίθηκε στο αίτημά μας.

Οι χαρτογραφικές αποτυπώσεις των δεδομένων τόσο του ΔΕΔΔΗΕ όσο και της ΕΥΑΘ έγιναν σε χωρικό επίπεδο Ταχυδρομικού Κώδικα (Τ.Κ.). Τα δεδομένα του 2023 χαρτογραφήθηκαν και σε επίπεδο ταχυδρομικής διεύθυνσης, όμως οι χάρτες που περιλήφθηκαν στην έκθεση απεικονίζουν τα δεδομένα με τρόπο που δεν επιτρέπει τον εντοπισμό της ακριβούς θέσης των ακινήτων, προκειμένου να διασφαλίζεται το στατιστικό απόρρητο και να προστατεύονται τα προσωπικά δεδομένα.

Στο δεύτερο σκέλος επιδιώχθηκε η επιβεβαίωση, η συμπλήρωση και ο εμπλουτισμός των ευρημάτων που προέκυψαν από τη στατιστική ανάλυση και χαρτογραφική απεικόνιση των παραπάνω δεδομένων, μέσω έρευνας πεδίου που πραγματοποιήθηκε τον καλοκαίρι (Ιούλιος-Αύγουστος) του 2023 και περιλάμβανε δύο διακριτές μεθόδους:

- **Επιτόπιες αυτοψίες**, οι οποίες αφορούσαν στην παρατήρηση και φωτογραφική τεκμηρίωση προσόψεων πολυκατοικιών και της εξωτερικής εικόνας συγκεκριμένων διαμερισμάτων, έλεγχο θυροτηλεφώνων, καθώς και άτυπες συζητήσεις με κατοίκους και/ή περιοίκους, διερεύνηση αγοραπωλησιών σε τοπικά μεσιτικά γραφεία, κ.ο.κ. Συνολικά πραγματοποιήθηκαν τέσσερις (4) αυτοψίες σε τρεις περιοχές οι οποίες επιλέχθηκαν λόγω της μεγάλης συγκέντρωσης μη-ηλεκτροδοτούμενων και μη-υδροδοτούμενων ακινήτων, με βάση τη στατιστική και χαρτογραφική ανάλυση που προηγήθηκε. Η διαδρομή που ακολουθήθηκε σε κάθε αυτοψία αποτυπώθηκε χαρτογραφικά, ενώ οι παρατηρήσεις μας αποτυπώνονται σε «εθνογραφικού» χαρακτήρα σημειώσεις που περιλαμβάνουν παραδείγματα συγκεκριμένων ακινήτων που θα άξιζε να διερευνηθούν ειδικότερα ως προς τη δυνατότητα αξιοποίησής τους στο πλαίσιο κοινωνικών στεγαστικών προγραμμάτων.

- **ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΙΣ** με ειδήμονες και εμπειρογνώμονες π.χ. της αγοράς ακινήτων, του κατασκευαστικού κλάδου, κ.α. Επιδιώχθηκε επικοινωνία και υποβλήθηκαν αιτήματα για την παραχώρηση συνεντεύξεων σε συνολικά 10 τέτοιους φορείς: εταιρείες διαχείρισης πολυκατοικιών, μεσιτικά γραφεία/ενώσεις, εταιρείες διαχείρισης ακινήτων, τεχνικά γραφεία και κατασκευαστικές εταιρείες που ειδικεύονται στις ανακαινίσεις διαμερισμάτων, κ.α. Τελικά πραγματοποιήθηκαν πέντε (5) συνεντεύξεις, οι οποίες βασίστηκαν σε κοινό οδηγό που προσαρμόστηκε ανάλογα με τη δραστηριότητα του κάθε φορέα (περιλαμβάνεται στο Παράρτημα, όπως και στοιχεία των συνεντεύξεων). Οι βασικές θεματικές του οδηγού συνέντευξης αφορούσαν: στην εικόνα των συνομιλητών για την έκταση, τη γεωγραφία και τα χαρακτηριστικά του κενού/αναξιοποίητου στεγαστικού αποθέματος στη Θεσσαλονίκη, στους λόγους για τους οποίους παραμένει ανενεργό, σε πρόσφατες τάσεις επιστροφής μέρους του αποθέματος αυτού σε χρήση / στην αγορά, στην άποψή τους για τις προοπτικές αξιοποίησης/επανάχρησης του στο πλαίσιο κοινωνικών στεγαστικών πολιτικών για τα περιθώρια συνεργασίας με δημόσιους φορείς. Το υλικό των συνεντεύξεων κωδικοποιήθηκε συνοπτικά ως προς τα βασικά του σημεία και αξιοποιείται συμπληρωματικά τόσο για την ερμηνεία των αποτελεσμάτων της στατιστικής και χαρτογραφικής ανάλυσης όσο και για τη συμπλήρωση της εικόνας των επιτόπιων αυτοψιών.

9.2. Οι κενές κατοικίες στα δεδομένα των Απογραφών

Την περίοδο της έρευνας δεν είχαν ακόμη δημοσιοποιηθεί τα λεπτομερή αποτελέσματα της τελευταίας Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών (2021). Εξετάστηκαν λοιπόν τα τότε πιο πρόσφατα διαθέσιμα, δηλαδή αυτά της Απογραφής του 2011. Η παρούσα ανάλυση συγκρίνει την γενική εικόνα των κενών κατοικιών στο Δήμο Θεσσαλονίκης με αυτήν της Μητροπολιτικής Περιοχής (ΜΠΘ), ενώ γίνεται επιλεκτική αναφορά σε δεδομένα που αφορούν άλλους Δήμους. Σε σύνολο 532.130 «κανονικών κατοικιών» στη ΜΠΘ το 2011, σχεδόν *μία στις τέσσερις* ήταν κενές (βλ. Πίνακα 1). Στο Δήμο Θεσσαλονίκης, οι κενές κατοικίες ήταν αναλογικά περισσότερες (28,2%). Την εικόνα αυτή αλλοιώνουν τα στοιχεία του Δήμου Θερμαϊκού, όπου σχεδόν οι μισές κατοικίες ήταν κενές: πρόκειται όμως στην πλειοψηφία τους για εξοχικές κατοικίες, καθώς η περιοχή παραδοσιακά αποτελεί παραθεριστικό οικισμό.

Δύο σχετικοί δείκτες παρουσιάζουν ενδιαφέρον:

- ο πρώτος σχετίζεται με το απόθεμα και δίνεται από το λόγο των κατοικούμενων προς τις κενές κατοικίες. Στη ΜΠΘ αναλογούσαν περίπου τρεις (3) κατοικούμενες κατοικίες για κάθε κενή, ενώ στο Δήμο Θεσσαλονίκης 2,5.
- Ο δεύτερος σχετίζεται με τον πληθυσμό και δίνεται από το λόγο των κενών κατοικιών ανά 100 κατοίκους. Στη ΜΠΘ αναλογούσαν 13,6 κενές κατοικίες ανά 100 κατοίκους, ενώ στο Δήμο Θεσσαλονίκης 18.

Πίνακας 12.Στεγαστικό απόθεμα και κενές κατοικίες στη ΜΠΘ, 2011

ΔΗΜΟΣ	Κανονικές κατοικίες	Κενές	% κενών στο σύνολο	λόγος κατοικούμενων / κενών	κενές κατοικίες ανά 100 κατοίκους
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	25.798	5.882	22,8	3,4	11,3
ΔΕΛΤΑ	19.393	4.049	20,9	3,8	8,8
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	33.294	15.643	47,0	1,1	31,1
ΘΕΡΜΗΣ	22.274	5.180	23,3	3,3	9,7
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	205.398	58.022	28,2	2,5	17,8
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	45.233	8.310	18,4	4,4	9,1
ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	47.376	10.612	22,4	3,5	10,4
ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	42.001	9.583	22,8	3,4	11,3
ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	45.710	10.349	22,6	3,4	10,4
ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	30.326	6.327	20,9	3,8	9,0
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	15.326	3.455	22,5	3,4	9,0
ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	532.129	137.412	25,8	2,9	13,6

Πηγή: Ελ.Στατ., Απογραφή Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 (Χατζηπροκοπίου & Καλογερέσης 2023, Πιν.1)

Τα στοιχεία της Απογραφής διακρίνουν τέσσερις επιμέρους κατηγορίες αυτών των κατοικιών που έχουν δηλωθεί κενές (Πίνακας 2), οι οποίες δίνουν κάποιες ενδείξεις για τους λόγους που βρίσκονται σε αυτήν την κατάσταση:

- Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει κατοικίες που μένουν προσωρινά κενές, καθώς διατίθενται στην αγορά προς πώληση ή ενοικίαση. Το ποσοστό τους στο σύνολο των κενών κατοικιών ανέρχονταν σε 43% (11% του συνολικού αποθέματος στη ΜΠΘ), που αναλογεί σε σχεδόν 59.000 κατοικίες, οι οποίες, την ημέρα της απογραφής του 2011, ήταν διαθέσιμες για πώληση ή ενοικίαση. Στο Δήμο Θεσσαλονίκης, περίπου οι μισές από τις κενές κατοικίες ανήκαν σε αυτήν την κατηγορία (14% του αποθέματος).
- Η δεύτερη κατηγορία αφορά στις εξοχικές κατοικίες, οι οποίες χρησιμοποιούνται εποχικά. Εύλογα, το ποσοστό τους είναι μικρό έως αμελητέο: 8,7% στη ΜΠΘ και μόλις 0,5% στο Δήμο Θεσσαλονίκης (2,2% του αποθέματος στη ΜΠΘ και 0,2% στο Δήμο).
- Η τρίτη κατηγορία αναφέρεται στις κατοικίες που έχουν δηλωθεί ως δευτερεύουσες και άρα βρίσκονται εκτός αγοράς και πιθανώς εκτός χρήσης ως αποτέλεσμα επιθυμίας των

ιδιοκτητών τους. Πρόκειται για τη δεύτερη σημαντικότερη κατηγορία, με ποσοστό 30% στη ΜΠΘ και 32% στο Δήμο Θεσσαλονίκης (7,8% και 9% του αποθέματος αντίστοιχα). Οι δευτερεύουσες κατοικίες ήταν το 2011 αναλογικά περισσότερες στην Καλαμαριά, όπου αποτελούσαν 40% των κενών.

- Η τελευταία κατηγορία υπονοεί ποικιλία άλλων λόγων για τους οποίους οι συγκεκριμένες κατοικίες παρέμεναν κενές, αδιάθετες ή/και αχρησιμοποίητες για σημαντικά διαστήματα, πιθανώς εγκαταλειμμένες και σε κακή κατάσταση. Το 2011, σχεδόν μία στις πέντε κενές κατοικίες στη ΜΠΘ αλλά και στο Δήμο Θεσσαλονίκης (5% του αποθέματος) ανήκαν σε αυτήν την κατηγορία. Σε ορισμένους δήμους (Δέλτα, Κορδελιού-Ευόσμου, Ωραιοκαστρου) αποτελούσαν το ένα τέταρτο των κενών.

Πίνακας 13.. Κενές κατοικίες ανά κατηγορία στη ΜΠΘ, 2011

ΔΗΜΟΣ	για ενοικίαση ή πώληση	εξοχικές	δευτερεύουσες	άλλος λόγος
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	44,2	0,6	34,3	20,8
ΔΕΛΤΑ	52,9	1,7	21,3	24,2
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	21,6	59,1	12,5	6,8
ΘΕΡΜΗΣ	38,6	13,0	28,1	20,2
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	49,4	0,5	31,9	18,1
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	40,5	0,9	40,2	18,4
ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	44,8	1,0	30,0	24,2
ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	40,4	3,0	33,7	22,8
ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	41,0	1,2	38,4	19,5
ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	42,1	7,4	27,6	22,9
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	31,5	14,2	27,8	26,5
ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	42,8	8,7	30,0	18,5

Πηγή: Ελ.Στατ. , Απογραφή Πληθυσμού-Κατοικιών 2011, ιδία επεξεργασία

Συγκρίνοντας τα δεδομένα της Απογραφής του 2011 με αυτά της Απογραφής του 2001, είναι δυνατό να αποτυπωθούν κάποιες προγενέστερες τάσεις. Οι κενές κατοικίες παρουσίασαν αύξηση, όπως άλλωστε έχει αποτυπωθεί και σε δημοσιευμένες μελέτες τόσο για τη Θεσσαλονίκη (Gemenetzi 2017, Katsinas 2021) όσο και για την Αττική (Μαλούτας & Σπυρέλλης 2016, Αράπογλου κ.α. 2019). Όπως όμως φαίνεται στον Πίνακα 3, η ποσοστιαία μεταβολή του αριθμού των κενών κατοικιών στη ΜΠΘ υπήρξε σημαντικά μεγαλύτερη (+131,4%) απ' ό,τι στο σύνολο της χώρας (+56,3%), αλλά και την Αττική (+77,5%) (Χατζηπροκοπίου & Καλογερέσης 2023), ενώ το ποσοστό τους στο σύνολο του στεγαστικού αποθέματος σχεδόν διπλασιάστηκε (+91%). Από τους δήμους της ΜΠΘ, η μεγαλύτερη αύξηση - απόλυτη και ποσοστιαία - σημειώθηκε στο Δήμο Θεσσαλονίκης (υπερτριπλασιασμός των κενών κατοικιών). Η αύξηση αυτή αντανακλάται και στους δύο παραπάνω δείκτες:

- Ο πρώτος δείκτης θα πρέπει να αξιολογηθεί λαμβάνοντας υπόψη την αύξηση του αποθέματος μεταξύ 2001-2011 κατά πάνω από 98.000 επιπλέον κατοικίες στη ΜΠΘ. Παρ'όλ'αυτά, ο δείκτης μειώνεται - αναλογούν δηλαδή λιγότερες κατοικούμενες κατοικίες για κάθε μία κενή - γεγονός που υποδηλώνει ταχύτερη αύξηση των κενών κατοικιών. Η ένταση της πτώσης του δείκτη σε περιφερειακούς δήμους παραπέμπει στην αλόγιστη παραγωγή κατοικίας της προηγούμενης περιόδου, κυρίως στα προάστια, σημαντικό μέρος της οποίας παρέμεινε αδιάθετη με την κατάρρευση της κτηματαγοράς ήδη από την αρχή της κρίσης (ο.π.)
- Αντίστοιχα, ο δεύτερος δείκτης συνδέεται και με τη μείωση του πληθυσμού (βλ. τελευταία στήλη): στο Δήμο Θεσσαλονίκης ο λόγος κενών ανά 100 κατοίκους τετραπλασιάστηκε από το 2001 στο 2011, ενώ ο πληθυσμός μειώθηκε περίπου κατά ένα πέμπτο (1/5). Αντίστοιχα, οι μεγαλύτερες αυξήσεις του λόγου αυτού παρατηρούνται στους δήμους που υπέστησαν μείωση πληθυσμού μεταξύ 2001-2011 (Αμπελοκήπων-Μενεμένης και Νεάπολης-Συκεών).

Πίνακας 14. Κενές κατοικίες και πληθυσμός στη ΜΠΘ: % μεταβολή 2001-2011

ΔΗΜΟΣ	του αριθμού των κενών κατοικιών	του ποσοστού των κενών στο σύνολο	του λόγου κατοικούμενων /κενών	του δείκτη κενών κατοικιών ανά 100 κατοίκους	του πληθυσμού
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	191,9	163,2	-60,8	225,6	-10,4
ΔΕΛΤΑ	134,2	68,5	-69,3	105,4	14,0
ΘΕΡΜΑΪΚΟΥ	14,5	-7,9	-97,8	-15,5	35,4
ΘΕΡΜΗΣ	100,7	16,7	-83,4	29,9	54,5
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	229,1	207,9	-72,8	301,9	-18,1
ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ	135,8	99,5	-52,2	132,1	1,6
ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ - ΕΥΟΣΜΟΥ	144,3	60,6	-74,9	85,3	31,8
ΝΕΑΠΟΛΗΣ - ΣΥΚΕΩΝ	141,9	113,8	-68,1	154,8	-5,1
ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΛΑ	121,6	68,6	-74,7	95,5	13,3
ΠΥΛΑΙΑΣ - ΧΟΡΤΙΑΤΗ	95,8	26,5	-77,0	39,4	40,4
ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ	69,3	6,4	-83,9	10,3	53,5
ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	131,4	91,2	-77,6	125,4	2,7

Πηγή: Ελ.Στατ, Απογραφές Πληθυσμού-Κατοικιών 2001, 2011 (Χατζηπροκοπίου & Καλογερέσης 2023, Πιν.2) & ιδία επεξεργασία

Από τα δεδομένα των Απογραφών Πληθυσμού-Κατοικιών 2001-2011 συμπεραίνουμε ότι:

- σημαντικό μερίδιο του στεγαστικού αποθέματος ήταν κενό: στο μεγαλύτερο μέρος του ήταν προσωρινά κενό εφόσον βρίσκονταν σε διαδικασία ενοικίασης ή πώλησης, όμως σχεδόν το μισό αφορούσε δευτερεύουσες κατοικίες ή κατοικίες που ήταν κενές για διάφορους άλλους λόγους.

- στο Δήμο Θεσσαλονίκης, οι κενές κατοικίες καταλαμβάνουν μεγαλύτερο μέρος του αποθέματος απ'ότι στην υπόλοιπη ΜΠΘ, όμως αναλογικά περισσότερες μένουν προσωρινά κενές εφόσον διατίθενται στην αγορά προς πώληση/ενοικίαση.
- το κενό στεγαστικό απόθεμα διευρύνθηκε και η αύξησή του συνδέονταν με αντίρροπες τάσεις: αφενός πληθυσμιακής συρρίκνωσης πυκνοδομημένων τμημάτων του αστικού ιστού με παλιότερο απόθεμα, αφετέρου αστικής διάχυσης προς την περιφέρεια της πόλης με νεόδμητο απόθεμα που έμεινε αδιάθετο λόγω κρίσης.

Η πρόσφατη Απογραφή (2021), της οποίας τα αποτελέσματα έγιναν διαθέσιμα μετά το πέρας της παρούσας μελέτης, κατέγραψε κάποιες διαφοροποιήσεις στις τάσεις που περιγράψαμε παραπάνω. Το συνολικό στεγαστικό απόθεμα στη ΜΠΘ αυξήθηκε ελαφρά κατά 1,7% (+8.800 κατοικίες), αλλά οι κενές κατοικίες μειώθηκαν κατά -15,7% (-21.633): πλέον μία στις πέντε κατοικίες είναι κενή (-17%). Όμως (με εξαίρεση το Δήμο Θεσσαλονίκης), ο Δήμος Θεσσαλονίκης ήταν αυτός με τη χαμηλότερη μείωση (απόλυτη και ποσοστιαία) των κενών κατοικιών, οι οποίες συνεχίζουν να αποτελούν το εν τέταρτο του συνολικού αποθέματος. Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι οι κενές κατοικίες στο Δήμο ήταν συνολικά -5376 λιγότερες το 2021 (απ'ότι το 2011), όμως το 88,5% της διαφοράς αυτής (-4760) αφορά σε προσωρινά κενές κατοικίες που διατίθενται στην αγορά προς ενοικίαση ή πώληση στην αγορά: η κατηγορία αυτή συνεχίζει να αποτελεί τη μεγάλη πλειοψηφία των κενών κατοικιών, αλλά καταλαμβάνει χαμηλότεροι ποσοστό κατά περίπου -5% (μάλιστα μειώνεται σε όλους τους δήμους της ΜΠΘ). Σε συνδυασμό με τις επίσης λιγότερες κενές κατοικίες που ήταν δευτερεύουσες (-1640 λιγότερες στο Δήμο, -7611 στη ΜΠΘ), εκτιμάται ότι η μείωση των κενών κατοικιών οφείλεται στην επαναφορά σημαντικού μέρους τους σε χρήση. Ωστόσο, έχουν αυξηθεί οι κατοικίες που δηλώθηκαν κενές για «άλλο λόγο» (+1000 περισσότερες στο Δήμο Θεσσαλονίκης, +2223 στους υπόλοιπους δήμους της ΜΠΘ). Επιπρόσθετα, ο λόγος κατοικούμενων / κενών αυξάνεται βραδύτερα στον κεντρικό Δήμο απ'ότι στους υπόλοιπους (αναλογούν πλέον τρεις κατοικούμενες για κάθε κενή κατοικία στο Δήμο, έναντι 3,7 στη ΜΠΘ), ενώ η αναλογία κενών ανά 100 κατοίκους μειώνεται επίσης βραδύτερα (-7,3% στο Δήμο έναντι -15,5% στη ΜΠΘ). Ας σημειωθεί ότι, κατά τη δεκαετία 2011-21, το στεγαστικό απόθεμα στο Δήμο Θεσσαλονίκης αυξήθηκε κατά +2,3%, ενώ ο πληθυσμός μειώθηκε περεταίρω σχεδόν -2%. Τέλος, τα στοιχεία της Απογραφής του 2021 καταδεικνύουν ότι οι κενές κατοικίες είναι γενικά παλιότερες και μικρότερης επιφάνειας από τις κατοικούμενες.

Στην επόμενη ενότητα προσεγγίζεται η σημερινή εικόνα αναφορικά με το κενό στεγαστικό απόθεμα στην πόλη, τη γεωγραφία και βασικά χαρακτηριστικά του.

9.3. Εκτίμηση του κενού στεγαστικού αποθέματος

Για την προσέγγιση της σημερινής εικόνας των κενών κατοικιών, χρησιμοποιήθηκαν δεδομένα των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων, όπως τηρούνται από το Διαχειριστή Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΔΕΔΔΗΕ). Τα δεδομένα αυτά μας παραχωρήθηκαν από το ΔΕΔΔΗΕ το Νοέμβριο του 2020 μετά από αίτημα μας για τις ανάγκες της «Έρευνας – μελέτης για την οικονομικά προσιτή κατοικία στη Θεσσαλονίκη» (Χατζηπροκοπίου κ.α. 2021), καθώς και από το Δήμο Θεσσαλονίκης το Μάρτιο του 2023 για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης.

Η πρώτη βάση περιλαμβάνει παροχές στις οποίες έχει διακοπεί η ηλεκτροδότηση (αλλά δεν έχει πραγματοποιηθεί αποξήλωση της παροχής) το διάστημα από 01.01.1995 ως 02.11.2020, ανά δήμο και Τ.Κ. στους δήμους της ΜΠΘ. Για κάθε μη-ηλεκτροδοτούμενο ακίνητο καταγράφεται η επιφάνειά του (με βάση τα δηλωθέντα τ.μ. για Δημοτικά Τέλη, Δημοτικό Φόρο και ΤΑΠ), το έτος κατασκευής και η χρήση του (πριν την διακοπή). Προφανώς υπάρχουν ακίνητα που είχαν αποσυνδεθεί πριν από το 1995. Στην ενότητα που ακολουθεί συνοψίζονται βασικές διαπιστώσεις της εκτενέστερης στατιστικής και χαρτογραφικής ανάλυσης των δεδομένων αυτών που δημοσιεύτηκε σε επιστημονικό άρθρο (Χατζηπροκοπίου & Καλογερέσης 2023), οι οποίες αφορούν στο σύνολο της ΜΠΘ.

Η δεύτερη βάση περιλαμβάνει παροχές στις οποίες έχει διακοπεί η ηλεκτροδότηση το διάστημα από 01.01.1995 ως 06.03.2023, ανά Τ.Κ. στο Δήμο Θεσσαλονίκης. Καταγράφεται επίσης η ακριβής διεύθυνση, την οποία όμως δεσμευόμαστε για μη δημοσιοποιήσουμε για λόγους στατιστικού απορρήτου και προσωπικών δεδομένων. Για κάθε μη-ηλεκτροδοτούμενο ακίνητο σημειώνεται επιπλέον η χρήση του πριν την διακοπή (γίνεται διάκριση μεταξύ οικιακής και άλλης), η επιφάνειά του (με βάση τα δηλωθέντα τ.μ.), η ακριβής ημερομηνία διακοπής της ηλεκτροδότησης και η ηλικία του (το έτος έκδοσης οικοδομικής άδειας). Η πρωτότυπη στατιστική ανάλυση και χαρτογραφική απεικόνιση των δεδομένων αυτών για το Δήμο Θεσσαλονίκης παρουσιάζεται στην ενότητα 9.3.2, ενώ τροφοδότησε επίσης την επιλογή των περιοχών της έρευνας πεδίου και τις επιτόπιες αυτοψίες που περιγράφονται στο Κεφάλαιο 4.

Για τον στατιστικό και γεωγραφικό έλεγχο της εικόνας που προκύπτει από την ανάλυση των παραπάνω δεδομένων, αξιοποιήθηκαν στοιχεία των διακοπών υδροδότησης που μας παραχωρήθηκαν από την ΕΥΑΘ το Μάιο του 2023. Η βάση αυτή περιλαμβάνει όλες τις παροχές χωρίς υδροδότηση στις 18.05.2023 στο Δήμο Θεσσαλονίκης, ανά Τ.Κ. Αναφέρεται η ακριβής ταχυδρομική διεύθυνση, την οποία δεσμευόμαστε για μη δημοσιοποιήσουμε για τους παραπάνω λόγους. Για κάθε μη-υδροδοτούμενο ακίνητο σημειώνεται εάν η διακοπή της υδροδότησης έγινε με επιθυμία του πελάτη ή αν πρόκειται για υπηρεσιακή διακοπή λόγω

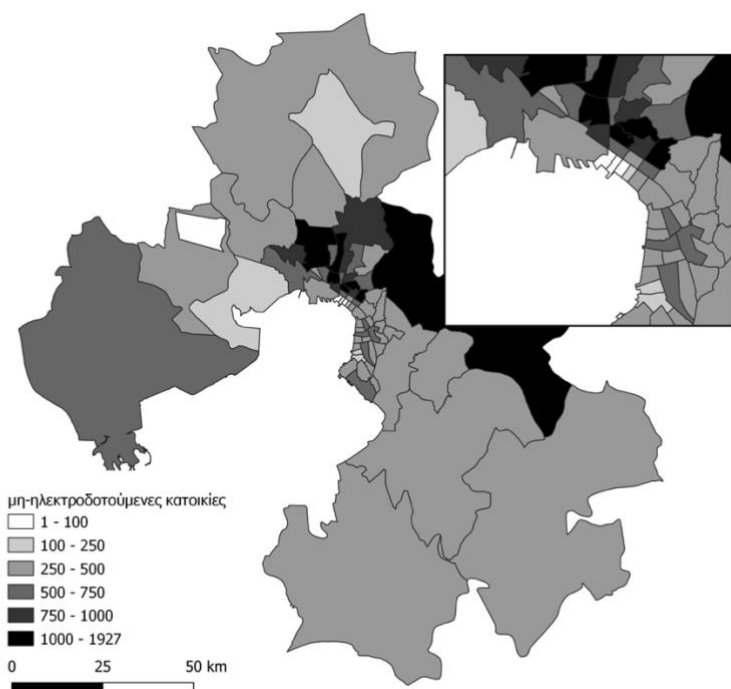
χρέους, δε διευκρινίζεται όμως η χρήση του ακινήτου. Η στοιχειώδης ανάλυση των δεδομένων αυτών που παρουσιάζεται στην ενότητα 9.3.3 έχει λοιπόν συγκριτικό και συμπληρωματικό χαρακτήρα προς αυτή των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων, ενώ συμπληρωματικά πληροφόρησε και τις περιοχές εστίασης της έρευνας πεδίου.

9.3.1. Μη-ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες στη μητροπολιτική Θεσσαλονίκη (2020)

Το Νοέμβριο του 2020 υπήρχαν στη ΜΠΘ πάνω από 77.700 μη-ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα τα οποία είχαν αποσυνδεθεί από το δίκτυο ηλεκτροδότησης μεταξύ 1995-2020, 34.600 (45%) από αυτά στο Δήμο Θεσσαλονίκης. Σχεδόν τα μισά (48,7%) ήταν εμπορικά ακίνητα: η εμπορική χρήση επικρατεί στο Δήμο Θεσσαλονίκης (55%), ενώ αντιπροσωπεύει 64%-96% των διακοπών ηλεκτροδότησης σε συγκεκριμένες περιοχές, όπως το εμπορικό κέντρο, το λιμάνι, το Καλοχώρι. Περίπου άλλα τόσα (37.235 ή 47,9%) είχαν πρότερη χρήση οικιακή: π.χ. στις νοτιοανατολικές συνοικίες του Δήμου Θεσσαλονίκης και στους Δήμους Νεάπολης-Συκεών και Παύλου Μελά, η πλειοψηφία των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων ήταν κατοικίες. Ένα μικρό ποσοστό (3,4%), τέλος, είχαν άλλη χρήση - βιομηχανική, αγροτική, δημόσια – που η γεωγραφική κατανομή τους να αντανakλά επίσης τη φυσιολογία των περιοχών. Η εξέλιξη των διακοπών ηλεκτροδότησης διαχρονικά διεξήγε ανοδική πορεία ήδη από το 2002, σημείωσε έντονη αύξηση την περίοδο της κρίσης (43,5% του συνόλου αποσυνδέθηκε μεταξύ 2009-2015, ενώ η κορύφωση των σχεδόν 6.900 αποσυνδέσεων το 2011 πιθανώς συνδέεται με την επιβολή του ΕΕΤΗΔΕ - το λεγόμενο «χαράτσι»), ακολούθησε μείωση και νέα αύξηση από το 2017 που κορυφώθηκε το 2020.

Στη χαρτογραφική ανάλυση συμπεριλήφθηκαν 73 Τ.Κ., όπου υπήρχαν συνολικά 35.474 μη-ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες, 46% από αυτές (>16.300) στο Δήμο Θεσσαλονίκης. Ο Χάρτης 3 απεικονίζει τη γεωγραφία τους. Το ένα τέταρτο αυτών συγκεντρώνεται σε μόλις επτά (7) Τ.Κ.: σχεδόν 2.000 στον Εύοσμο και τη Νέα Πολιτεία, ενώ πυκνοδομημένες συνοικίες του αστικού ιστού από πάνω από 1000: Σταυρούπολη, Νεάπολη, Αμπελόκηποι, Παναγιά Φανερωμένη, Άνω Πόλη (η εικόνα αλλοιώνεται λόγω του μεγάλου σε έκταση Τ.Κ. που περιλαμβάνει τις περιοχές Φίλυρο, Πεύκα, Ασβεστοχώρι, Εξοχή, Χορτιάτης). Περίπου ένα πέμπτο του συνόλου εντοπίζεται σε άλλους επτά Τ.Κ. που συγκεντρώνουν από 700-1000 μη-ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες.

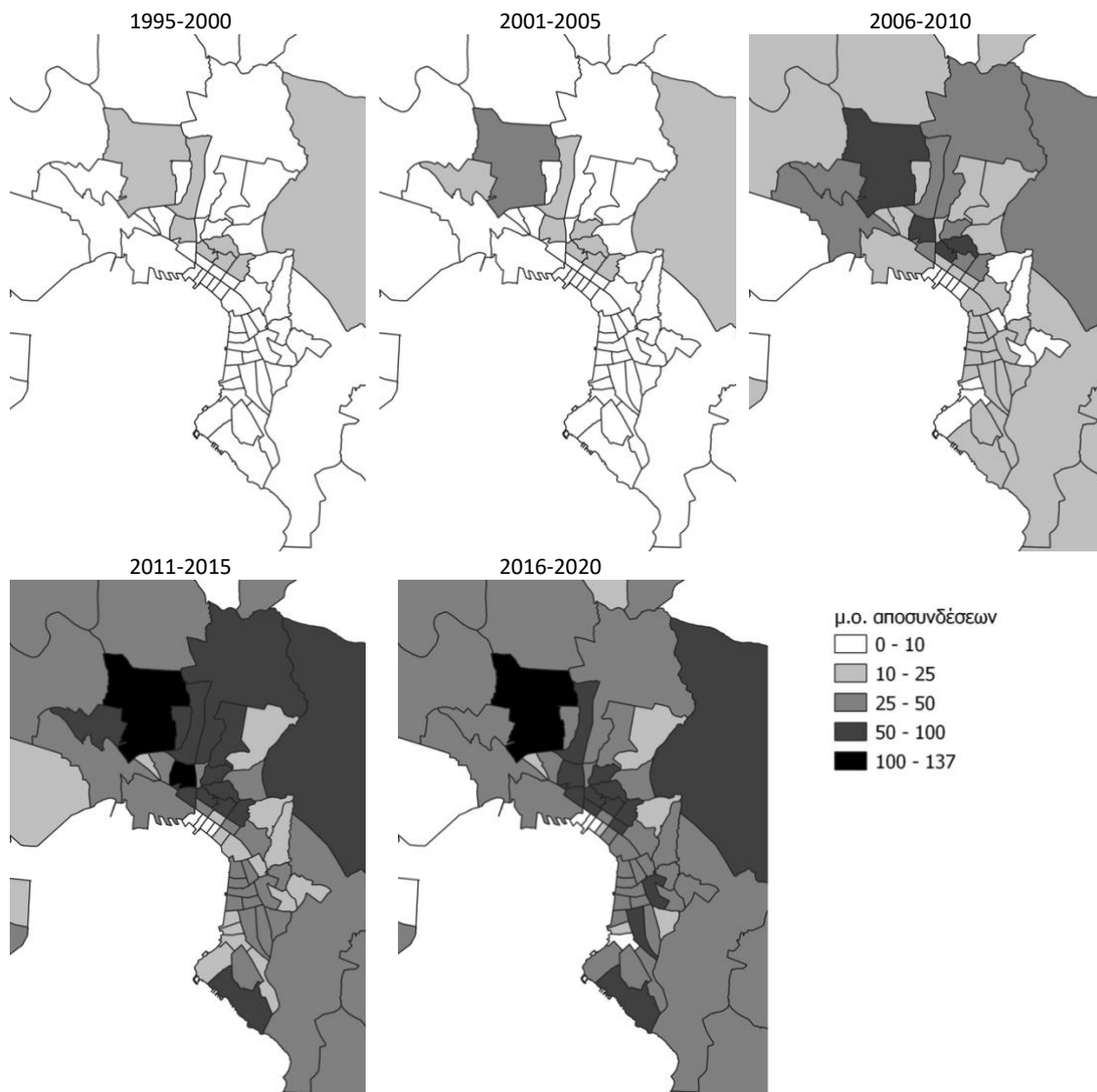
Χάρτης 3. Οικιακής χρήσης ακίνητα στη ΜΠΘ χωρίς ηλεκτροδότηση (2020)



Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2020 (Χατζηπροκοπίου & Καλογερέσης 2023, Χάρτης 1)

Η εξέλιξη των διακοπών ηλεκτροδότησης των κατοικιών ακολουθεί αυτή των ακινήτων άλλων χρήσεων, με κορύφωση κατά τις περιόδους 2011-13 και 2018-20, ενώ το ποσοστό τους στο σύνολο των αποσυνδέσεων αυξάνει διαχρονικά: την τελευταία δεκαετία πάνω τις μισές διακοπές ηλεκτροδότησης αφορούν κατοικίες, ενώ μόνο το 2020 – εν μέσω πανδημίας – είχαν αποσυνδεθεί σχεδόν 6000 σπίτια στη ΜΠΘ (>70% του συνόλου). Η εξέλιξη των διακοπών ηλεκτροδότησης των κατοικιών παρουσιάζει σημαντικές γεωγραφικές διαφοροποιήσεις, όπως φαίνεται στο Χάρτη 4 ο οποίος αποτυπώνει το μέσο ετήσιο αριθμό αποσυνδέσεων ανά πενταετία. Είναι εμφανής τόσο η αύξηση της έντασης του φαινομένου όσο και η επέκταση του από κάποιους «θύλακες» σε βόρειες-βορειοδυτικές συνοικίες στο σύνολο σχεδόν της πόλης. Ειδικά την περίοδο της κρίσης, οι διακοπές ηλεκτροδότησης ξεπερνούσαν τις 50 ετησίως σε 15 Τ.Κ., ενώ ξεπερνούσαν τις 100 στον Εύοσμο και τους Αμπελοκήπους. Την πενταετία 2016-2020, αν και η ένταση τους εμφανίζεται μειωμένη, αναδύονται νέες περιοχές όπου που συγκεντρώνουν μεγάλο πλήθος αποσυνδέσεων (>50 ανά έτος): στο Δήμο Θεσσαλονίκης (πλ. Αντιγονιδών, Ροτόντα, Κάτω Τούμπα, Ντεπώ, Κηφισιά), αλλά και στην Καλαμαριά.

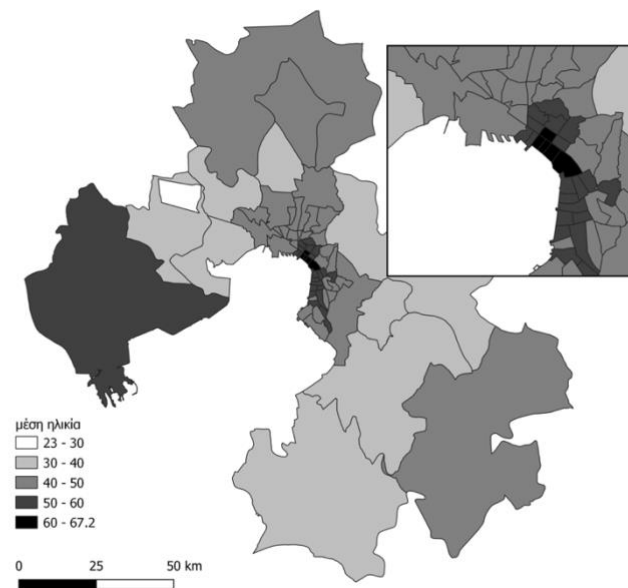
Χάρτης 4. Μέσος ετήσιος αριθμός διακοπών ηλεκτροδότησης ανά 5ετία, 1995-2020 (2020)



Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2020 (Χατζηπροκοπίου & Καλογερέσης 2023, Χάρτης 3)

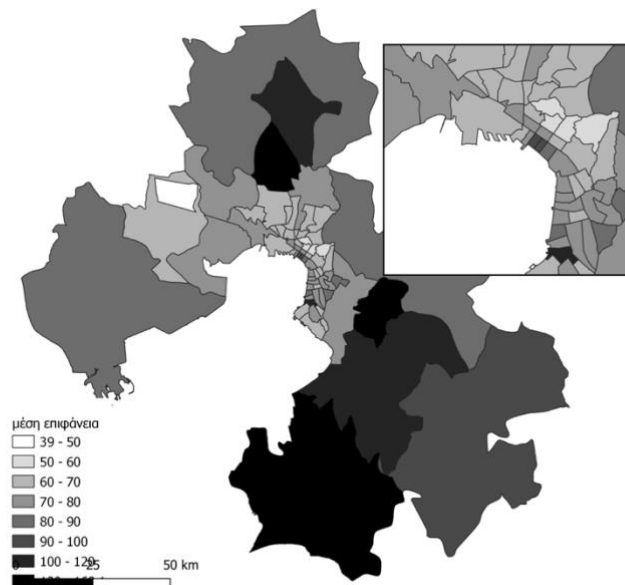
Τέλος, οι δύο χάρτες που ακολουθούν αφορούν σε βασικά χαρακτηριστικά των μη ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών, την «ηλικία» τους και την επιφάνειά τους, καθώς και τις σχετικές με αυτά γεωγραφικές διαφοροποιήσεις: Όπως φαίνεται στο Χάρτη 5, πρόκειται κυρίως για παλιά σπίτια: 86% ήταν κατασκευασμένα πριν το 1980 (40% τη δεκαετία του 1960 και 24% ακόμη παλιότερα). Στο Δήμο Θεσσαλονίκης συγκεντρώνονται σχεδόν αποκλειστικά παλαιότερες κατοικίες (στο κέντρο είναι κατά μέσο όρο παλαιότερες των 50 ετών), στο υπόλοιπο Πολεοδομικό Συγκρότημα είναι νεότερες (40-50 ετών) και ακόμη πιο πρόσφατα κατασκευασμένες (μετά το 1990) σε περιφερειακούς δήμους (με εξαίρεση τις πιο απομακρυσμένες περιοχές της ΜΠΘ, όπου τα μη-ηλεκτροδοτούμενα σπίτια είναι παλιότερα).

Χάρτης 5. Μέση «ηλικία» μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων (2020)



Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2020 (Χατζηπροκοπίου & Καλογερέσης 2023, Χάρτης 4)

Χάρτης 6. Μέση επιφάνεια (τ.μ.) μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων (2020)



Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2020 (Χατζηπροκοπίου & Καλογερέσης 2023, Χάρτης 5)

Αντίστοιχα, όπως δείχνει ο Χάρτης 6, οι μη-ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες είναι γενικά μικρής επιφάνειας: το ένα τέταρτο είναι μικρότερες των 50 τ.μ., ενώ ένα επιπλέον 28% έχουν επιφάνεια 50-69 τ.μ. Σε ορισμένες περιοχές, μάλιστα, οι πρώτες επικρατούν (ξεπερνώντας το ένα τρίτο του μη-ηλεκτροδοτούμενου αποθέματος): στη Νεάπολη και τις Συκιές, στην Άνω Πόλη, στο δυτικό τμήμα του εμπορικού κέντρου, στις Σαράντα Εκκλησιές, μεταξύ Λ. Στρατού και Κ. Καραμανλή, κ.ο.κ. Εύλογα, οι μικρότερες εντοπίζονται κυρίως σε πυκνοδομημένες

συνοικίες κυρίως του Δήμου Θεσσαλονίκης, ενώ οι μεγαλύτερες στις πιο απομακρυσμένες περιοχές.

Καταληκτικά, τα δεδομένα του ΔΕΔΔΗΕ του Νοεμβρίου του 2020 φανερώνουν ότι:

- οι διακοπές ηλεκτροδότησης γενικεύονται, τόσο στη ΜΠΘ όσο και στο Δήμο Θεσσαλονίκης, με σημαντικές εντάσεις την περίοδο της κρίσης αλλά και πρόσφατα·
- σημαντικό μέρος των διακοπών αφορά όλο και περισσότερο κατοικίες·
- πολλά από τα σπίτια που αποσυνδέονται από το δίκτυο ηλεκτροδότησης είναι παλιά, μικρής επιφάνειας και βρίσκονται σε λιγότερο δημοφιλείς περιοχές·
- η γεωγραφία τους αντανακλά την κοινωνική γεωγραφία της πόλης, ακολουθώντας εδραιωμένα πρότυπα στεγαστικού διαχωρισμού (ανατολικά-δυτικά, κέντρο-προάστια).

Η ακόλουθη ενότητα φωτίζει ορισμένες από αυτές τις πτυχές, εστιάζοντας στις μη-ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες στο Δήμο Θεσσαλονίκης, με βάση επικαιροποιημένα δεδομένα.

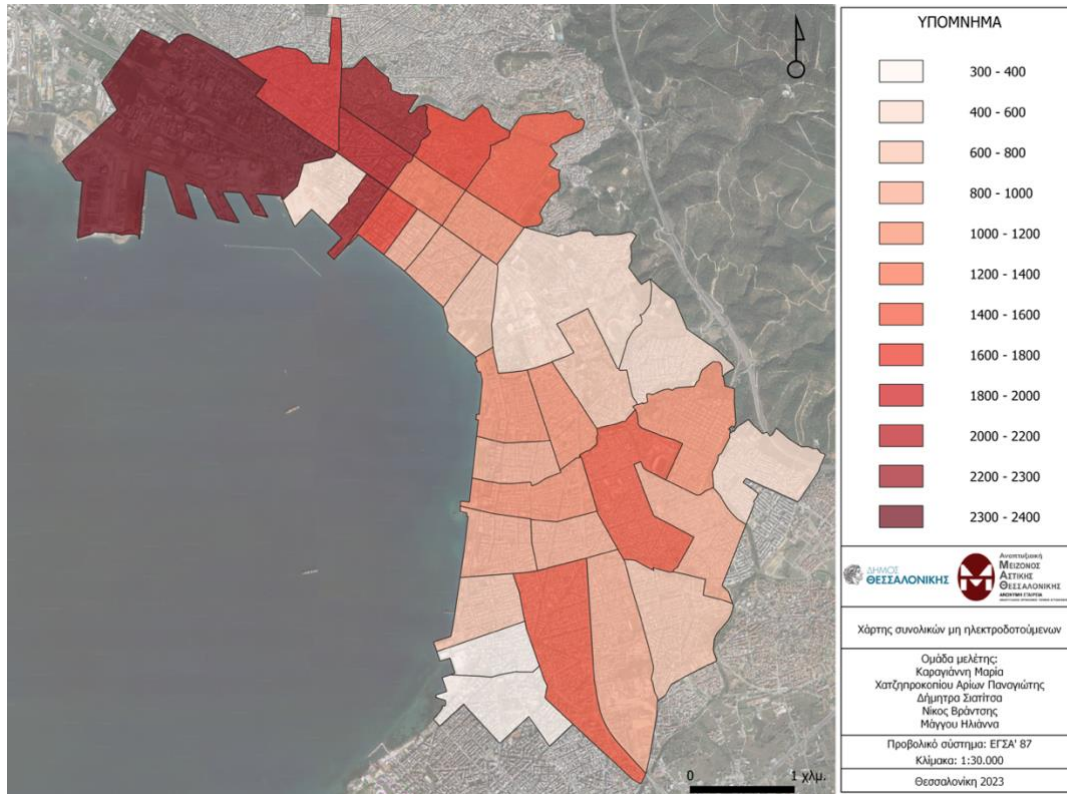
9.3.2. Μη-ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες στο Δήμο Θεσσαλονίκης (2023)

Στις αρχές του 2023, υπήρχαν στο Δήμο Θεσσαλονίκης σχεδόν 37.500 ακίνητα των οποίων η ηλεκτροδότηση είχε διακοπεί μεταξύ 01.01.1995 και 06.03.2023. Σε σχέση με τα δεδομένα που αναλύθηκαν στην προηγούμενη ενότητα, παρατηρείται αύξηση των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων κατά περίπου 8,4% (2.900 περισσότερα). Στη χαρτογραφική ανάλυση που πραγματοποιήθηκε αξιοποιήθηκαν τα στοιχεία για 33 Τ.Κ. (από τους 44 της βάσης εξαιρέθηκαν 11 που δεν αντιστοιχούν σε πραγματικό Τ.Κ. ενώ κάποιοι είχαν συγκεχυμένα όρια)³³.

Ο πρώτος Χάρτης (7), αποτυπώνει τη γεωγραφία των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων συνολικά: οι εντονότερες πυκνώσεις τους εντοπίζονταν κυρίως στα δυτικά όρια του Δήμου: κυρίως στον Τ.Κ. 54627 (Λαχανόκηποι, Σφαγεία, Λιμάνι, Ξυλάδικα), αλλά και στη συνοικία της Παναγιάς Φανερωμένης και δυτικά του ιστορικού κέντρου (Τ.Κ. 54625). Μόνο οι Τ.Κ. της Β' Δημοτικής Ενότητας (έστω κι αν τα όρια δε συμπίπτουν) συγκεντρώνουν γύρω στο ένα πέμπτο του συνόλου, αν και στην πλειοψηφία τους (60%) δεν πρόκειται για κατοικίες (ειδικά στον Τ.Κ. 54627 τα μη-ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα γενικής χρήσης ανέρχονται σε 75%). Τμήματα του κέντρου, η Άνω Πόλη, αλλά και περιοχές στα ανατολικά (Κ.Τούμπα) και νότια (Ανάληψη-Μαρτίου-Κηφισιά) συγκεντρώνουν σχετικά σημαντικές πυκνώσεις.

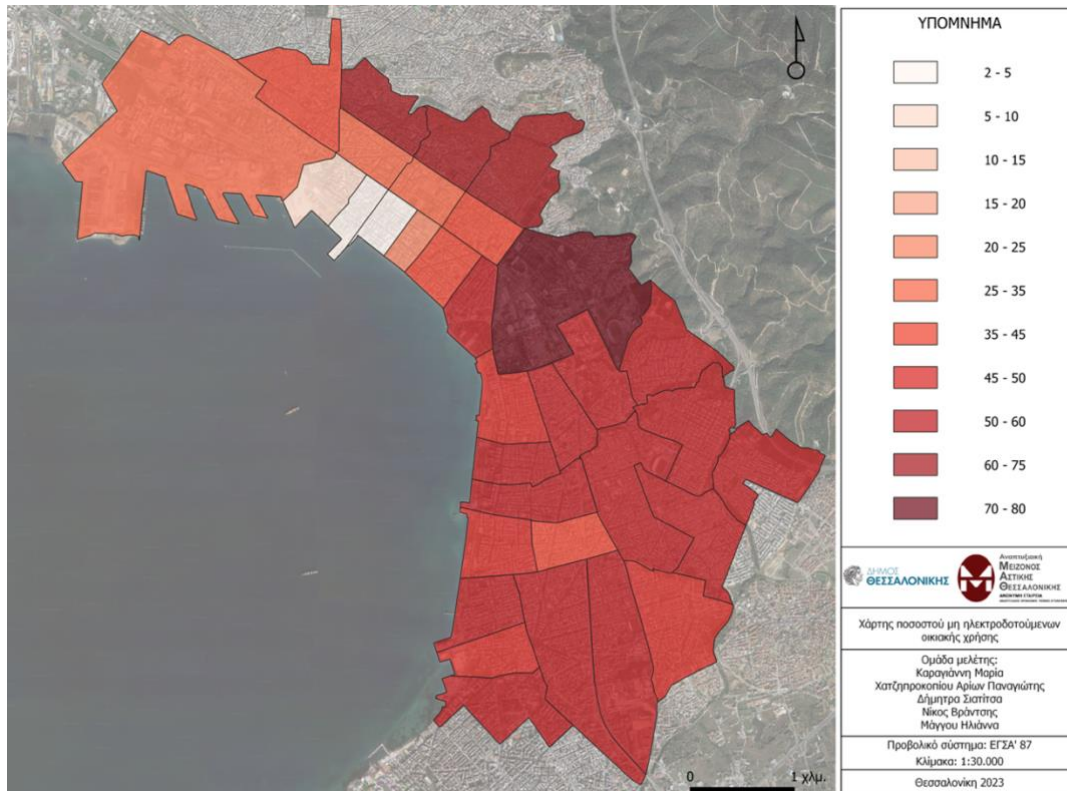
³³ Για ένα χάρτη-οδηγό στις περιοχές που αντιστοιχούν στους Τ.Κ. του Δήμου Θεσσαλονίκης, βλ. Παράρτημα

Χάρτης 7. Συνολικό πλήθος μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων ανά Τ.Κ. (2023)



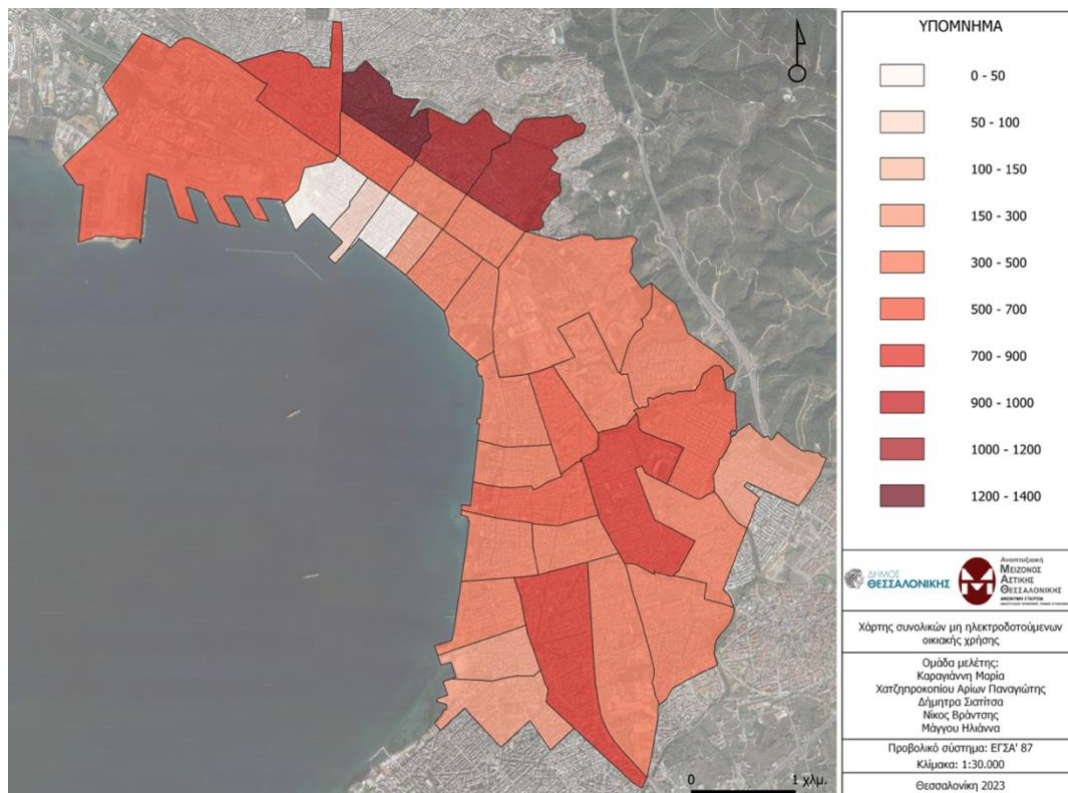
Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ & Δήμος Θεσσαλονίκης, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2023, ιδία επεξεργασία

Χάρτης 8. Ποσοστό κατοικιών στο σύνολο των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων ανά Τ.Κ. (2023)



Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ & Δήμος Θεσσαλονίκης, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2023, ιδία επεξεργασία

Χάρτης 9. Πλήθος μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων οικιακής χρήσης ανά Τ.Κ. (2023)

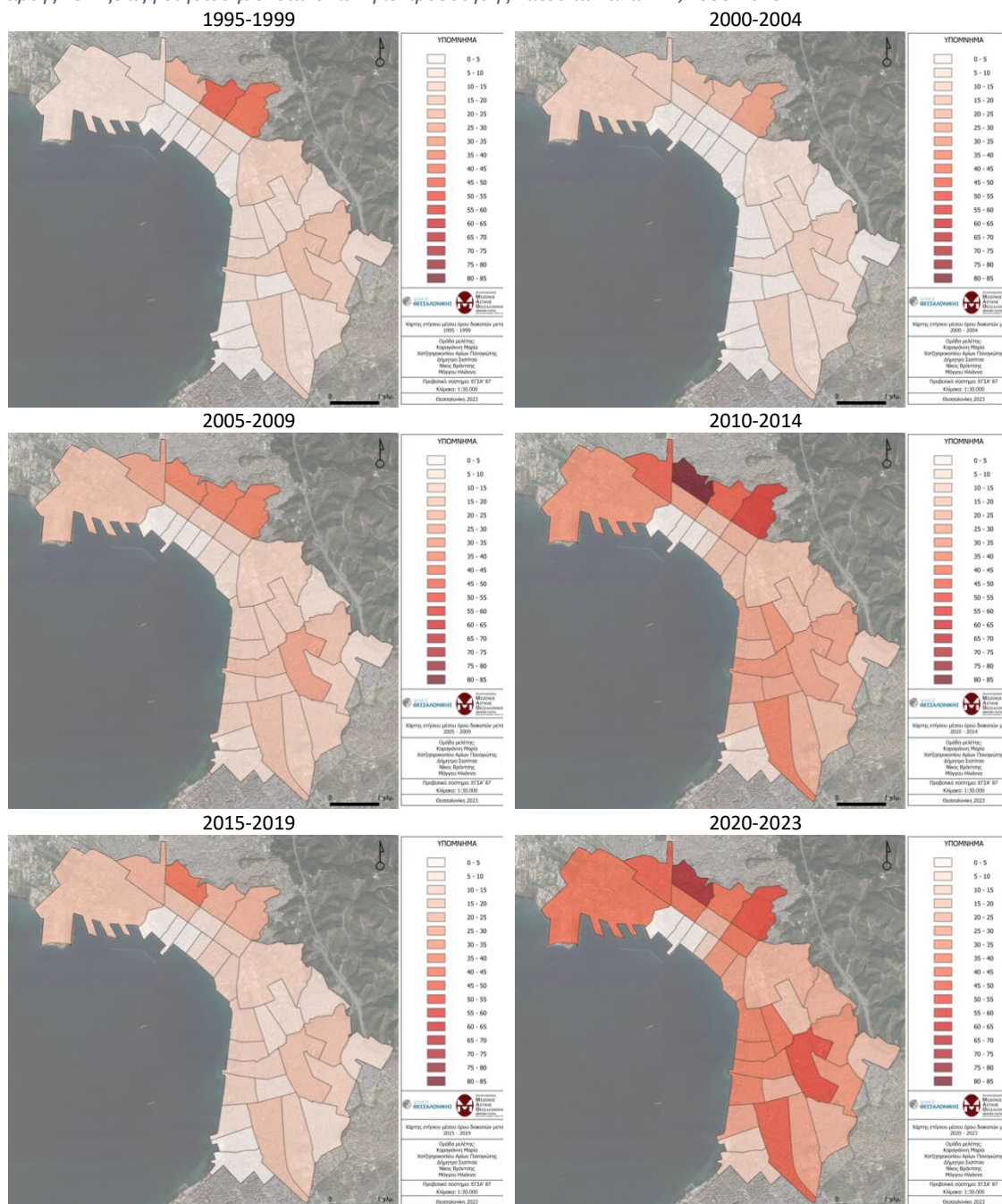


Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ & Δήμος Θεσσαλονίκης, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2023, ιδία επεξεργασία

Οι επόμενοι δύο χάρτες παρουσιάζουν τη σχετική και απόλυτη γεωγραφική κατανομή των ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών. Ο Χάρτης 8 απεικονίζει τα ποσοστά τους στο σύνολο ανά Τ.Κ., σκιαγραφώντας μια διαφοροποιημένη εικόνα που αντανακλά την οικιστική γεωγραφία της πόλης. Στο σύνολο του Δήμου, 16.130 ή 43% των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων είχαν πρότερη χρήση οικιακή. Με μία εξαίρεση (το σχετικά μεγάλο σε έκταση Τ.Κ. που περιλαμβάνει τη ΔΕΘ, το Γ' Σώμα Στρατού, την Πανεπιστημιούπολη), τα ποσοστά των αποσυνδεδεμένων κατοικιών ξεπερνούν το 50% σε περιοχές έντασης κατοικίας στα βόρεια (Άνω Πόλη) και νοτιοανατολικά του δήμου (Τούμπα, Ανάληψη, Κηφισιά, Ντεπώ). Εξετάζοντας όμως το πλήθος τους, σε απόλυτους όρους, στο Χάρτη 9, η εικόνα μεταβάλλεται και πάλι. Εδώ διακρίνεται η πύκνωση των μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών στο σύνολο της Άνω Πόλης με ιδιαίτερη ένταση στο δυτικό τμήμα της και τα εκτός των τειχών οικοδομικά τετράγωνα ως την Παναγιά Φανερωμένη (>1450). Ακολουθούν, με 730-815 μη-ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες, η Ξηροκρήνη, τμήμα της Άνω Τούμπας και ο Τ.Κ. 54248 (από την Ανάληψη ως τη Ν. Ελβετία).

Η εξέλιξη των διακοπών ηλεκτροδότησης από το 1995, δεν παρουσιάζει σημαντικές γεωγραφικές αποκλίσεις από την εικόνα που σκιαγραφήθηκε στην προηγούμενη ενότητα. Στις παρακάτω εικόνες (Χάρτης 10) χαρτογραφείται ο μέσος ετήσιος αριθμός των διακοπών ηλεκτροδότησης ανά πενταετία.

Χάρτης 10. Εξέλιξη ετησίου μ.ο. διακοπών ηλεκτροδότησης κατοικιών ανά Τ.Κ., 1995-2023



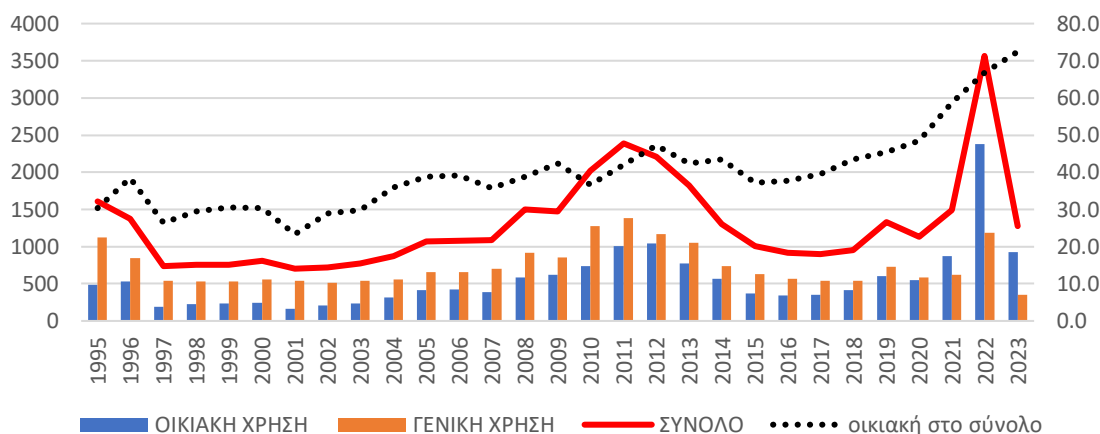
Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ & Δήμος Θεσσαλονίκης, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2023, ίδια επεξεργασία

Στο δεύτερο μισό της δεκαετίας του 1990, στους περισσότερους Τ.Κ. (>80%) οι αποσυνδέσεις δεν ξεπερνούσαν κατά μέσο όρο τις 10 ανά έτος, με εξαίρεση κυρίως την Άνω Πόλη, όπου κυμαίνονταν στις 40-45. Στις αρχές του 2000 παρατηρείται ύφεση, με χαμηλή ένταση στην ίδια περιοχή. Την επόμενη πενταετία οι αποσυνδέσεις αυξάνονται ελαφρά και επεκτείνονται σε άλλες περιοχές, αν και πουθενά δεν ξεπερνούσαν τις 40 το χρόνο. Την περίοδο της κρίσης εντείνονται ιδιαίτερα και αφορούν πια το σύνολο της πόλης, με πάνω από 20 διακοπές το χρόνο σε τουλάχιστον 60% των Τ.Κ. του Δήμου. Αναδύονται νέες περιοχές στις οποίες σημαντικός

αριθμός κατοικιών αποσυνδέονταν από το δίκτυο ηλεκτροδότησης, τόσο στα δυτικά (Ξηροκρήνη, Λαχανόκηποι-Σφαγεία-Ξυλάδικα-Λιμάνι) όσο και στα νότια/ανατολικά (Ανάληψη-Μαρτίου-Ν.Ελβετία, στο Φάληρο, πάνω από τη Λ.Στρατού). Σε τέσσερις Τ.Κ. αποσυνδέονταν πάνω από 45 σπίτια το χρόνο (στην Παναγιά Φανερωμένη οι διακοπές ξεπερνούσαν τις 83 ετησίως). Το διάστημα 2015-19 ακολουθεί σημαντική ύφεση - από το 2020, όμως, παρατηρείται νέα ένταση στους ίδιους αλλά και νέους Τ.Κ. (π.χ. σε συνοικίες του κέντρου όπως οι Δώδεκα Απόστολοι και η Ροτόντα, στην Κ. Τούμπα, σε Αγ.Τριάδα, Ιπποκράτειο και Σαλαμίνα).

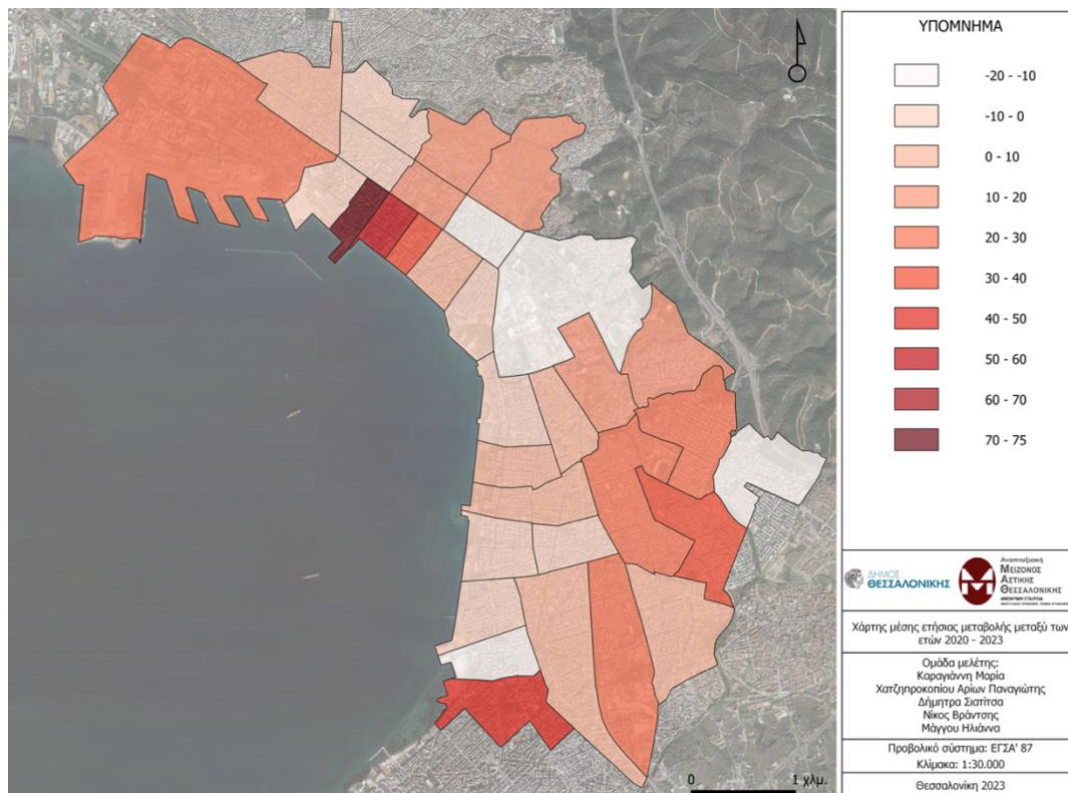
Όπως φαίνεται στο παρακάτω γράφημα (Εικόνα 9), η εξέλιξη των διακοπών ηλεκτροδότησης συνολικά στο Δήμο διατρέχει ανοδική πορεία από τις αρχές της δεκαετίας του 2000, η οποία κορυφώθηκε την περίοδο κρίσης (με σχεδόν 2390 αποσυνδέσεις το 2011), όταν η κτηματαγορά ήταν σε ύφεση και η οικοδομή είχε καταρρεύσει. Ακολουθεί μείωση και νέα αύξηση από το 2017, με κορύφωση το 2022 (3565 αποσυνδέσεις), δηλαδή σε περίοδο ανάκαμψης της κτηματαγοράς, ανανεωμένου επενδυτικού ενδιαφέροντος και αναθέρμανσης της οικοδομικής δραστηριότητας με έμφαση στις ανακαινίσεις. Οι διακοπές ηλεκτροδότησης κατοικιών φαίνεται να ακολουθούν αυτές των γενικής χρήσης ακινήτων, ενώ είναι ετησίως λιγότερες, με εξαίρεση τα τρία τελευταία χρόνια. Προς επιβεβαίωση των ενδείξεων της βάσης του 2020 (Χατζηπροκοπίου & Καλογερέσης 2023), η διαχρονική πορεία του ποσοστού τους στο σύνολο των διακοπών ηλεκτροδότησης είναι αυξητική (δηλ. οι αποσυνδέσεις από το δίκτυο ηλεκτροδότησης, όλο και περισσότερο αφορούν κατοικίες).

Εικόνα 9. Διακοπές ηλεκτροδότησης κατά χρήση ακινήτου, 1995-2023



Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ & Δήμος Θεσσαλονίκης, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2023, ίδια επεξεργασία

Χάρτης 11. Μεταβολή αριθμού μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών ανά Τ.Κ., 2020 - 2023



Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ & Δήμος Θεσσαλονίκης, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2023, ιδία επεξεργασία

Ωστόσο, παρατηρούνται διαφοροποιήσεις συγκριτικά με την πορεία που σκιαγραφήθηκε στην ενότητα 9.3.1. Ενδεικτικά, η παλιότερη βάση κατέγραψε το έτος 2020 (πρώτο 10μηνο) πάνω από 3600 διακοπές ηλεκτροδότησης κατοικιών στο Δήμο (Χατζηπροκοπίου & Καλογερέσης, 2023: Γράφημα 2), όμως στα στοιχεία του Μαρτίου 2023 εμφανίζονταν λιγότερα από 600 μη-ηλεκτροδοτούμενα σπίτια που είχαν αποσυνδεθεί το 2020. Η ένταση των διακοπών ηλεκτροδότησης «μεταφέρθηκε» στο 2022-23, διάστημα κατά το οποίο αποσυνδέθηκαν πάνω από 3300 κατοικίες. Συνολικά, το Μάρτιο του 2023, υπήρχαν πάνω από 1000 μη-ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες περισσότερες από ότι το Νοέμβριο του 2020 (αύξηση +6,5%).

Βέβαια, η χωρική κατανομή των μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών το 2023 δεν εμφανίζει σημαντικές διαφορές, σε σχέση με το 2020. Ένα απλό μέτρο σύγκρισης των δύο κατανομών είναι ο δείκτης γεωγραφικής ανομοιογένειας, που δίνεται από τη σχέση:

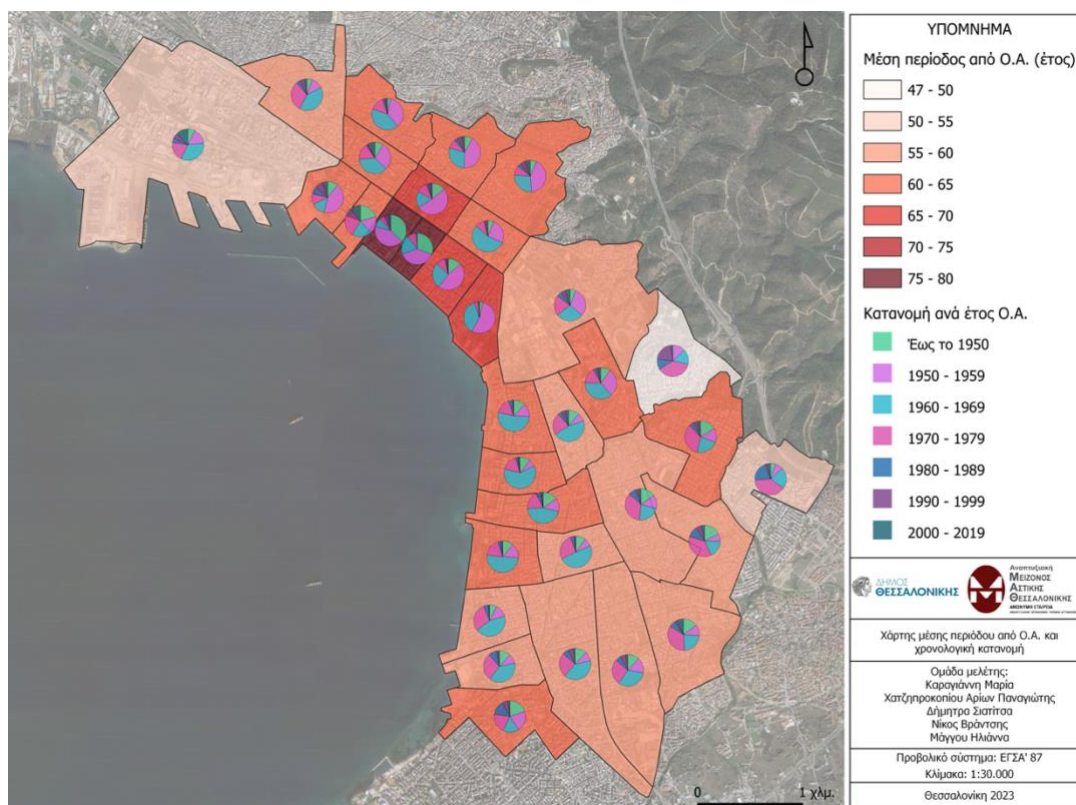
$$\frac{1}{2} \sum |x_i - y_i|,$$

όπου x και y είναι τα ποσοστά των μη-ηλεκτροδοτούμενων του 2020 και του 2023 αντίστοιχα σε κάθε Τ.Κ. (i) ως προς το σύνολό τους στο Δήμο.

Θεωρητικά, η τιμή του δείκτη κυμαίνεται μεταξύ 0 (πλήρης σύμπτωση των δύο κατανομών) και 100 (πλήρης διάσταση μεταξύ των δύο κατανομών). Στην περίπτωση μας, ο δείκτης παίρνει τιμή

18,5 η οποία δηλώνει ότι οι δύο κατανομές είναι αρκετά όμοιες. Όμως έχει ενδιαφέρον να εξεταστεί το που σημειώνονται ιδιαίτερες αποκλίσεις. Ο Χάρτης 11 συγκρίνει τις δύο βάσεις, παρουσιάζοντας την ποσοστιαία μεταβολή (2020-2023) των αποσυνδεδεμένων κατοικιών ανά Τ.Κ. Οι εντονότερες αυξήσεις εντοπίζονται στο ιστορικό κέντρο (π.χ. +40% και +73% στους δύο Τ.Κ. με το σκουρότερο χρώμα, που όμως δεν πρόκειται για περιοχές κατοικίας), όπου η μεταβολή αφορά σε πολύ μικρούς αριθμούς αποσυνδέσεων (<30). Σημαντικές αυξήσεις παρατηρούνται επίσης στα νοτιοανατολικά (π.χ. +40% ή 140 επιπλέον διακοπές στην Κ. Τούμπα, +46% ή 62 επιπλέον διακοπές στην περιοχή του Ντεπώ και του οικισμού Ουζιέλ). Παρά τη συνολική αύξηση, σε 10 περιοχές υπήρξε μείωση του μη-ηλεκτροδοτούμενου στεγαστικού αποθέματος (ειδικά στη Ροτόντα, την Ευαγγελίστρια και τις Σαράντα Εκκλησιές, τη Μαλακοπή). Μεταξύ άλλων, οι παρατηρήσεις αυτές θυμίζουν το προφανές: ότι (κάποια από) τα σπίτια που αποσυνδέονται μπορεί να επανασυνδεθούν.

Χάρτης 12. Ηλικία μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών ανά Τ.Κ. (2023)



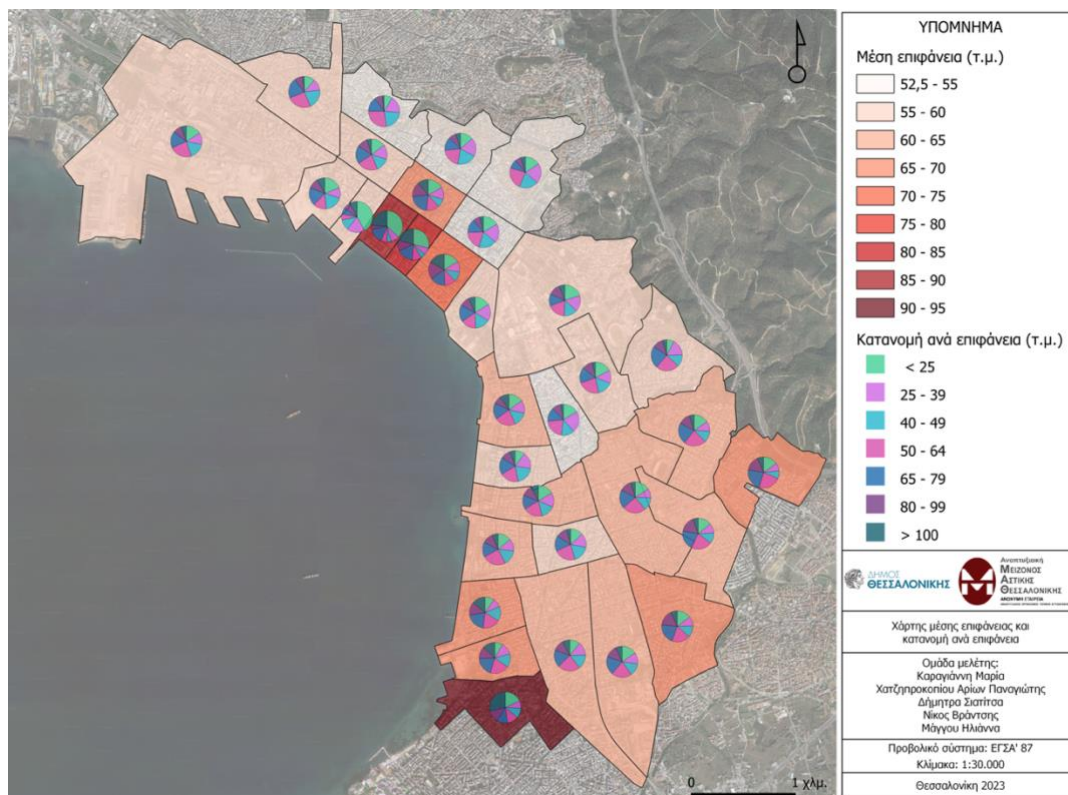
Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ & Δήμος Θεσσαλονίκης, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2023, ιδία επεξεργασία

Οι δύο τελευταίοι χάρτες περιγράφουν τα βασικά χαρακτηριστικά των μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών, σύμφωνα με τις πληροφορίες που περιέχονται στα δεδομένα του ΔΕΔΔΗΕ: την παλαιότητα τους (με βάση το έτος έκδοσης της Οικοδομικής Άδειας - Ο.Α. – του κτιρίου) και την επιφάνεια (με βάση τα δηλωθέντα τ.μ.). Απεικονίζουν ταυτόχρονα δύο σχετικές ενδείξεις: το μέσο μέγεθος ανά Τ.Κ. (μέση «ηλικία» και μέση επιφάνεια, αντίστοιχα) με χρωματική

διαβάθμιση, και την ποσοστιαία κατανομή έτους κατασκευής και επιφάνειας σε κάθε Τ.Κ. (σε κλάσεις που φαίνονται στα γραφήματα σε μορφή «πίτας»).

Σε ότι αφορά στην ηλικία των μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών, ο Χάρτης 12 επιβεβαιώνει τη γενική εικόνα που σκιαγραφήθηκε από τα δεδομένα του 2020 στην προηγούμενη ενότητα. Η μέση ηλικία τους στο Δήμο συνολικά είναι 61 έτη. Στις περισσότερες περιοχές τα αποσυνδεδεμένα σπίτια είναι αντίστοιχης ή μεγαλύτερης ηλικίας: το ένα τρίτο είναι κατασκευασμένα πριν το 1960. Τα παλαιότερα εύλογα εντοπίζονται στο ιστορικό και εμπορικό κέντρο της πόλης, όπου 60-80% των μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών (ανάλογα τον Τ.Κ.) είναι κατασκευασμένες πριν το 1960. Όπως φαίνεται στο Χάρτη, οι γειτονιές του κέντρου, η Π. Φανερωμένη, η Άνω Πόλη, αλλά και η Δόξα, τμήμα της Α. Τούμπας, καθώς και οι πυκνοκατοικημένες συνοικίες του Φαλήρου, του Ιπποκρατείου, της Σαλαμίνας) συγκεντρώνουν σχετικά παλιότερα σπίτια. Συνολικά, σε τουλάχιστον ένα τρίτο των Τ.Κ., πάνω από 60% βρίσκονται σε πολυκατοικίες της «χρυσής» περιόδου της αντιπαροχής, των δεκαετιών 1960-70. Αντίθετα, οι νεότερες μη-ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες εντοπίζονται στην Τριανδρία (<50 ετών) και άλλες περιοχές στα όρια του δήμου που γνώρισαν σχετικά πρόσφατη ανοικοδόμηση (Λαχανόκηποι, Μαλακοπή, Τροchioδρομικών).

Χάρτης 13. Επιφάνεια μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών ανά Τ.Κ. (2023)



Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ & Δήμος Θεσσαλονίκης, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2023, ιδία επεξεργασία

Αντίστοιχα, ο Χάρτης 13 επιβεβαιώνει ότι, στην πλειοψηφία τους, οι μη-ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες είναι μικρές: η μέση επιφάνεια στο δήμο συνολικά δεν ξεπερνά τα 60 τ.μ. Σχεδόν στους μισούς Τ.Κ. είναι αντίστοιχη ή ακόμη μικρότερη: το 45% του μη-ηλεκτροδοτούμενου αποθέματος είναι μικρότερα των 50 τ.μ. Τα μικρότερα μη-ηλεκτροδοτούμενα σπίτια εντοπίζονται στην Π. Φανερωμένη, την Άνω Πόλη, τη Ροτόντα, τα οικοδομικά τετράγωνα πάνω από τη Λ. Στρατού, κ.α. Αντίθετα, τα μεγαλύτερα βρίσκονται στο εμπορικό κέντρο (όπου 21-24% είναι άνω των 100 τ.μ.) και κυρίως στο νότιο όριο του Δήμου (Ντεπώ/ οικισμός Ουζιέλ).

Καταληκτικά, τα δεδομένα του ΔΕΔΔΗΕ του Μαρτίου του 2023 επιβεβαιώνουν σε γενικές γραμμές τα ευρήματα της προηγούμενης βάσης, δηλαδή ότι:

- οι διακοπές ηλεκτροδότησης στο Δήμο Θεσσαλονίκης ακολουθούν αυξητική τάση, με σημαντικές εντάσεις την περίοδο της κρίσης αλλά και πρόσφατα·
- σημαντικό μέρος τους αφορά όλο και περισσότερες κατοικίες, οι περισσότερες από τις οποίες είναι παλιές και μικρής επιφάνειας.

Παράλληλα, ωστόσο, τα πρόσφατα δεδομένα του ΔΕΔΔΗΕ για το μη-ηλεκτροδοτούμενο στεγαστικό απόθεμα στο Δήμο Θεσσαλονίκης, σε σχέση με αυτά της προηγούμενης βάσης:

- αποκαλύπτουν μια μεταβαλλόμενη γεωγραφία, καθώς οι αποσυνδέσεις εκτείνονται σε διάφορες περιοχές του Δήμου·
- παρουσιάζουν διακυμάνσεις οι οποίες καταδεικνύουν ότι οι διακοπές ηλεκτροδότησης αποτελούν δυναμική διαδικασία.

Και οι δύο αυτές παρατηρήσεις παραπέμπουν επιπλέον στον τρόπο λειτουργίας της αγοράς ειδικά σε ότι αφορά πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη γεωγραφία των αγοραπωλησιών και των επενδύσεων στα στεγαστικά ακίνητα. Κάποιες γενικές ενδείξεις προέκυψαν από τις συνεντεύξεις μας με φορείς της αγοράς, στις οποίες θα επανέλθουμε παρακάτω. Πριν από αυτό, η επόμενη ενότητα διασταυρώνει συνοπτικά την εικόνα που περιεγράφηκε ως τώρα με αυτή που σκιαγραφείται από τα δεδομένα για τις διακοπές υδροδότησης.

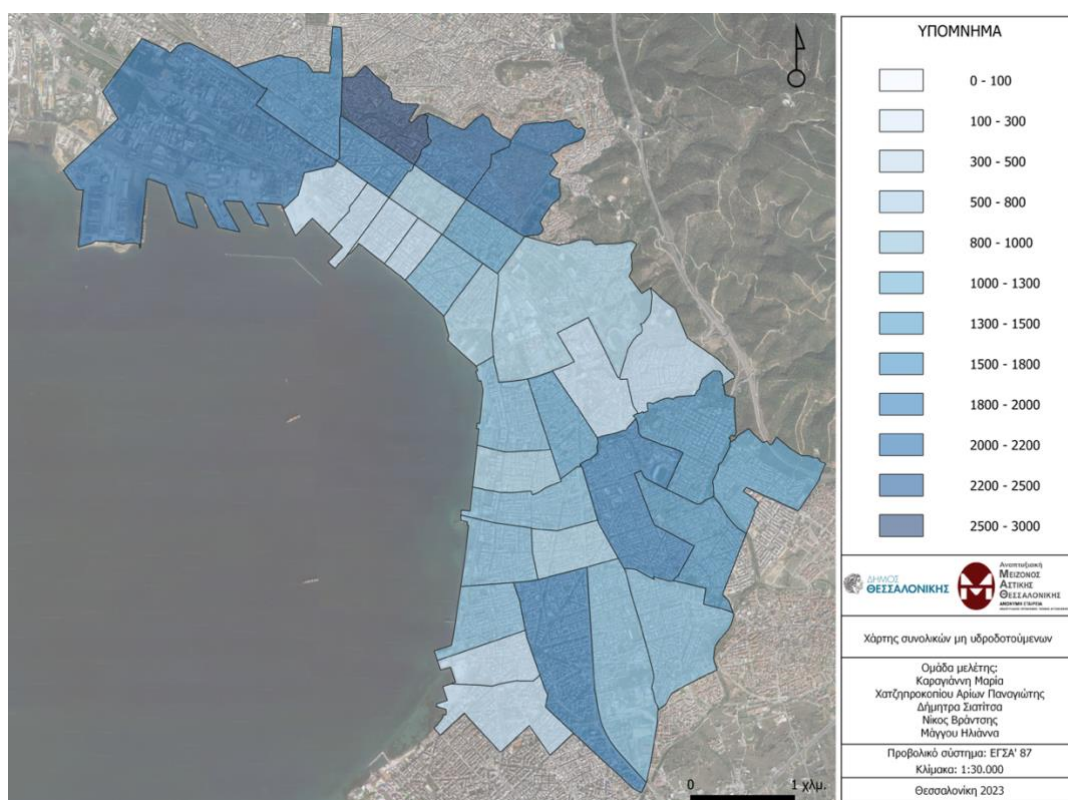
9.3.3. Μη-υδροδοτούμενα ακίνητα στο Δήμο Θεσσαλονίκης

Στις 18.05.2023 υπήρχαν στο Δήμο Θεσσαλονίκης συνολικά 41.763 παροχές χωρίς υδροδότηση. Όπως μας εξηγήθηκε από υπάλληλο της ΕΥΑΘ, ο τρόπος που η εταιρεία καταχωρεί τα δεδομένα δεν διακρίνει μεταξύ παροχών οικιακής ή άλλης χρήσης, όπως συμβαίνει με τα στοιχεία του ΔΕΔΔΗΕ (εν μέρει λόγω διαφορετικών τιμολογιακών πολιτικών της εταιρείας από τους παρόχους ηλεκτρικής ενέργειας). Αναγράφεται σε ορισμένες περιπτώσεις εάν πρόκειται για κατάστημα, αποθήκη, καθώς και ο όροφος του ακινήτου, ο αριθμός του διαμερίσματος, ή αν

πρόκειται για ολόκληρο κτίριο, ωστόσο αυτό δε φαίνεται να γίνεται συστηματικά κι επομένως μόνο δειγματοληπτικά μπορεί να ληφθεί υπόψη.

Οι ιδιαιτερότητες αυτές της βάσης δεδομένων, καθώς και το γεγονός ότι περιλαμβάνει το σύνολο των μη-υδροδοτούμενων παροχών (ενώ τα δεδομένα του ΔΕΔΔΗΕ αφορούν τις παροχές των οποίων η ηλεκτροδότηση διακόπηκε από τις αρχές του 1995), ερμηνεύουν τη διαφορά στο συνολικό πλήθος των εγγραφών (+4400 περίπου περισσότερα μη-υδροδοτούμενα απ' ότι μη-ηλεκτροδοτούμενα). Λοιπές διαφοροποιήσεις ενδέχεται να οφείλονται και στις χρήσεις των μη-υδροδοτούμενων ακινήτων. Ενδεικτικά, σε τέσσερις Τ.Κ. της Α' Δημοτικής Κοινότητας (κέντρο), κατ' εξαίρεση παρατηρούνται λιγότερα μη-υδροδοτούμενα ακίνητα, απ' ότι μη-ηλεκτροδοτούμενα (η διαφορά αγγίζει τα 1600 στον Τ.Κ. 54625 - Α' Προβλήτα-Λαδάδικα-Φραγκομαχαλάς – όπου ενδέχεται π.χ. να υπάρχουν αρκετοί αποθηκευτικοί χώροι που έχουν ρεύμα αλλά όχι νερό).

Χάρτης 14. Σύνολο μη-υδροδοτούμενων ακινήτων, ανά Τ.Κ. (Μάιος 2023)

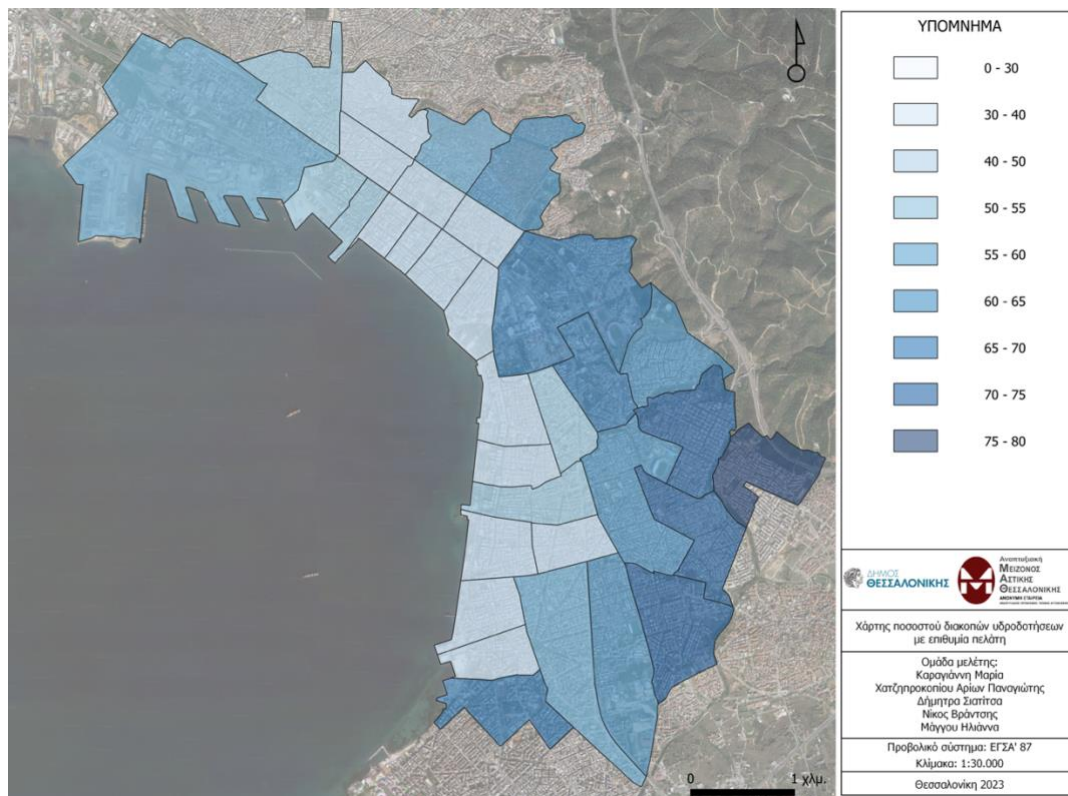


Πηγή: ΕΥΑΘ, διακοπές υδροδότησης, ιδία επεξεργασία

Δεν παρατηρούνται, ωστόσο, σημαντικές διαφοροποιήσεις στη χωρική κατανομή των μη-υδροδοτούμενων ακινήτων σε σχέση με αυτή των μη-ηλεκτροδοτούμενων. Ο δείκτης γεωγραφικής ανομοιότητας υπολογίζεται σε 12,2%, που δηλώνει σχεδόν πλήρη σύμπτωση των δύο κατανομών. Πράγματι, συγκρίνοντας τον παραπάνω Χάρτη (14) με τον πρώτο Χάρτη (7) της προηγούμενης ενότητας, παρατηρείται μια παρόμοια γεωγραφία, με τις μέγιστες πυκνώσεις

των μη-υδροδοτούμενων ακινήτων να εντοπίζονται περίπου στις ίδιες περιοχές: στην Παναγιά Φανερωμένη (>2640), στον Τ.Κ. 54627 (2112 σε Λαχανόκηποι-Σφαγεία-Ξυλάδικα-Λιμάνι), στην Άνω Πόλη (2000), αλλά και ανατολικά (Κ. Τούμπα) και νότια (Ανάληψη-Μαρτίου-Κηφισιά). Ακόμη μεγαλύτερη ομοιότητα παρουσιάζει η σύγκριση της κατανομής τους με αυτή των μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών (Χάρτης 9).

Χάρτης 15. Διακοπές υδροδότησης με επιθυμία πελάτη, ανά Τ.Κ. (Μάιος 2023)

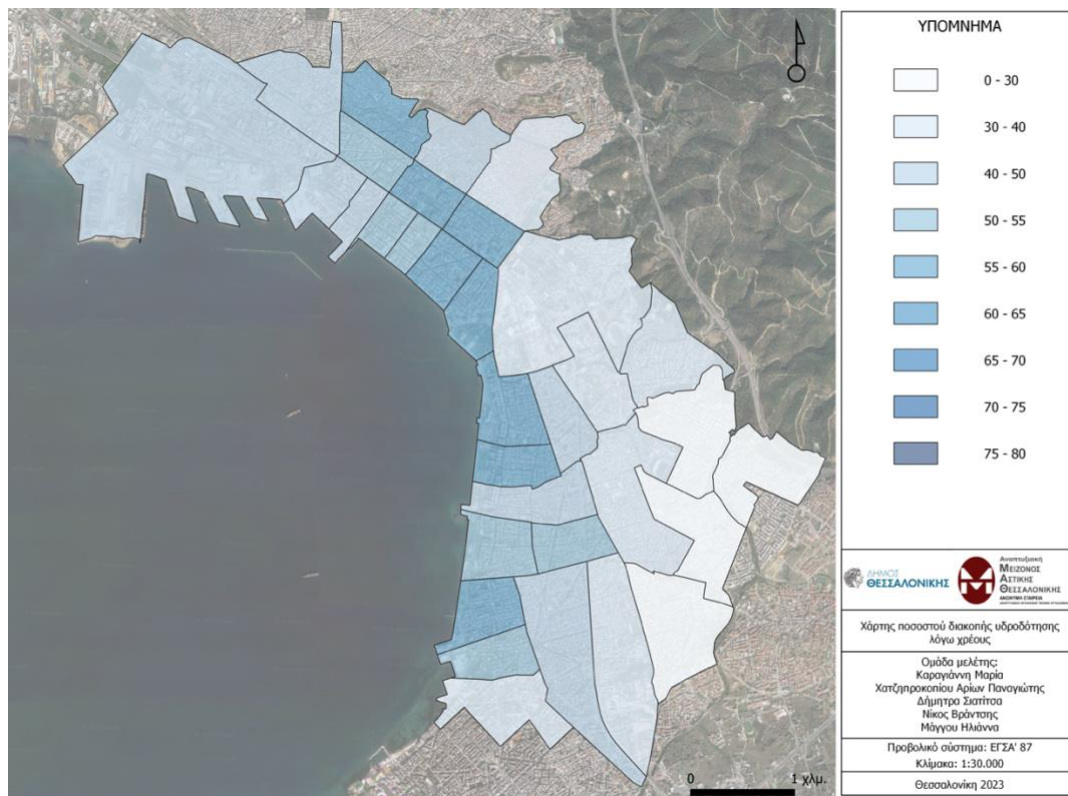


Πηγή: ΕΥΑΘ, διακοπές υδροδότησης, ιδία επεξεργασία

Για κάθε μη-υδροδοτούμενο ακίνητο παρέχεται επιπλέον η πληροφορία εάν η διακοπή της υδροδότησης έγινε με επιθυμία του πελάτη ή αν πρόκειται για υπηρεσιακή διακοπή λόγω χρέους. Οι δύο τελευταίοι χάρτες απεικονίζουν τα ποσοστά αυτών των δύο κατηγοριών στο σύνολο των μη-υδροδοτούμενων παροχών, ανά Τ.Κ. Οι παροχές της πρώτης κατηγορίας, δηλαδή αυτών που η υδροδότησή τους διακόπηκε με επιθυμία του πελάτη υπερτερούν, αγγίζοντας το 56% του συνόλου στο Δήμο: σε ορισμένες δε περιοχές ξεπερνούν το 70% του συνολικού αριθμού των μη-υδροδοτούμενων σε τοπικό επίπεδο (Χαριλάου, Τροχιοδρομικών, Άνω Τούμπα και ειδικά στη Μαλακοπή). Εύλογα, επομένως, παρουσιάζουν μια διαφοροποιημένη γεωγραφία (Χάρτης 15). Από την άλλη, οι διακοπές λόγω χρέους ακολουθούν σχεδόν αντίστροφη κατανομή (Χάρτης 16). Ξεπερνούν τις μισές σε πάνω από τους μισούς Τ.Κ. (14/33), ειδικά στο κέντρο (Δώδεκα Απόστολοι, Αρχαία Αγορά, Ροτόντα), στην Παναγιά Φανερωμένη, αλλά και στις πυκνοκατοικημένες περιοχές στα νοτιοανατολικά (Αγία

Τριάδα, Φάληρο, Νέα Παραλία) – αλλά πουθενά πάνω από 65%. Δεν είναι δυνατή μια σαφής ερμηνεία αυτών των αποκλίσεων. Μια πρόχειρη υπόθεση, με πολλές επιφυλάξεις, είναι ότι η πρώτη κατηγορία ενδέχεται να παραπέμπει σε «κινητικότητα» στην αγορά (μεταβιβάσεις, αγοραπωλησίες, ενοικιάσεις) στους Τ.Κ. όπου σημειώνονται εντονότερες πυκνώσεις, ενώ η δεύτερη να περιλαμβάνει σπίτια ή/και καταστήματα-γραφεία, που παραμένουν κλειστά.

Χάρτης 16. Διακοπές υδροδότησης λόγω χρέους, ανά Τ.Κ. (Μάιος 2023)



Πηγή: ΕΥΑΘ, διακοπές υδροδότησης, ιδία επεξεργασία

Σε κάθε περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη τις διαφορές στις δύο βάσεις, η εικόνα των στοιχείων της ΕΥΑΘ επιτρέπει την επιβεβαίωση βασικών συμπερασμάτων που προέκυψαν από την ανάλυση των στοιχείων του ΔΕΔΔΗΕ, ως προς τουλάχιστον δύο σημεία:

- δεδομένου ότι η βάση της ΕΥΑΘ αφορά σε όλα τα μη-υδροδοτούμενα ακίνητα, ο συνολικός αριθμός τους δεν ξεπερνά κατά πολύ αυτόν των μη-ηλεκτροδοτούμενων,
- η χωρική κατανομή των μη-υδροδοτούμενων ακινήτων δεν παρουσιάζει σημαντικές αποκλίσεις από αυτήν των μη-ηλεκτροδοτούμενων, ειδικά των κατοικιών.

Οι διαπιστώσεις αυτές υποδηλώνουν ότι η διερεύνηση των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων – παρά τις ελλείψεις και τους περιορισμούς - αποτελεί μία σχετικά αξιόπιστη μέθοδο για την προσέγγιση των κενών κατοικιών.

9.3.4. Σύνοψη

Στο κεφάλαιο αυτό αναλύθηκαν κυρίως δεδομένα του ΔΕΔΔΗΕ για τα μη-ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα αρχικά στο σύνολο της μητροπολιτικής περιοχής και στη συνέχεια στο Δήμο Θεσσαλονίκης. Τα γενικά ευρήματα αναφορικά με τα χαρακτηριστικά και τη γεωγραφία των μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών υποδεικνύουν κάποιους από τους λόγους για τους οποίους μέρος αυτού του αποθέματος ενδέχεται να παραμένει κενό και αναξιοποίητο. Τα στοιχεία αυτά διασταυρώθηκαν με δεδομένα της ΕΥΑΘ για τα μη-υδροδοτούμενα ακίνητα στο Δήμο, τα οποία επιβεβαίωσαν τη γεωγραφική κατανομή των παραπάνω, υποδεικνύοντας και τη σχετική αξιοπιστία τους για την προσέγγιση της σημερινής εικόνας των κενών κατοικιών στη Θεσσαλονίκη. Για τα μη-ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, εξετάστηκαν στοιχεία που αντλήθηκαν σε δύο διαφορετικών χρονικές στιγμές (τέλη 2020 και αρχές 2023), επιτρέποντας την παρατήρηση της δυναμικής των διακοπών ηλεκτροδότησης τα πρόσφατα χρόνια. Η ανάλυσή αποκάλυψε δυναμικές, που δεν είναι εύκολα ερμηνεύσιμες αλλά φαίνεται να αντανakλούν τόσο διαχρονικές όσο και πρόσφατες τάσεις (π.χ. αστική συρρίκνωση και υποβάθμιση σε ορισμένες περιοχές, κινητικότητα στις αγοραπωλησίες ή/και τις ανακαινίσεις σε άλλες).

Πέρα όμως από τη μακροσκοπική στατιστική εικόνα, οι ενδείξεις που προέκυψαν χρειάζεται να ελεγχθούν και με ποιοτικά κριτήρια, μέσω έρευνας πεδίου, παρατήρησης και συνεντεύξεων. Στο πλαίσιο της μελέτης μας πραγματοποιήθηκε εντοπισμένη έρευνα σε περιοχές που επιλέχθηκαν λόγω της μεγάλης συγκέντρωσης μη-ηλεκτροδοτούμενων και μη-υδροδοτούμενων ακινήτων και διενεργήθηκαν συνεντεύξεις με δρώντες/φορείς της αγοράς. Στην επόμενη ενότητα καταγράφονται οι βασικές μας παρατηρήσεις.

9.4. Έρευνα πεδίου

Οι επιτόπιες αυτοψίες πραγματοποιήθηκαν σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της επεξεργασίας και χαρτογράφησης των στοιχείων του ΔΕΔΔΗΕ και της ΕΥΑΘ σε τρεις περιοχές (Τ.Κ., γειτονιές, οικοδομικά τετράγωνα, δρόμους) οι οποίες επιλέχθηκαν με κριτήριο την υψηλή συγκέντρωση μη-ηλεκτροδοτούμενων και μη-υδροδοτούμενων ακινήτων, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους. Κρίθηκε σκόπιμο να μην επιλεγούν περιοχές στις οποίες δεν επικρατεί η χρήση κατοικίας (εξαιρέθηκε έτσι ο Τ.Κ. 54627 που περιλαμβάνει τους Λαχανόκηπους, τα Σφαγεία, τα Ξυλάδικα, το Λιμάνι), ούτε περιοχές χαμηλής δόμησης με σημαντικά ποσοστά μονοκατοικιών (προσπεράστηκαν έτσι οι Τ.Κ. 54633 και 54634 που κυρίως περιλαμβάνουν την Άνω Πόλη, παρ'ότι τμήμα τους περιέχει και τα πυκνοκατοικημένα οικοδομικά τετράγωνα μεταξύ Αγ. Δημητρίου και Κασσάνδρου). Καταλήξαμε λοιπόν στους Τ.Κ. 54632, 54629 και

53453, όπου πραγματοποιήθηκαν τέσσερις επιτόπιες αυτοψίες τον Ιούλιο και τον Αύγουστο του 2023. Οι παρατηρήσεις για καθεμιά από αυτές τις περιοχές διαρθρώνουν την παρούσα ενότητα, με περισσότερες λεπτομέρειες για τον Τ.Κ. 54632. Αυτός και ο Τ.Κ. 54629 βρίσκονται στα βορειοδυτικά του Δήμου, στη Β' Δημοτική Ενότητα, ενώ ο τρίτος είναι στα ανατολικά, στη Δ' Δημοτική Ενότητα, με διαφορετικά χαρακτηριστικά που επιτρέπουν κάποιες συγκρίσεις.

Οι αυτοψίες επιβεβαιώνουν και εμπλουτίζουν την μακροσκοπική εικόνα που έχει προκύψει από την χαρτογράφηση των δεδομένων και επιδιώκουν να συμβάλλουν στην καλύτερη εκτίμηση των κυριότερων λόγων μη αξιοποίησης των κατοικιών που παραμένουν κλειστές προκειμένου να σχεδιαστεί ένα σύστημα παροχών και κινήτρων που θα κινητοποιήσει τους ιδιοκτήτες τους να συνεργαστούν με το φορέα παροχής κοινωνικής κατοικίας. Συγκεκριμένα στόχοι της επιτόπιας διερεύνησης είναι:

- η **διαπίστωση της αξιοπιστίας της μεθόδου εντοπισμού κενών ακινήτων** μέσω χαρτογράφησης δεδομένων για τα μη-ηλεκτροδοτούμενα και μη-υδροδοτούμενα ακίνητα και διασταύρωση με επιτόπια παρατήρηση ορατών ενδείξεων από το δρόμο.
- ο **εντοπισμός αναξιοποίητων ακινήτων** που θα μπορούσαν να ενταχθούν στο μητρώο του ΦΟΠΚ, και αναζήτηση των ιδιοκτητών τους με τους οποίους θα επιδιωχθούν συνεντεύξεις
- ο **εντοπισμός τοπικών δρώντων** (διαχειριστές πολυκατοικιών, εταιρείες κοινοχρήστων, μεσιτικά γραφεία/ενώσεις, εταιρείες διαχείρισης ακινήτων, ή/και εμπειρογνώμονες όπως τεχνικά γραφεία και κατασκευαστικές εταιρείες που ειδικεύονται στις ανακαινίσεις διαμερισμάτων, κ.α.) με τους οποίους θα μπορούσαν να πραγματοποιηθούν συνεντεύξεις

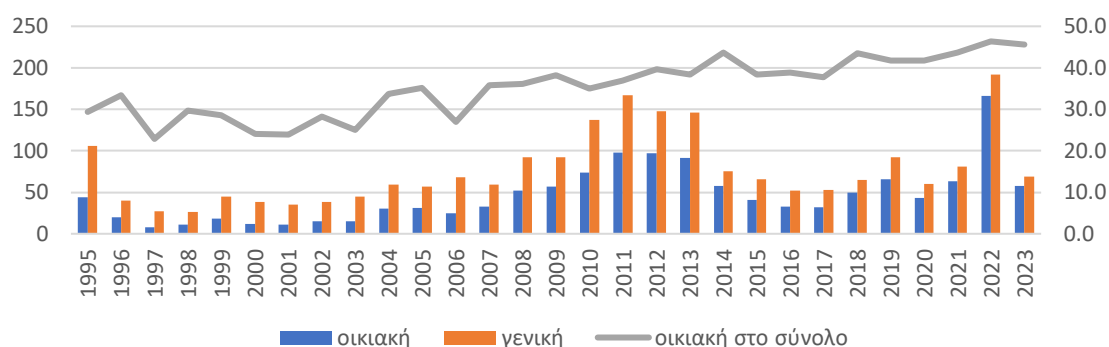
Στις παρακάτω ενότητες περιγράφονται τα βασικά δεδομένα που μας οδήγησαν σε συγκεκριμένες διαδρομές στις περιοχές της έρευνας πεδίου, καταγράφονται οι βασικές μας παρατηρήσεις από τις επιτόπιες αυτοψίες με παραδείγματα και φωτογραφικό υλικό, οι οποίες συνδυάζονται με πληροφορίες για τις συγκεκριμένες περιοχές οι οποίες προέκυψαν από τις συνεντεύξεις μας με εμπειρογνώμονες της αγοράς (μεσιτικά γραφεία, εταιρεία διαχείρισης πολυκατοικιών, κατασκευαστική και τεχνική εταιρεία). Το υλικό από τις συνεντεύξεις τροφοδοτεί επίσης τις συνολικότερες διαπιστώσεις μας από την έρευνα πεδίου, στην καταληκτική ενότητα του κεφαλαίου.

9.4.1. Διοικητήριο - Αγία Αικατερίνη - Παναγία Φανερωμένη

Η περιοχή αυτή ορίζεται από τον Τ.Κ. 54632, που περιλαμβάνει τα οικοδομικά τετράγωνα δυτικά και βόρεια του Διοικητηρίου (περιοχή παλιάς Λαχαναγοράς) και της δυτικής απόληξης

της Άνω Πόλης (συνοικία Αγίας Αικατερίνης) και τα εκτός των τειχών βορειοδυτικά όρια του δήμου ως την Παναγιά Φανερωμένη και την οδό Λαγκαδά. Πρόκειται για την περιοχή που συγκεντρώνει το μεγαλύτερο πλήθος μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων οικιακής χρήσης στο Δήμο (1352, σχεδόν 8,5% του συνόλου, ενώ 60,6% των συνολικών διακοπών ηλεκτροδότησης στην περιοχή αφορούν κατοικίες) και το μεγαλύτερο πλήθος μη-υδροδοτούμενων ακινήτων (2645, σχεδόν 6,5% του συνόλου). Η εξέλιξη των διακοπών ηλεκτροδότησης στην περιοχή ακολουθεί τη γενική πορεία που αναλύθηκε στην προηγούμενη ενότητα, με κορυφώσεις την περίοδο της κρίσης και πρόσφατα, χωρίς όμως ποτέ να υπερτερούν οι αποσυνδέσεις κατοικιών παρ'ότι ποσοστιαία αυξάνουν (Εικόνα 10).

Εικόνα 10. Εξέλιξη διακοπών ηλεκτροδότησης στον Τ.Κ. 54632



Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ & Δήμος Θεσσαλονίκης, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2023, ιδία επεξεργασία

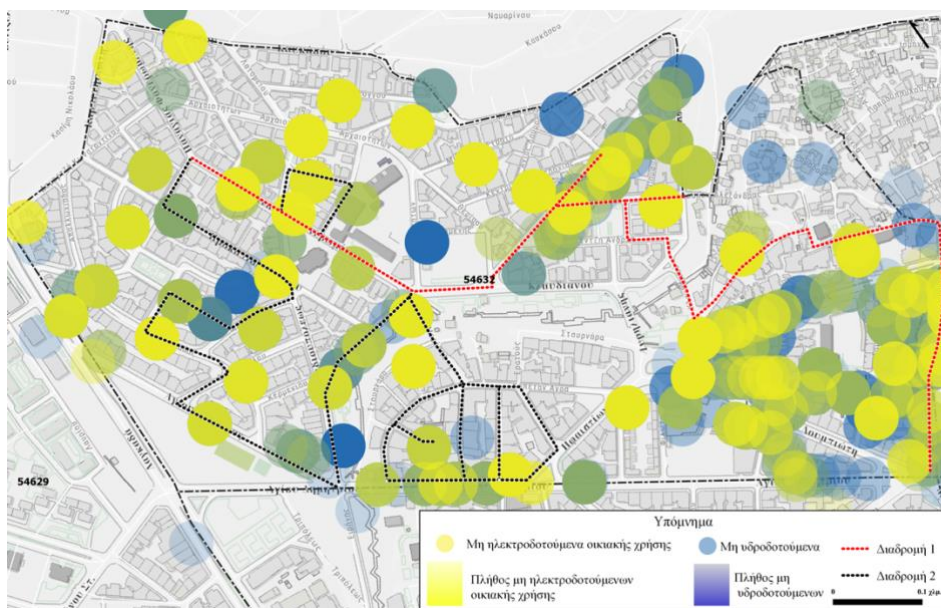
Ο χάρτης 17 δείχνει τις πυκνώσεις των μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών και μη-υδροδοτούμενων ακινήτων στην περιοχή: μεγαλύτερη ένταση στα χρώματα δηλώνει περισσότερα πιθανώς κενά ακίνητα στο τμήμα που περιλαμβάνει κάθε κύκλος (οι κύκλοι σκοπίμως υπερβαίνουν την ακριβή διεύθυνση προς διασφάλιση της εμπιστευτικότητας των δεδομένων). Η γεωγραφία αυτή σε τοπικό επίπεδο καθοδήγησε τις διαδρομές που ακολουθήθηκαν κατά την έρευνα πεδίου, όπου πραγματοποιήθηκαν δύο επιτόπιες αυτοψίες.

Η 1η αυτοψία πραγματοποιήθηκε την Πέμπτη 6 Ιουλίου 2023, πρωινές ώρες (09-11:00). Αφορούσε σε πρώτο χρόνο την παρατήρηση προσόψεων πολυκατοικιών και της εξωτερικής εικόνας συγκεκριμένων διαμερισμάτων, έλεγχο θυροτηλεφώνων, καθώς και άτυπες συζητήσεις με κατοίκους και περιοίκους, επισκέψεις σε τοπικά μεσιτικά γραφεία, κ.ο.κ. Η διαδρομή που ακολουθήθηκε ήταν η εξής: Προξένων - Ρακτιβάν - Οιδίποδος - Ηούς - Σαχίνη - Σαχτούρη - Α. Ζέτζη - Αυρηλιανής - Αλ. Παπαδοπούλου - Πρόνοιας - Π. Φανερωμένης.

Η 2η αυτοψία έγινε την Τρίτη 18 Ιουλίου 2023, το σούρουπο (19-21:00) και λειτούργησε συμπληρωματικά προς την πρώτη, ακολουθώντας την εξής διαδρομή: Αγ. Νέστωρος - Ωραιοπούλου - Απολλωνιάδος - Μιχαλitsiou → Παντελεήμωνος Α' - Μπορού -

Αρκαδιουπόλεως - Ικονίου Προκοπίου – Π. Φανερωμένης – Κλαυδιανού, καθώς και τις εντός των τειχών οδούς Καπετάν Άγρα - Γαλατινής - Διός - Α. Κάλβου - Θάλειας - Αγ. Δημητρίου.

Χάρτης 17. Πιθανές κενές κατοικίες και διαδρομές επιτόπιας αυτοψίας στον Τ.Κ.54632



Πηγή: ΕΥΑΘ, ΔΕΔΔΗΕ & Δήμος Θεσσαλονίκης, ιδία επεξεργασία & έρευνα πεδίου

Κατά τις δύο διαδρομές μας στην περιοχή εντοπίσαμε διάφορους τύπους κενών, αναξιοποίητων, εκτός χρήσης ή/και εγκαταλειμμένων ακινήτων. Παρατίθενται ενδεικτικά παραδείγματα, τα οποία συνοδεύονται από σχετική φωτογραφική τεκμηρίωση.

Το κτιριακό απόθεμα σε αυτά τα τμήματα της πόλης είναι σχετικά παλιό, παρουσιάζει όμως έντονες διαφοροποιήσεις: παλιές μονοκατοικίες της Άνω Πόλης στη συνοικία της Αγίας Αικατερίνης, μικρές πολυκατοικίες στις εκτός των τειχών οδούς προς τα βόρεια όρια του Δήμου, μεγάλες πολυκατοικίες πλησίον και επί των κεντρικών οδών (Αγ. Δημητρίου, Κασσάνδρου, Ολυμπιάδος), κ.ο.κ. Συνολικά, οι δρόμοι που περπατήσαμε είναι σε μια περιοχή με έντονα σημάδια υποβάθμισης, με κτιριακό απόθεμα παλιό και σε κακή κατάσταση. Δεν φαίνονται όμως εγκαταλειμμένες γειτονιές. Ήταν αρκετά ζωντανά, με ενδείξεις χρήσης των δημόσιων χώρων και σχέσεις κοινότητας. Σε άτυπη συζήτηση με μεσίτρια, παρατηρήθηκε (σωστά) ότι το καλοκαίρι δεν είναι ίσως η καλύτερη εποχή να κάνουμε αυτή την έρευνα γιατί λείπει πολύς κόσμος σε εποχικές εργασίες ή/και στα χωριά τους: καλύτερη εποχή θα ήταν μετά την έναρξη των σχολείων. Η ίδια μεσίτρια μας ανέφερε ότι τα περισσότερα σπίτια έχουν προβλήματα με υγρασίες, κακές υποδομές κλπ. Χρειάζονται συντήρηση αλλά συνήθως ανήκουν σε ιδιοκτήτες που δεν μπορούν (δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα) να τα φτιάξουν. Σε αυτά κατοικούν πολλοί μετανάστες (καθώς γενικά είναι αυτοί που αναγκάζονται να κατοικήσουν στο χειρότερο

οικιστικό απόθεμα ελλείπει άλλης εναλλακτικής). Από την άλλη οι ιδιοκτήτες πολλές φορές ζητάνε ενοίκια που δεν ανταποκρίνονται στην κατάσταση του ακινήτου.

Εικόνα 11. Προπολεμικές μονοκατοικίες σε κακή & πολύ κακή κατάσταση, Τ.Κ. 54632



Εικόνα 12. Παλιές μικρές πολυκατοικίες με εικόνα εγκατάλειψης, Τ.Κ. 54632



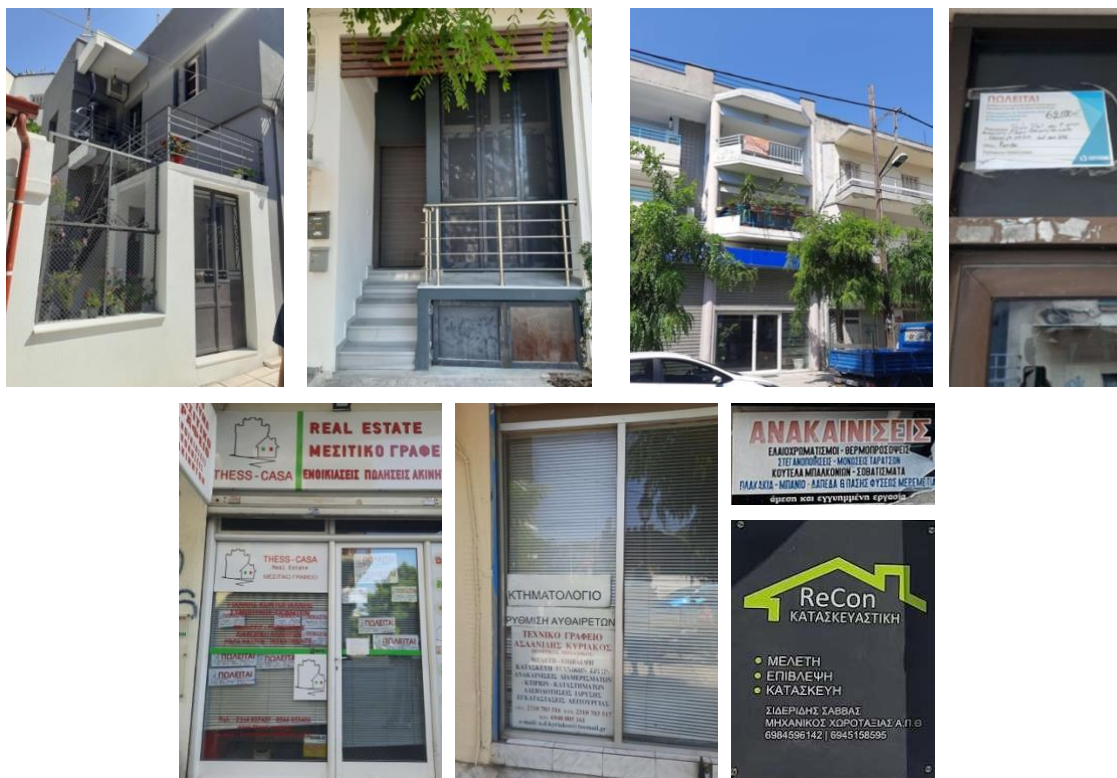
Εικόνα 13. Πολυκατοικίες περιόδου 1960-70, με πιθανώς ακατοίκητα διαμερίσματα, Τ.Κ. 54632



Γενικά, φαίνεται να υπάρχει ένας φαύλος κύκλος εγκατάλειψης. Μεμονωμένες παρεμβάσεις που γίνονται από ιδιοκτήτες διαμερισμάτων δεν μπορούν συνολικά να αλλάξουν την εικόνα. Ενδεχομένως και ιδιοκτήτες που θα είχαν την δυνατότητα να βάλουν χρήματα για επισκευές δεν το κάνουν γιατί δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν τα ζητήματα σε επίπεδο πολυκατοικίας ή γειτονιάς και αισθάνονται ότι δεν αξίζει.

Ωστόσο, η εγγύτητα της περιοχής με το κέντρο της πόλης και ο ιστορικός χαρακτήρας τμημάτων της φαίνεται να κινητοποιεί αγοραπωλησίες και επενδυτική δραστηριότητα γύρω από ακίνητα μέχρι πρότινος αχρησιμοποίητα. Σε συνεντεύξεις μας αναφέρθηκε ότι επενδυτές, ανακαινιστές, κ.α. έχουν στραφεί προς τη συγκεκριμένη περιοχή καθώς διαθέτει φθηνότερο απόθεμα. Ενδεικτικά, συνεργάτιδα μεγάλου μεσιτικού γραφείου με την οποία συνομιλήσαμε ανέφερε ότι τέσσερα από τα 20 ακίνητα που διέθετε προς πώληση στην περιοχή το γραφείο της τον Ιούλιο του 2023 ήταν σε ανακαινιστή, σε «πολύ κακή» κατάσταση. Στις διαδρομές μας, εντοπίσαμε σε διάφορες περιπτώσεις πωλητήρια διαφορετικών κατηγοριών ακινήτων, τεχνικά γραφεία με ειδίκευση σε ανακαινίσεις και τοιχοκολλημένα διαφημιστικά τους φυλλάδια, ακίνητα υπό-ανακαίνιση ή με ενδείξεις πρόσφατης ανακαίνισης, μετασκευασμένα ισόγεια με απευθείας είσοδο από το δρόμο, παλιά κτίρια που έχουν μετατραπεί σε ξενοδοχεία, κ.α. (Εικόνα 14).

Εικόνα 14. Πωλήσεις κατοικιών, ανακαινίσεις, μετασκευές – και σχετικοί τοπικοί δρώντες



Τέλος, μέρος του αναξιοποίητου αποθέματος ενδέχεται να ανήκει σε θεσμικούς ιδιοκτήτες. Χαρακτηριστικό παράδειγμα το κτίριο της εικόνας, το οποίο εντοπίστηκε κατά την 1^η αυτοψία στην περιοχή του Διοικητηρίου. Ελέγχοντας τα δεδομένα διαπιστώθηκε ότι στη συγκεκριμένη διεύθυνση καταγράφονται πέντε παροχές χωρίς ηλεκτροδότηση (οι τέσσερις οικιακής χρήσης) και μία διακοπή υδροδότησης (λόγω χρέους). Ένοικος της διπλανής πολυκατοικίας με τον οποίο συνομιλήσαμε κατά την έρευνα πεδίου μας ανέφερε ότι το συγκεκριμένο κτίριο είναι «της Εκκλησίας», πληροφορία που δεν επιβεβαιώθηκε κατά την τηλεφωνική επικοινωνία μας με το

νομικό σύμβουλο της Ε.Κ.Υ.Ο. Όμως η δειγματοληπτική έρευνα στα δεδομένα του Κτηματολογίου (βλ. μέρος Β΄) αποκάλυψε ότι πρόκειται για ακίνητο που ανήκει στην Ιερά Μητρόπολη Θεσσαλονίκης (βλ. κεφ.7). Αντίστοιχα, στα ίδια δεδομένα καταγράφονται πάνω από 50 κτηματολογικές εγγραφές που αφορούν ακίνητα στην ιδιοκτησία βασικών συστημικών τραπεζών. Τίποτα δεν αποκλείει το ενδεχόμενο ορισμένα ακόμη από τα κενά κτίρια και διαμερίσματα να ανήκουν και σε άλλους φορείς, ιδιωτικούς ή δημόσιους.

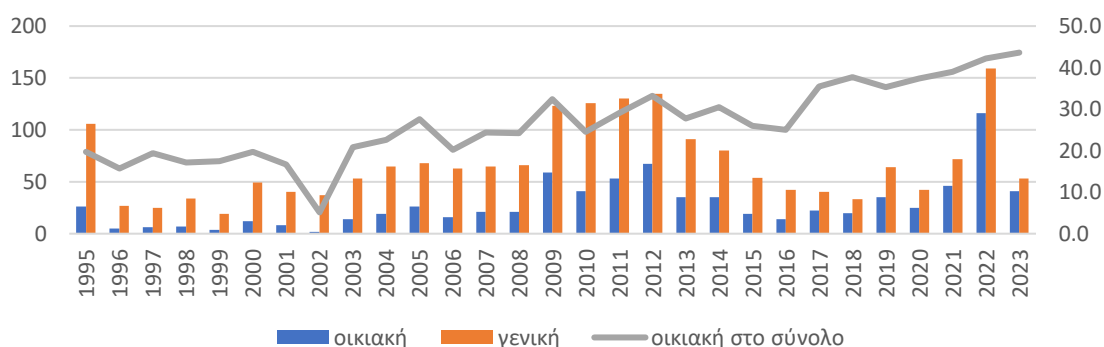
Εικόνα 15. Αναξιοποίητο εκκλησιαστικό ακίνητο



9.4.2. Ξηροκρήνη

Η περιοχή αυτή ορίζεται από τον Τ.Κ. 54629, που ταυτίζεται με τη συνοικία της Ξηροκρήνης και την περιοχή του Ν. Σιδηροδρομικού Σταθμού. Είναι η τέταρτη κατά σειρά περιοχή όσον αφορά στο συνολικό αριθμό αποσυνδεδεμένων κατοικιών (815 ή 5% των μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών στο Δήμο, και 41,5% του συνόλου των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων της περιοχής) και μεγάλο αριθμό μη-υδροδοτούμενων ακινήτων (1911 ή 4,5% του συνόλου). Η εξέλιξη των διακοπών ηλεκτροδότησης προσομοιάζει με αυτήν του προηγούμενου Τ.Κ.

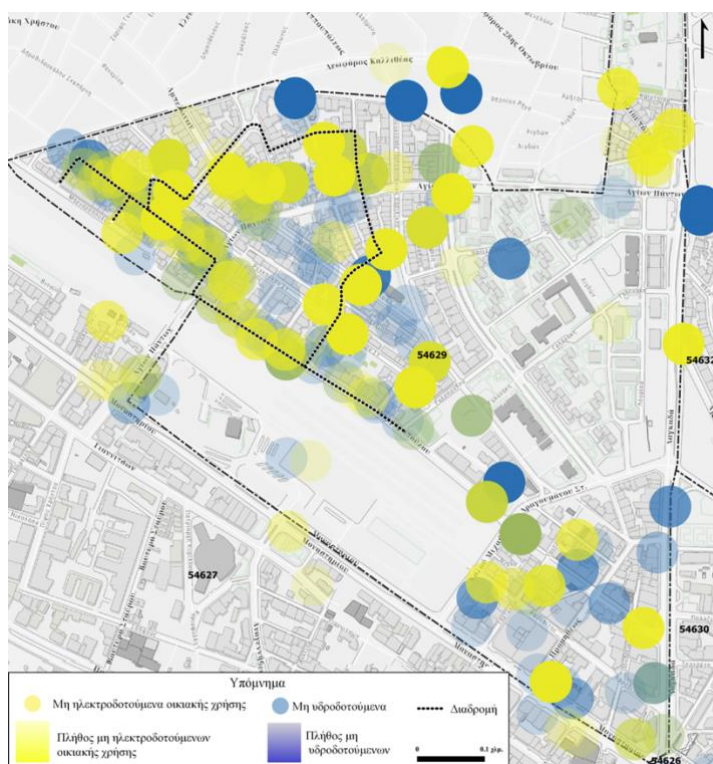
Εικόνα 16. Εξέλιξη διακοπών ηλεκτροδότησης στον Τ.Κ. 54629



Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ & Δήμος Θεσσαλονίκης, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2023, ιδία επεξεργασία

Ο παρακάτω χάρτης απεικονίζει την εικόνα των δεδομένων που καθοδήγησε την έρευνα πεδίου στην περιοχή. Η εικόνα αλλοιώνεται λόγω της μη-δυνατότητας να περιληφθούν στη χαρτογράφηση τουλάχιστον 50 μη-ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες που εντοπίζονται στον οικισμό Εργατικών Κατοικιών Πύλη Αξιού, στο βορειοανατολικό τμήμα της περιοχής (για τις οποίες δε σημειώνεται ακριβής διεύθυνση). Η 3^η αυτοψία έγινε την Τρίτη 25 Ιουλίου 2023, από αργά το απόγευμα ως το σούρουπο (19-21:00) και επικεντρώθηκε στο δυτικό τμήμα της περιοχής, ακολουθώντας την εξής διαδρομή: Δ. Μαργαροπούλου – Αγ. Πάντων – Αγάθωνος – Κατσαντώνη – Χρυσοσπάθη – Μοναχού Σαμουήλ – Συντ. Φρυζή – Αμπελώνων – Θεοδοσίου Σταύρου – Μανίκα – Μπαρκοπούλου – Βερατίου.

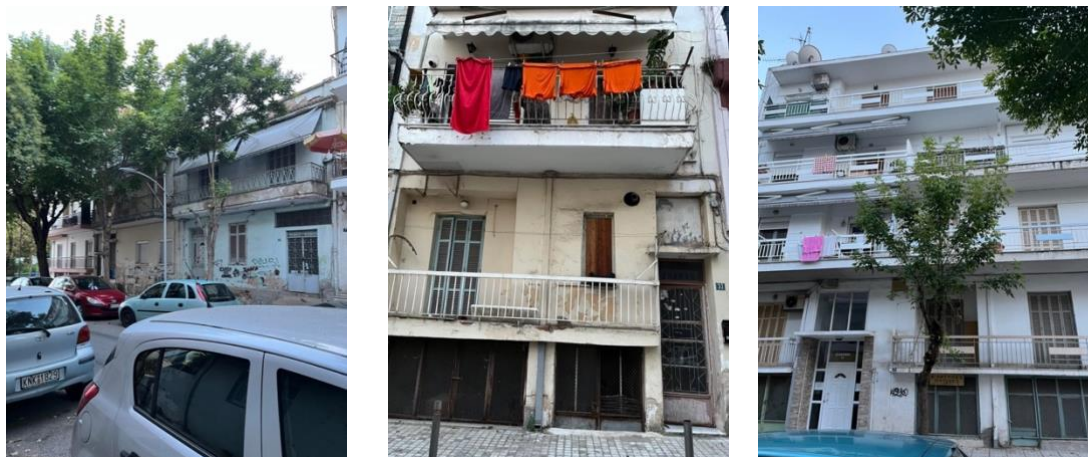
Χάρτης 18. Πιθανές κενές κατοικίες και διαδρομές επιτόπιας αυτοψίας στον Τ.Κ.54629



Πηγή: ΕΥΑΘ, ΔΕΔΔΗΕ & Δήμος Θεσσαλονίκης, ίδια επεξεργασία & έρευνα πεδίου

Η περιοχή έχει παρόμοια χαρακτηριστικά με την παραπάνω, όσον αφορά μια συνολικότερη εικόνα υποβάθμισης, η οποία όμως ήταν εδώ εντονότερη με μια αίσθηση εγκατάλειψης ειδικά σε σημεία όπου η κατοικία είναι περιορισμένη και επικρατούν εμπορικές ή άλλες χρήσεις (π.χ. στα οικοδομικά τετράγωνα πλησίον του Σ. Σταθμού, στους δρόμους πάνω από τις γραμμές του τρένου). Σε συνέντευξή μας με μεσίτρια αναφέρθηκε ότι πρόκειται για μία από τις περιοχές της πόλης που δεν έχει ιδιαίτερη ζήτηση («δεν προτιμάει ο κόσμος»). Εντοπίστηκαν διάφοροι τύποι κενών και εγκαταλειμμένων σπιτιών και άλλης χρήσης κτιρίων. Μερικά παραδείγματα δίνονται στις ακόλουθες φωτογραφίες.

Εικόνα 17. Παραδείγματα κενών κατοικιών στην Ξηροκρήνη



Ωστόσο παρατηρήθηκαν κι εδώ δυναμικές στον τομέα των ανακαινίσεων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα το παρακάτω: τριώροφη πολυκατοικία επί της οδού Αγάθωνος, η οποία βρίσκεται σε τελικό στάδιο ανακαίνισης (παρατίθεται και εικόνα του 2014 από το google street view, που το συγκεκριμένο ακίνητο ήταν προς για πώληση).

Εικόνα 18. Πλήρως ανακαινισμένη πολυκατοικία στην Ξηροκρήνη



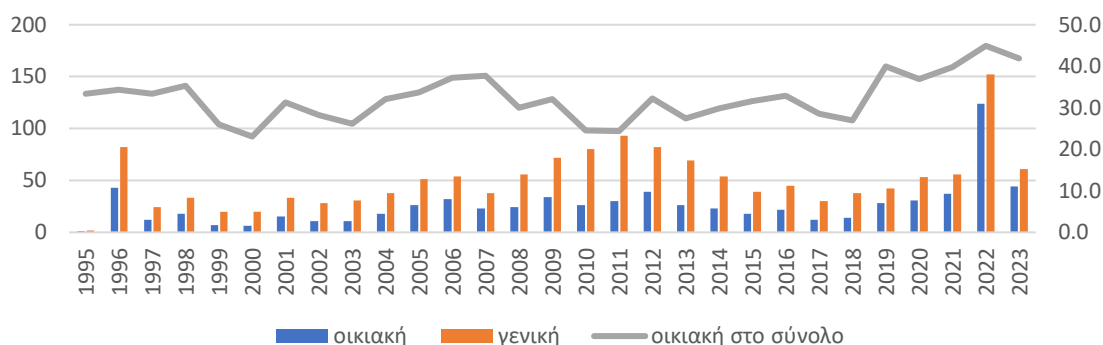
Φωτογραφία Google Street View
(Οκτώβριος 2014)

Φωτογραφίες έρευνας πεδίου (Ιούλιος 2023)

9.4.3. Κάτω Τούμπα

Η περιοχή αυτή ορίζεται από τον Τ.Κ. 54453, που περιλαμβάνει το τμήμα της Κάτω Τούμπας εκατέρωθεν της οδού Παπάφη, από τον Αγ. Φανούριο και το γήπεδο του ΠΑΟΚ ως τον Κήπο του Καλού. Πρόκειται για την πέμπτη περιοχή σε πλήθος μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων οικιακής χρήσης (755 κατοικίες ή 4,7% του συνόλου – πάνω από τα μισά μη-ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα της περιοχής είναι κατοικίες), ενώ συγκεντρώνει σημαντικό αριθμό μη-υδροδοτούμενων ακινήτων (1926, 4,6% του συνόλου). Η εξέλιξη των διακοπών ηλεκτροδότησης ακολούθησε τη γενική πορεία που περιεγράφηκε προηγουμένως, όμως το ποσοστό των κατοικιών σε κυμαίνεται περίπου γύρω στο 35-40%.

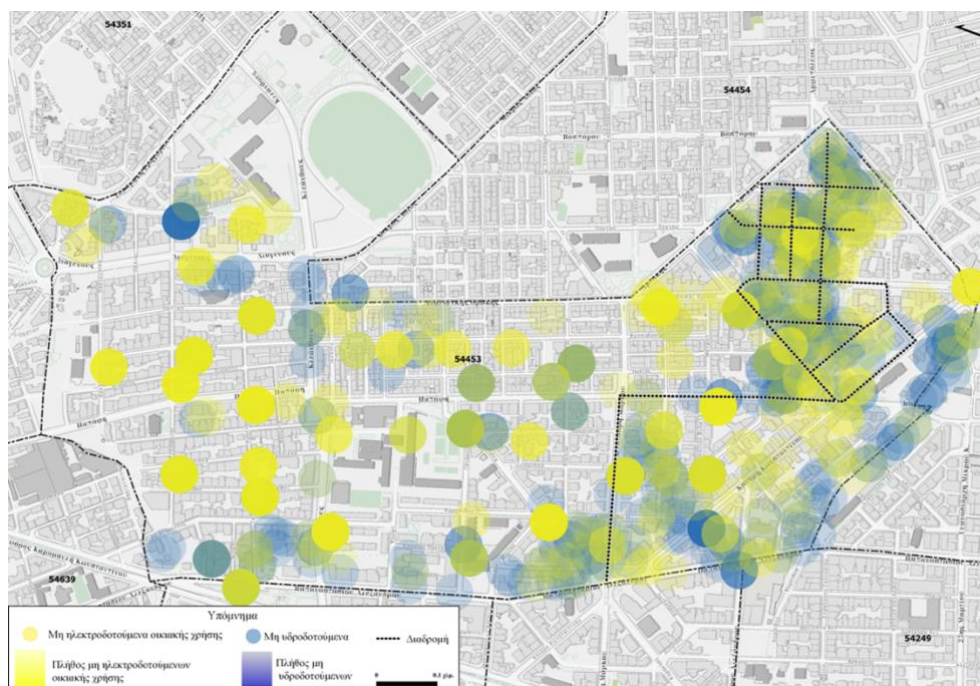
Εικόνα 19. Εξέλιξη διακοπών ηλεκτροδότησης στον Τ.Κ. 54453



Πηγή: ΔΕΔΔΗΕ & Δήμος Θεσσαλονίκης, διακοπές ηλεκτροδότησης 1995-2023, ιδία επεξεργασία

Όπως και στις άλλες περιοχές, τα δεδομένα σε τοπικό επίπεδο καθοδήγησαν την έρευνα πεδίου, όπως φαίνεται στο χάρτη. Η 4η επιτόπια αυτοψία πραγματοποιήθηκε το Σάββατο 5 Αυγούστου 2023. Η επιτόπια αυτοψία αφορούσε στην παρατήρηση προσόψεων πολυκατοικιών και της εξωτερικής εικόνας συγκεκριμένων διαμερισμάτων, έλεγχο θυροτηλεφώνων, καθώς και άτυπες συζητήσεις με κατοίκους και/ή περιοίκους, κ.ο.κ. Η διαδρομή που ακολουθήθηκε ήταν: Μάρκου Μπότσαρη – Παπάφη- Κανάρη – Χίου – Σύρου – Ανατολικής Θράκης – Τήνου – Φαιάκων – Τενέδου – Λάρνακος – Ρόδου – Μιχαήλ Χουρμούζη.

Χάρτης 19. Πιθανές κενές κατοικίες και διαδρομές επιτόπιας αυτοψίας στον Τ.Κ.54453



Πηγή: ΕΥΑΘ, ΔΕΔΔΗΕ & Δήμος Θεσσαλονίκης, ιδία επεξεργασία & έρευνα πεδίου

Στην ευρύτερη περιοχή και ιδίως σε σύγκριση με τις προηγούμενες αυτοψίες το κτιριακό απόθεμα είναι σε καλή κατάσταση. Πρόκειται κυρίως για πολυώροφες πολυκατοικίες, συνήθως τριών ορόφων και άνω, με μίξη χρήσεων εκτός της κατοικίας, κυρίως ιατρείων,

εργαστηρίων επί της οδού Μπότσαρη. Καθώς η αυτοψία πραγματοποιήθηκε πρωινό Σαββάτου στα τμήματα όπου υπήρχαν εμπορικά καταστήματα υπήρχε κίνηση η οποία περιορίστηκε σημαντικά τις μεσημεριανές ώρες λόγω της ζέστης. Επιπρόσθετα, στους δρόμους που περπατήσαμε δεν υπάρχει διαμορφωμένος κοινόχρηστος χώρος (π.χ. πάρκο, παιδική χαρά) που πιθανώς να συγκέντρωνε τους πέριξ κατοίκους.

Εικόνα 20. Παραδείγματα κενών κατοικιών στην Κάτω Τούμπα



κλειστές μονοκατοικίες



διαμερίσματα ισογείου που δε φαίνεται να χρησιμοποιούνται

Σε σύγκριση με τις άλλες γειτονιές που επισκεφτήκαμε, στην Κάτω Τούμπα οι ενδείξεις για την ύπαρξη κενών κατοικιών ήταν λιγότερες. Σε συνέντευξη μας με υπεύθυνο εταιρείας διαχείρισης πολυκατοικιών, αναφέρθηκε ότι πολλές κενές κατοικίες εντοπίζονται στο συγκεκριμένο τμήμα της Κάτω Τούμπας, όπου σημαντικό μέρος των οικοδομών χρονολογούνται από τη δεκαετία του 1950, είναι τριώροφες με προβλήματα υγρασίας και πηλινες αποχετεύσεις (π.χ. στη κάτω πλευρά της οδού Αν. Θράκης, που ερμηνεύει και την πύκνωση στο χάρτη). Κατά την επιτόπια αυτό δεν ήταν πάντα τόσο προφανές. Ένοικος με τον οποίο συνομιλήσαμε άτυπα ανέφερε ότι γνωρίζει για την ύπαρξη κενού διαμερίσματος στην πολυκατοικία όπου διαμένει, αλλά όχι ποιο/που είναι ακριβώς λόγω του μεγάλου αριθμού

διαμερισμάτων και περιορισμένων κινήσεων των κατοίκων και σχέσεων μεταξύ τους. Ένοικος άλλης πολυκατοικίας ανέφερε κενό διαμέρισμα στην οικοδομή του που ήταν προς πώληση.

Εικόνα 21. Νεόδμητες και υπό ανέγερση πολυκατοικίες στην Κάτω Τούμπα



Δεν παρατηρήθηκαν διαμερίσματα σε διαδικασία ανακαίνισης (π.χ. χωρίς κουφώματα, ή ύπαρξη επίπλων και λοιπού οικιακού εξοπλισμού στους δρόμους και κάδους). Μέρος τουλάχιστον των προς πώληση διαμερισμάτων ενδέχεται να ανήκει σε θεσμικούς ιδιοκτήτες: ενδεικτικά, την εποχή της αυτοψίας, μεγάλο μεσιτικό γραφείο της πόλης διαχειριζόταν 16 ακίνητα προς πώληση στην περιοχή, από τα οποία τρία (3) ήταν στην ιδιοκτησία τραπεζικών ιδρυμάτων (από πλειστηριασμό) και παρέμειναν κλειστά για μεγάλο χρονικό διάστημα. Ωστόσο στην περιοχή εντοπίζονται νεόδμητες και υπό ανέγερση πολυκατοικίες, όπως δηλώνουν τα παραπάνω παραδείγματα.

9.4.4. Διαπιστώσεις - ανατροφοδότηση από το υλικό των συνεντεύξεων

Οι επιτόπιες αυτοψίες κατέδειξαν ότι δεν είναι πάντα εύκολο να εντοπιστούν τα κενά διαμερίσματα. Για τα καταστήματα και τις ερειπωμένες μονοκατοικίες είναι πιο προφανές. Σε πολυκατοικίες αναζητήσαμε ενδείξεις όπως κλειστά παντζούρια, φθορές, κατεστραμμένα κουδούνια ή κουδούνια χωρίς όνομα σε θυροτηλέφωνα, χωρίς ίχνη κατοίκησης όπως π.χ. αντικείμενα στα μπαλκόνια, σφραγισμένες εισόδους, κ.ο.κ. (βλ. ενδεικτικά εικόνες). Επιπρόσθετα, αν και το συγκεκριμένο μέρος της έρευνας επικέντρωσε στη διερεύνηση του ανενεργού στεγαστικού αποθέματος που ανήκει σε ιδιώτες (φυσικά πρόσωπα), κατά την επιτόπια έρευνα εντοπίστηκαν και ακίνητα που ανήκουν σε θεσμικούς ιδιοκτήτες. Εκτός του εκκλησιαστικού ακινήτου που αναφέρθηκε νωρίτερα, συνομιλητής μας από εταιρεία διαχείρισης πολυκατοικιών έδωσε παραδείγματα κλειστών διαμερισμάτων που αποτελούν κληροδοτήματα δημοσίων φορέων σε κτίρια του Ντεπώ αλλά και του κέντρου. Παρόλα αυτά,

συνολικά η αίσθηση είναι ότι τα στοιχεία για τα μη-ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα αποτελούν μια καλή ένδειξη και είναι αξιόπιστη μέθοδος για έναν αρχικό εντοπισμό των συγκεντρώσεων.

Εικόνα 22. Ενδείξεις κλειστών διαμερισμάτων



θυροτηλέφωνα



προσόψεις, μπαλκόνια, εισοδοι

Η εικόνα αυτή επιβεβαιώνεται και από τις συνεντεύξεις με εμπειρογνώμονες της αγοράς. Μεταξύ άλλων αναφέρθηκε π.χ. ότι σημαντικό μέρος των ακινήτων που διατίθενται προς πώληση κατά την τρέχουσα περίοδο είναι κενά και εκτός χρήσης για αξιοσημείωτο διάστημα, ενώ συγκεντρώσεις ειδικά των κενών κατοικιών/διαμερισμάτων εντοπίζονται σε περιοχές που δεν έχουν ζήτηση, ιδίως στα δυτικά εντός και εκτός του Δήμου Θεσσαλονίκης (Β' Δημοτική Ενότητα, Αμπελόκηποι), σε πυκνοδομημένα τμήματα του αστικού ιστού, σε παλιά και ασυντήρητα κτίρια, χωρίς ασανσέρ, κ.ο.κ. Μέρος του ανενεργού αποθέματος έχει περάσει στην ιδιοκτησία χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων ή ξένων επενδυτών και είτε καθυστερεί σημαντικά η αξιοποίησή του στην αγορά (Funds), ή παραμένει κλειστό καθώς δεν αγοράστηκε με στόχο να αξιοποιηθεί (Golden visa).

Τα τελευταία χρόνια παρατηρούνται τάσεις ενεργοποίησης μέρους του κενού αποθέματος για εκμετάλλευση. Σε ένα βαθμό αυτές δεν επανάφεραν ακίνητα στην αγορά κατοικίας αλλά τα

οδήγησαν στην τουριστική αγορά (βραχυχρόνιες μισθώσεις). Ωστόσο γενικεύονται οι δραστηριότητες ανακαίνισης, η κατάτμηση μεγάλων διαμερισμάτων σε περισσότερα μικρά, η προσφορά επιπλωμένων ή ακόμη και πλήρως εξοπλισμένων διαμερισμάτων προς ενοικίαση, πρακτικές που επιδιώκουν υψηλές αποδόσεις και πιέζουν τις τιμές ανοδικά. Μια τρέχουσα (την περίοδο της έρευνας πεδίου, Ιούλιος 2023) τάξη μεγέθους που μας δόθηκε π.χ κατά προσέγγιση από συνομιλητές μας αφορά περιθώρια για πρόσοδο +40% επιπλέον του κόστους αγοράς (κατά μ.ο. 700€/τ.μ) και ανακαίνισης (κατά μ.ο. 500€/τ.μ) σε περίπτωση μεταπώλησης (με μ.ο. 2000€/τ.μ) στο Δήμο Θεσσαλονίκης. Προφανώς υπάρχουν διακυμάνσεις ανάλογα με την περιοχή, την ακριβή θέση, την πολυκατοικία, τον όροφο και τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και την ποιότητα της ανακαίνισης και του εξοπλισμού (αν πρόκειται για επιπλωμένο), κ.ο.κ. Παράλληλη τάση, ενδεικτικής της στενότητας στην προσφορά κατοικίας, ειδικά ενοικιαζόμενης, αποτελεί η μετασκευή μη-οικιστικής χρήσης χώρων (γραφεία, βιοτεχνίες) αλλά και ισογείων κλειστών καταστημάτων με άμεση πρόσβαση στο δρόμο τα οποία μετατρέπονται σε κατοικίες. Οι εξελίξεις αυτές έχουν περιορίσει το κενό απόθεμα στο ιστορικό κέντρο της πόλης.

Σε συνδυασμό με τις συνεντεύξεις, η επιτόπια έρευνα αποκάλυψε κρίσιμες λεπτομέρειες που υπερβαίνουν την απλή επιβεβαίωση της εικόνας των μη-ηλεκτροδοτούμενων και μη-υδροδοτούμενων ακινήτων. Πέραν των παρατηρήσεων στο πεδίο, την εικόνα αυτή συμπλήρωσαν οι άτυπες συνομιλίες που είχαμε κατά τις αυτοψίες, τόσο γενικά, όσο και ειδικότερα στις (λίγες) περιπτώσεις που καταφέραμε να συνομιλήσουμε με ενοίκους/περιοίκους των πολυκατοικιών όπου εντοπίστηκαν πιθανά κενά διαμερίσματα. Συνολικά, η έρευνα πεδίου επέτρεψε σε σημαντικό βαθμό την κατανόηση της ποικιλίας των λόγων για τους οποίους κάποια ακίνητα παραμένουν κενά και αναξιοποίητα και κατέδειξε κενές κατοικίες που φαίνονται δυνητικά αξιοποιήσιμες (βλ. παρακάτω, κεφ.10). Σε επόμενο στάδιο θα χρειαζόταν συστηματικότερη και λεπτομερέστερη επιτόπια έρευνα πιθανώς πόρτα-πόρτα και με διαρκή παρουσία στις γειτονιές, για την καλύτερη καταγραφή των κενών κατοικιών και τον εντοπισμό συγκεκριμένων ακινήτων που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν στο πλαίσιο κοινωνικών στεγαστικών προγραμμάτων. Σε αυτή την κατεύθυνση, θα πρέπει να επιδιωχθεί επικοινωνία με ιδιοκτήτες ή/και διαχειριστές σε πολυκατοικίες και κτίρια που φαίνονται να είναι πλήρως εγκαταλειμμένα ή να έχουν κενά διαμερίσματα.

9.5. Αιτίες δημιουργίας κενού στεγαστικού αποθέματος και μη αξιοποίησής του

Η ενότητα αυτή συγκεντρώνει και συνοψίζει τα πορίσματα της έρευνας πεδίου σχετικά με τους γενικούς και ειδικότερους λόγους για τους οποίους μέρος του στεγαστικού αποθέματος που ανήκει σε ιδιώτες (φυσικά πρόσωπα) παραμένει κενό και αναξιοποίητο.

Στην οικονομική βιβλιογραφία, θεωρείται «φυσικό» ένα ποσοστό του στεγαστικού αποθέματος να μένει κενό κατά το μεταβατικό διάστημα που διατίθεται π.χ. προς πώληση, ενοικίαση, ή βρίσκεται σε διαδικασία ανακαίνισης, μέχρι να επιστρέψει και πάλι σε χρήση (το ποσοστό αυτό αναφέρεται ως transitional, transactional, frictional ή natural vacancy)³⁴. Όταν μέρος του κενού αποθέματος παραμένει αδιάθετο για μεγαλύτερες χρονικές περιόδους, πρόκειται για ένδειξη υπερβάλλουσας προσφοράς που υπερβαίνει την υφιστάμενη ζήτηση και πιέζει τις τιμές προς τα κάτω. Η θεώρηση αυτή παραβλέπει διαρθρωτικές, ποιοτικές και μη-οικονομικές διαστάσεις των αιτιών για τις οποίες το «υπερβάλλον» κενό στεγαστικό απόθεμα παραμένει ανενεργό και αδυνατεί να ερμηνεύσει καταστάσεις όπου παρατηρείται αύξηση των κενών κατοικιών ταυτόχρονα με αυξήσεις στις τιμές και τα ενοίκια, όπως συμβαίνει τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα³⁵. Πρόσφατες μελέτες τονίζουν παράγοντες όπως η πληθυσμιακή συρρίκνωση και ο οικονομικός μαρασμός, οι επιχειρηματικές και επενδυτικές πρακτικές που εντείνουν αυτές τις τάσεις σε συγκεκριμένα τοπικά πλαίσια, καθώς και οι πολιτικές που τις τροφοδοτούν, οι οποίες συμβάλλουν επίσης στην ένταση και εξάπλωση του φαινομένου των κενών κατοικιών, υπογραμμίζοντας ότι αποτελεί οργανικό και αναπόσπαστο στοιχείο των διαδικασιών αστικής ανάπτυξης³⁶. Από την άλλη, οι *ειδικότεροι* λόγοι για τους οποίους *συγκεκριμένα* σπίτια μένουν κενά καταγράφονται στη σχετική βιβλιογραφία με αναφορά τόσο στα χαρακτηριστικά των ακινήτων αυτών όσο και στο προφίλ των ιδιοκτητών τους.³⁷

Η παρούσα μελέτη επιβεβαίωσε πτυχές των παραπάνω στην περίπτωση της Θεσσαλονίκης, αποκαλύπτοντας μια ποικιλία λόγων και αιτιών για τους οποίους μέρος του στεγαστικού αποθέματος που ανήκει σε ιδιώτες παραμένει ανενεργό. Όπως λεπτομερώς σχολιάστηκε στις προηγούμενες ενότητες, η στατιστική ανάλυση και χαρτογραφική απεικόνιση των δευτερογενών δεδομένων για τα μη-ηλεκτροδοτούμενα και (δευτερευόντως) τα μη-υδροδοτούμενα ακίνητα κατέδειξε γενικές αιτίες που σχετίζονται με τη γεωγραφία των κενών

³⁴ Π.χ. Wyatt (2008), Couch & Cocks (2013), Huuhka (2016), Molloy (2016), Gentili & Hoekstra (2019) (αναφέρονται στο Χατζηπροκοπίου & Καλογερέσης 2023).

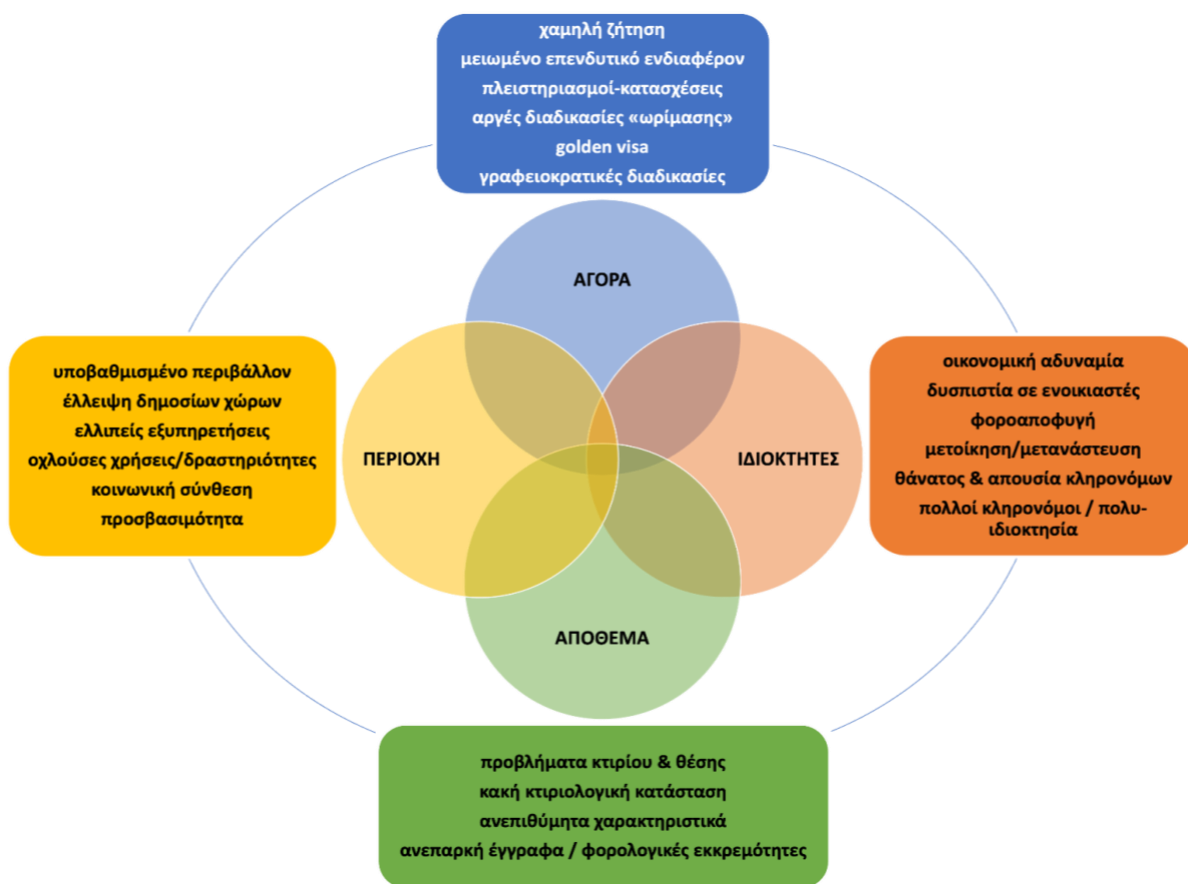
³⁵ Ο.π. Βλ. π.χ. Glaeser & Gyourko (2005), Hoekstra & Vakili-Zad (2011), Henderson (2015), Huuhka (2016), Gentili & Hoekstra (2019).

³⁶ Ο.π. Βλ. π.χ. Glock & Häussermann (2004), Couch & Cocks (2013), Newman et al (2019), Βελιγρής & Μάρκου (2019), O'Callaghan (2023).

³⁷ Βλ. π.χ. Αράπογλου & Σιατίτσα (2019, σ. 213).

κατοικιών, καθώς επίσης και με κτιριολογικά τους χαρακτηριστικά. Οι συνεντεύξεις με εμπειρογνώμονες της αγοράς υπογράμμισαν επιπρόσθετα παράγοντες που σχετίζονται με τη θέση των ακινήτων αυτών και τις συνθήκες που επικρατούν στις γειτονιές όπου εντοπίζονται, την κατάσταση των κτιρίων όπου βρίσκονται, τις περιστάσεις που βιώνουν οι ιδιοκτήτες τους, το χρόνο και το κόστος των διαδικασιών μεταβίβασης, αλλά και τις πρακτικές που ακολουθούν οι διάφοροι δρώντες στον τομέα των ακινήτων στην πόλη. Τα παραδείγματα που δόθηκαν καθώς και οι παρατηρήσεις μας κατά τις επιτόπιες αυτοψίες φώτισαν ιδιαίτερους συνδυασμούς χαρακτηριστικών, συνθηκών και περιστάσεων που από κοινού στοιχειοθετούν τους ακριβείς λόγους που οδηγούν συγκεκριμένα ακίνητα να μένουν κενά και αναξιοποίητα για παρατεταμένα χρονικά διαστήματα.

Εικόνα 23. Αιτίες για την παραμονή κατοικιών εκτός χρήσης



Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να συνοψιστούν σε τέσσερις γενικές ομάδες αιτιών, για καθεμιά από τις οποίες αναφέρονται ειδικότεροι λόγοι που οδηγούν μέρος του στεγαστικού αποθέματος εκτός χρήσης. Το παραπάνω Σχήμα επιχειρεί μια διαγραμματική τους αναπαράσταση. Για κάθε συγκεκριμένο ακίνητο οι γενικές αυτές αιτίες συνήθως διαπλέκονται μεταξύ τους, καθώς συντρέχουν διάφοροι ειδικοί λόγοι που αυτό μένει κενό.

Η 1^η ομάδα αιτιών σχετίζεται με το ίδιο το απόθεμα, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των ακινήτων και των κτιρίων όπου βρίσκονται.

Το ανενεργό απόθεμα είναι στην πλειονότητά του παλιό και απαξιωμένο. Εντοπίστηκαν συγκεκριμένα παραδείγματα παλιών μονοκατοικιών ή μικρών πολυκατοικιών που είτε είναι πλήρως εγκαταλειμμένες ή βρίσκονται μερικώς εκτός χρήσης. Στην πλειονότητά τους, όμως, οι κενές κατοικίες αφορούν σε διαμερίσματα σε μεταπολεμικής κατασκευής πολυκατοικίες, ειδικά των δεκαετιών του 1960-70.

Συχνά βρίσκονται σε κακή κτιριολογική κατάσταση ειδικά σε ότι αφορά στην ηλεκτρολογική και υδραυλική τους εγκατάσταση, τα κουφώματα, το μέσο θέρμανσης, κ.λπ. Συνήθως πρόκειται για κατοικίες μικρής επιφάνειας, με ανεπιθύμητα (για δυνητικούς αγοραστές ή ενοικιαστές) χαρακτηριστικά, όσον αφορά στον (ανεπαρκή) αριθμό δωματίων, τη(ν) άβολη) διαρρύθμιση των χώρων, τα (στενά ή καθόλου) μπαλκόνια, τη(ν) περιορισμένη ή ανύπαρκτη) θέα, κ.α.

Τείνουν να εντοπίζονται κυρίως σε κτίρια όπου οι προσόψεις είναι αφρόντιστες, οι κοινόχρηστοι χώροι ασυντήρητοι, μπορεί να μην υπάρχει ασανσέρ, ενδεχομένως έχουν φθορές, στατικά προβλήματα, κ.ο.κ. Παρατηρούνται περισσότερο σε χαμηλούς ορόφους που πιθανώς δεν έχουν επαρκή φυσικό φωτισμό ή/και αερισμό και υποφέρουν συχνότερα από υγρασία (και σε συνδυασμό με ελλιπή καθαριότητα μπορεί να αντιμετωπίζουν και προβλήματα με κατσαρίδες, ποντίκια, κ.ο.κ.).

Το ίδιο το διάστημα που συγκεκριμένα ακίνητα μένουν κενά επιβαρύνει τις προοπτικές επαναφοράς τους σε χρήση, εφόσον με το πέρασμα του χρόνου προβλήματα όπως τα παραπάνω εντείνονται.

Πολλές κενές κατοικίες ενδέχεται να μη διαθέτουν όλα τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα (τίτλοι ιδιοκτησίας, άδειες, πιστοποιητικά, τοπογραφικά διαγράμματα, έγγραφα περαίωσης σε περίπτωση αυθαιρεσιών, βεβαιώσεις, ηλεκτρονική ταυτότητα κ.ο.κ.), να έχουν φορολογικές εκκρεμότητες, κλ.π. που δυσχεραίνουν τις προοπτικές πώλησης ή μεταβίβασης τους.

Η 2^η ομάδα αιτιών αφορά στους ιδιοκτήτες των ακινήτων και τις περιστάσεις κάτω από τις οποίες εγκαταλείπουν την περιουσία τους ή δεν ασχολούνται με αυτήν.

Πολλές κατοικίες μένουν κλειστές λόγω της οικονομικής αδυναμίας των ιδιοκτητών τους να αναλάβουν το κόστος των απαιτούμενων επισκευών προκειμένου να τις αναβαθμίσουν ενεργειακά (κουφώματα, φυσικό αέριο) και να τις ανακαινίσουν ώστε να γίνουν βιώσιμες ή

ελκυστικές (π.χ. μπάνιο, κουζίνα.), ή/και να ανταποκριθούν στις φορολογικές υποχρεώσεις που απορρέουν από την ιδιοκτησία ή την εκμετάλλευση του ακινήτου τους.

Αναφέρθηκαν και περιπτώσεις ιδιοκτητών που προτιμούν να κρατούν τα σπίτια τους κλειστά παρά να τα νοικιάσουν, είτε π.χ. λόγω αρνητικών εμπειριών με προηγούμενους ενοικιαστές, ή ακόμη επειδή μισθώνουν και άλλα ακίνητα και θέλουν να αποφύγουν την αύξηση του φορολογικού συντελεστή.

Ο τύπος κατοικίας των ιδιοκτητών εκτός Θεσσαλονίκης, είτε λόγω μετοίκησης ή αποδημίας στο εξωτερικό, ή επειδή ζούσαν ήδη αλλού όταν κληρονόμησαν ακίνητη περιουσία, εξηγεί την αδυναμία ή/και απροθυμία τους να ασχοληθούν με αυτήν, αλλά και την περιστασιακή και περιορισμένη χρήση των ακινήτων τους ως δεύτερες κατοικίες π.χ. όταν επισκέπτονται την πόλη. Η συγκυρία της κρίσης, την περασμένη δεκαετία, οδήγησε εκτός χρήσης και αγοράς αρκετές κατοικίες, όταν π.χ. αρκετοί ιδιοκτήτες μετακόμισαν στο εξωτερικό και ακόμη περισσότεροι διέκοψαν την ηλεκτροδότηση των ακινήτων τους ώστε να μην υποχρεούνται σε φορολογία.

Επιπρόσθετα, εντοπίστηκαν συγκεκριμένα διαμερίσματα που μένουν κενά λόγω θανάτου του ιδιοκτήτη και δεν υπάρχουν κληρονόμοι. Αναφέρθηκαν, τέλος, περιπτώσεις όπου υπάρχουν πολλοί κληρονόμοι που για διάφορους λόγους δεν έχουν καταφέρει να προχωρήσουν σε αποδοχή κληρονομιάς ή/και πολλοί ιδιοκτήτες που αδυνατούν ή δυσκολεύονται να έρθουν σε συνεννόηση μεταξύ τους.

Η 3^η ομάδα αιτιών εστιάζει στην περιοχή όπου εντοπίζονται τα κενά ακίνητα, τον περιβάλλοντα χώρο και την ακριβή τους θέση.

Κενές κατοικίες εντοπίζονται σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από στοιχεία φυσικής ή/και αισθητικής υποβάθμισης, πυκνή δόμηση και απουσία δημόσιων χώρων, ελλείψεις σε βασικές εξυπηρετήσεις, συγκέντρωση ανεπιθύμητων ή οχλουσών χρήσεων και δραστηριοτήτων, ατμοσφαιρική ρύπανση, ηχορύπανση κ.ο.κ. Η ακριβής θέση συγκεκριμένων ακινήτων, ο περιβάλλον χώρος έξω ή γύρω από συγκεκριμένα κτίρια παίζει επίσης ρόλο, εφόσον παρουσιάζει τα παραπάνω χαρακτηριστικά σε άμεση γειτνίαση και θέα.

Σε συνδυασμό με το υποβαθμισμένο απόθεμα που αναφέρθηκε προηγουμένως, αλλά και την κοινωνική σύνθεση των γειτονιών αυτών, σε ορισμένες περιπτώσεις, τέτοια χαρακτηριστικά φαίνεται να πυροδοτούν ένα φαύλο κύκλο εγκατάλειψης, καθώς οι πιο εύποροι κάτοικοι που έχουν τη δυνατότητα να μετακομίσουν αφήνοντας τα σπίτια τους κενά και αναξιοποίητα. Αναφέρθηκαν παραδείγματα συνοικιών π.χ. στη Β' Δημοτική Ενότητα, αλλά και εκτός Δήμου

π.χ. στους Αμπελοκήπους, που θεωρούνται ιδιαίτερα επιβαρυμένες αναφορικά με τα παραπάνω και όπου είναι εντονότερη η παρουσία μειονεκτουσών/μειονοτικών κοινωνικών ομάδων (Ρομά, μεταναστών, προσφύγων, κ.α.) - είτε συγκροτημένη ιστορικά, ή πρόσφατα διαμορφωμένη λόγω της δυνατότητας πρόσβασης σε φθηνή στέγη.

Εκτός των κεντρικών και πυκνοκατοικημένων τμημάτων του αστικού ιστού, σε πιο απομακρυσμένες περιοχές με αραιότερη δόμηση και νεότερο απόθεμα (π.χ. στη Νέα Πολιτεία Ευόσμου), η συγκέντρωση κενών κατοικιών ερμηνεύεται και λόγω της απόστασης και περιορισμένης προσβασιμότητας.

Η τελευταία ομάδα περιλαμβάνει τις αιτίες που συνδέονται με τις επικρατούσες πρακτικές και τάσεις στην αγορά και το μεταβαλλόμενο επενδυτικό κλίμα.

Εδώ εντοπίζονται ποιοτικοί παράγοντες που διαμορφώνουν τη ζήτηση για ιδιόκτητη ή ενοικιαζόμενη κατοικία ή για την αγορά ακινήτου για επένδυση/εκμετάλλευση, σε σχέση με τις γενικές αιτίες Α-Β-Γ παραπάνω. Π.χ. περιοχές με συνθήκες όπως αυτές που περιγράφηκαν προηγουμένως είναι λιγότερο «δημοφιλείς» μεταξύ δυνητικών αγοραστών/ενοικιαστών, με αποτέλεσμα το απόθεμα αυτό να παραμένει ανενεργό, ενώ η έξοδος των κατοίκων λόγω μετοίκησης οδηγεί σε από-επένδυση από την ακίνητη περιουσία τους. Σε αυτό συμβάλλει και το γεγονός ότι, παρά τις χαμηλότερες αξίες ακινήτων, οι περιοχές αυτές δεν «υπόσχονται» υψηλές αποδόσεις και προοπτικές κερδοφορίας κι επομένως δεν είναι ελκυστικές για επενδύσεις.

Αντίστοιχα, η ζήτηση και οι επενδυτικές προοπτικές συγκεκριμένων ακινήτων συνδέονται με κτιριολογικά και άλλα χαρακτηριστικά τους, όπως και την κατάσταση των κτιρίων όπου βρίσκονται: π.χ. ισόγεια και υπόγεια εύλογα είναι λιγότερο «ελκυστικά», ενώ η έλλειψη ασανσέρ στην πολυκατοικία ακόμη και για διαμερίσματα σε υψηλότερο όροφο και καλή κατάσταση είναι αποθαρρυντικός παράγοντας.

Προφανώς οι προτιμήσεις των αγοραστών και ενοικιαστών, όπως και το επενδυτικό ενδιαφέρον και κλίμα, εξαρτώνται επίσης από συγκυριακούς παράγοντες και μεταβάλλονται στο πέρασμα του χρόνου. Για παράδειγμα, η επενδυτική αγορά της golden visa θεωρείται ότι συμβάλλει στην αύξηση των κενών κατοικιών καθώς η αγοραπωλησία αποσκοπεί στην πρόσβαση σε άδεια διαμονής και προνομιακής μετακίνησης στην Ε.Ε., ενώ τα σπίτια που αγοράζονται μένουν κλειδωμένα και αχρησιμοποίητα.

Τέλος, μεταξύ των λόγων για τους οποίους αρκετές κατοικίες που ανήκουν σε ιδιώτες παραμένουν κενές, τονίστηκε επίσης η γραφειοκρατία, ο χρόνος που απαιτείται για την

ολοκλήρωση των διαδικασιών μεταβίβασης ειδικά σε περίπλοκες ή/και προβληματικές περιπτώσεις, οι πολλαπλοί εμπλεκόμενοι στις διαδικασίες αυτές (μεσίτες, συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, μηχανικοί, διάφορες δημόσιες υπηρεσίες κ.λπ.) και το σχετικό κόστος. Παρότι πρόκειται για αίτια που συνδέονται με το θεσμικό πλαίσιο, αναφέρονται εδώ καθώς σχετίζονται με την αγορά στο βαθμό που καθορίζουν τις πρακτικές των διαφόρων δρώντων (ιδιοκτητών, αγοραστών, επενδυτών)³⁸.

9.6. Συμπεράσματα

Η ανάλυση των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακίνητων οικιστικής χρήσης επιτρέπει σε κάποιο βαθμό την προσέγγιση της σημερινής εικόνας για τις κενές κατοικίες στη Θεσσαλονίκη. Οι προγενέστερες τάσεις που επισημάνθηκαν από την εξέταση των δεδομένων των απογραφών της Ελ.Στατ., η διασταύρωση με τα δεδομένα των διακοπών υδροδότησης, αλλά και οι ενδείξεις της έρευνας πεδίου και η αίσθηση που αποκομίσαμε από τις επιτόπιες αυτοψίες τεκμηριώνουν τη γεωγραφία του φαινομένου και υπογραμμίζουν τη δυναμική με την οποία εξελίσσεται.

Βέβαια, διακοπή της ηλεκτροδότησης δεν ταυτίζεται απαραίτητα με έλλειψη χρήσης - δε σημαίνει απόλυτα ότι μια κατοικία είναι και παραμένει κλειστή. Όπως αναφέρθηκε σε κάποιες από τις συνεντεύξεις, χρήστες/κάτοικοι ορισμένων από τα μη-ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα ενδέχεται να παίρνουν ρεύμα από γειτονική παροχή. Η ένταση των διακοπών ηλεκτροδότησης την περίοδο της κρίσης δεν αποκλείεται να περιλαμβάνει και τέτοιες περιπτώσεις. Σε ποιο βαθμό συμβαίνει αυτό δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί, όμως υποθέτουμε ότι δεν μπορεί να αποτελεί εκτεταμένο φαινόμενο, ούτε να διαρκεί για μεγάλα χρονικά διαστήματα. Οπωσδήποτε, η έλλειψη υδροδότησης ενός ακινήτου είναι πιθανότερο να δηλώνει ότι αυτό είναι κενό, τουλάχιστον όταν πρόκειται για κατοικία (για άλλες χρήσεις δεν είναι απόλυτο: π.χ. κατά την έρευνα πεδίου εντοπίστηκε μη-υδροδοτούμενο ακίνητο που χρησιμοποιούνταν ως αποθήκη παρακείμενης επιχείρησης).

Όμως, η «έκρηξη» στις διακοπές ηλεκτροδότησης από την περίοδο της πανδημίας covid-19 είναι πιθανό να παραπέμπει σε πρόσφατες εξελίξεις και τρέχουσες τάσεις στην κτηματαγορά και τις επενδυτικές πρακτικές σε σχέση με τα ακίνητα. Η ένταση των διακοπών ηλεκτροδότησης

³⁸ Οι πλειστηριασμοί και οι κατασχέσεις κατοικιών αναφέρθηκαν επίσης ως λόγος που στην παρούσα συγκυρία αρκετά ακίνητα είναι κενά, είτε γιατί δεν υπάρχει άμεσο ενδιαφέρον, κίνητρο ή δυνατότητα αξιοποίησης ή μεταπώλησής τους από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ή επενδυτικά ταμεία στην κατοχή των οποίων έχουν περιέλθει, ή επειδή καθυστερούν οι διαδικασίες τεχνικής και νομοποιητικής ωρίμανσής τους, ή ενδεχομένως και ως σκόπιμη κερδοσκοπική πρακτική. Στις περιπτώσεις αυτές, βέβαια, πρόκειται για μεγάλους θεσμικούς ιδιώτες ιδιοκτήτες-επενδυτές και όχι για φυσικά πρόσωπα που ενδιαφέρουν την παρούσα έκθεση.

στα τέλη του 2020 σε συγκεκριμένες συνοικίες κυρίως του ιστορικού κέντρου (πλ. Αντιγονιδών, Ροτόντα) παραπέμπει στο επενδυτικό ενδιαφέρον, εκείνη την περίοδο, ειδικά για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στις συγκεκριμένες περιοχές, όπως τονίστηκε από μεσίτρια και υπεύθυνο εταιρείας διαχείρισης πολυκατοικιών με τους οποίους συνομιλήσαμε. Από τις συνεντεύξεις ωστόσο προέκυψε ότι η αγορά μεταλλάσσεται τελευταία με πολύ γρήγορους ρυθμούς. Συγκεκριμένα, έγινε λόγος για πολύ πρόσφατες μεταβολές στις επενδύσεις που αφορούν τα κενά ακίνητα στην πόλη, οι οποίες είναι τόσο τομεακές όσο και γεωγραφικές:

- από τη βραχυχρόνια μίσθωση π.χ. την περίοδο 2017-2020, στη μακροχρόνια/συμβατική μίσθωση ειδικά μετά την περίοδο της πανδημίας, ή - πιο πρόσφατα ακόμη - στη μεταπώληση με καλή απόδοση,
- από περιοχές του κέντρου ή τουριστικού ενδιαφέροντος που έρχονται σε κορεσμό ή ακριβαίνουν ασύμφορα, σε περιοχές που παραμένουν «φθηνές» - όπως αυτές της Β' Δημοτικής Ενότητας που εξετάσαμε στο τελευταίο κεφάλαιο.

Οι διαφοροποιήσεις στις δύο βάσεις δεδομένων του ΔΕΔΔΗΕ καταδεικνύουν το δυναμικό χαρακτήρα των διακοπών ηλεκτροδότησης και τη συνάρτησή τους με τη δυναμική της αστικής ανάπτυξης αλλά και της αγοράς. Η έμφαση στις ανακαινίσεις που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια στην πόλη, όπως τονίστηκε στις συνεντεύξεις με διαφορετικούς φορείς της αγοράς, εκτιμάται ότι ερμηνεύει σε κάποιο βαθμό τέτοιες αυξομειώσεις στα δεδομένα. Στο βαθμό που τα δεδομένα για τα μη-ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα οικιακής χρήσης προσεγγίζουν τις κενές κατοικίες, το *γιατί* και *που* εκδηλώνονται τέτοιες διακυμάνσεις είναι κρίσιμη παράμετρος της κατανόησης του φαινομένου των κενών κατοικιών και των τρόπων με τους οποίους ορισμένες μπορούν να εντοπιστούν προς αξιοποίηση σε κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα.

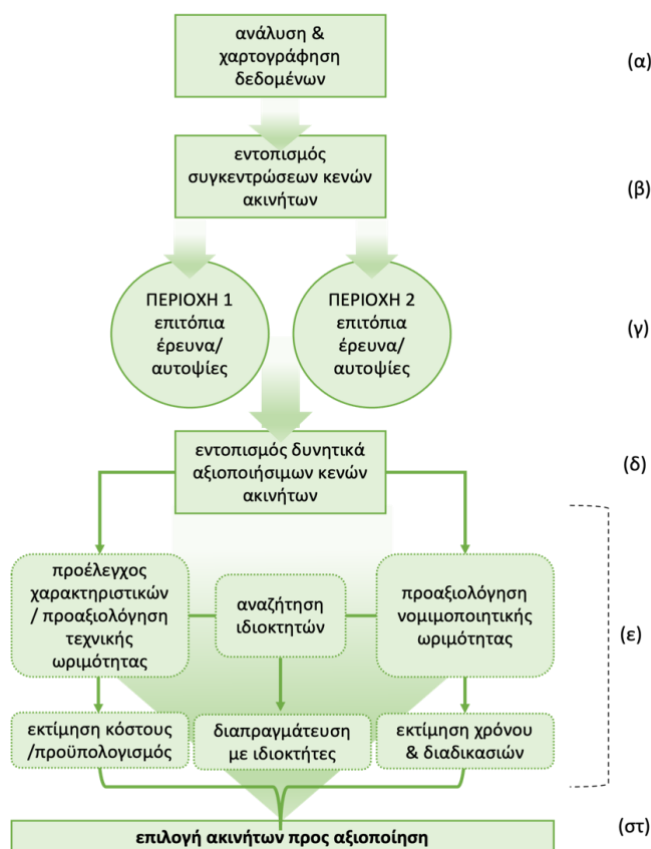
10. Προς μία στρατηγική εντοπισμού κενών ακινήτων και των ιδιοκτητών τους

Στο κεφάλαιο αυτό περιγράφεται η διαδικασία που ακολουθήθηκε στη μελέτη ως μέθοδος για τον εντοπισμό δυνητικά αξιοποιήσιμων ακινήτων και δίνονται ορισμένα ενδεικτικά παραδείγματα από την έρευνα πεδίου. Στη συνέχεια, κωδικοποιούνται τα βασικά μεθοδολογικά βήματα που συνίστανται για την προσέγγιση ιδιοκτητών και προτείνονται κριτήρια για την επιλογή τους. Τέλος, σκιαγραφείται μια στρατηγική ανάπτυξης ενός

συστήματος κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες με στόχο την ενεργοποίηση αυτού του αποθέματος στο πλαίσιο κοινωνικών στεγαστικών προγραμμάτων.

10.1. Μέθοδος εντοπισμού κενών ακινήτων

Στην παρούσα ενότητα κωδικοποιούνται τα διδάγματα της έρευνας που παρουσιάστηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο, προκειμένου να αποτυπωθεί μία μέθοδος εντοπισμού κενών ακινήτων, ενώ καταγράφονται συγκεκριμένα παραδείγματα τα οποία εντοπίστηκαν κατά την έρευνα πεδίου ως δυνητικά αξιοποιήσιμα και προτείνεται ένα γενικό σύστημα αξιολόγησης και κατάταξής τους, προσαρμόζοντας αυτό που καταρτίστηκε για την αξιολόγηση/κατάταξη των ακινήτων δημοτικής και δημόσιας ιδιοκτησίας.



Εικόνα 24. Διάγραμμα ροής ενεργειών για τον εντοπισμό, αξιολόγηση & επιλογή κενών ακινήτων

10.1.1. Βήματα για τον εντοπισμό κενών ακινήτων

Η μέθοδος εντοπισμού κενών ακινήτων που αναπτύχθηκε στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης ακολουθεί τα εξής γενικά στάδια, τα οποία περιγράφονται στο παραπάνω διάγραμμα ροής. Τα βήματα (α) ως (δ) περιγράφονται αναλυτικότερα, καθώς βασίζονται στην έρευνά μας, ενώ τα βήματα (ε) και (στ) αποτελούν προσαρμογή των εργαλείων που αναπτύχθηκαν για την ακίνητη περιουσία δημοσίων φορέων (βλ. Α' μέρος, κεφ.5).

(α) ανάλυση δεδομένων

Η μελέτη ξεκίνησε από την περιγραφική ανάλυση δεδομένων του ΔΕΔΔΗΕ και της ΕΥΑΘ για τα μη-ηλεκτροδοτούμενα και μη-υδροδοτούμενα ακίνητα στο Δήμο Θεσσαλονίκης και τη χαρτογραφική αποτύπωση της γεωγραφίας τους (όπως αναλυτικά περιγράφηκε στο κεφ.7.3). Ο Δήμος Θεσσαλονίκης (και κάθε ΟΤΑ) έχει στη διάθεσή του τα δεδομένα των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων (μέσω του τμήματος ΤΑΠ) κι επομένως τη δυνατότητα να τα εξετάζει περιοδικά ώστε να παρακολουθείται η εξέλιξη των διακοπών ηλεκτροδότησης προς επικαιροποίηση της εικόνας, αλλά και για τον εντοπισμό συγκεντρώσεων που μπορεί να καθοδηγήσουν την αναζήτηση αποθέματος προς αξιοποίηση στο πλαίσιο κοινωνικών στεγαστικών προγραμμάτων. Όπως έδειξε η μελέτη, θα ήταν χρήσιμη η διασταύρωση των στοιχείων αυτών με δεδομένα από άλλες πηγές:

- Τα στοιχεία των διακοπών υδροδότησης, που αξιοποιήθηκαν ενδεικτικά εδώ, προσφέρουν τη δυνατότητα μιας τέτοιας διασταύρωσης και συμπληρώνουν σημαντικά την εικόνα: ο Δήμος ή ένας φορέας παροχής οικονομικά προσιτής κατοικίας, θα μπορούσε να αναπτύξει συνεργασία με την ΕΥΑΘ για την περιοδική επικαιροποίηση των δεδομένων αυτών.
- Κρίνεται όμως αναγκαίο να αναπτυχθούν επίσης διάυλοι επικοινωνίας και συνεργασίας με την ΑΑΔΕ, από όπου θα μπορούσαν να αντληθούν πρόσθετα στοιχεία που θα εμπλούτιζαν σημαντικά τόσο τη γενική εκτίμηση συνολικά του πλήθους και της γεωγραφίας των κενών κατοικιών αλλά θα διευκόλυναν και την προσπάθεια αναζήτησης ακινήτων προς αξιοποίηση. Συγκεκριμένα, δεδομένα της ΑΑΔΕ που θα ήταν χρήσιμα σε αυτή την κατεύθυνση, αλλά δεν διατέθηκαν τελικά στην ερευνητική ομάδα στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης, αφορούν στοιχεία για: (Α) τα ακίνητα που έχουν δηλωθεί στο περιουσιολογίο (δηλώσεις Ε9) ως ημιτελή, μη ηλεκτροδοτούμενα ή/και κενά (Δ/νση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου), καθώς και (Β) τα ακίνητα που εμφανίζονταν στις καταστάσεις μισθωμάτων ακίνητης περιουσίας (δηλώσεις Ε2) ως κενά (Δ/νση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας).

Επιπρόσθετα, τα στοιχεία αυτά περιέχουν χρήσιμες πληροφορίες σχετικά με βασικά κτιριολογικά χαρακτηριστικά των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων (χρήση, επιφάνεια, ηλικία), που επιτρέπουν μια πρώτη ενδεικτική αξιολόγηση τόσο της προοπτικής όσο και της δυνατότητας αξιοποίησής τους. Π.χ. το έτος έκδοσης της οικοδομικής άδειας δίνει μια αίσθηση της παλαιότητας του ακινήτου αλλά και του κτιρίου στο οποίο βρίσκεται, προκειμένου να κριθεί ένα παρουσιάζει προοπτικές αξιοποίησης. Ακίνητα με πρότερη χρήση οικιακή θα

χρειαστούν λιγότερες επεμβάσεις (και χαμηλότερο κόστος) προκειμένου να γίνουν κατοικήσιμα, απ'ότι μη-οικιστικά ακίνητα. Ενώ μπορούν να επιλεγούν μεγαλύτερα ή μικρότερα διαμερίσματα ανάλογα με τις ανάγκες και τα χαρακτηριστικά των δυνητικά ωφελούμενων νοικοκυριών. Κάθε επιπλέον πληροφορία που μπορεί να προέλθει από εναλλακτικές βάσεις δεδομένων (ΕΥΑΘ, ΑΑΔΕ, κ.α.) θα εμπλουτίσει σημαντικά αυτή την εικόνα, τροφοδοτώντας λεπτομερέστερα και επόμενα βήματα, ειδικά την (προ)αξιολόγησης της τεχνικής ωριμότητας που περιγράφεται στο βήμα (ε).

(β) εντοπισμός συγκεντρώσεων

Η χαρτογράφηση των μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων αποκάλυψε περιοχές της πόλης στις οποίες παρατηρούνται συγκεντρώσεις τους. Ο εντοπισμός συγκεντρώσεων αποτελεί από μόνος του κρίσιμο βήμα για περεταίρω ενέργειες. Ωστόσο, η μελέτη επιπλέον κατέδειξε χρήσιμες και τις μεταβολές που παρατηρούνται στο πέρασμα του χρόνου. Οι συγκρίσεις της εικόνας των δεδομένων σε διαφορετικές περιόδους μπορεί να βοηθήσει όχι μόνο προσφέροντας πιθανές ενδείξεις σχετικά με τη δυναμική της κτηματαγοράς, όπως σημειώθηκε στο κεφ. 9, αλλά επιπλέον και στον εντοπισμό ακινήτων που παραμένουν μη-ηλεκτροδοτούμενα για παρατεταμένα χρονικά διαστήματα – είτε γιατί δεν συγκεντρώνουν επενδυτικό ενδιαφέρον ή για άλλους λόγους – κι επομένως θα είχε σημασία να διερευνηθούν ειδικότερα ως προς τη δυνατότητα αξιοποίησής τους. Η δυναμική των διακοπών ηλεκτροδότησης στις περιοχές όπου εμφανίζονται συγκεντρώσεις μπορεί να είναι επίσης χρήσιμη σε αυτή την κατεύθυνση.

Η χαρτογραφική ανάλυση που πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της μελέτης εστίασε σε χωρικό επίπεδο Τ.Κ., το οποίο αποδείχθηκε μια καλή βάση για τον εντοπισμό συγκεντρώσεων και την επιλογή περιοχών για την έρευνα πεδίου. Στο βαθμό που τα δεδομένα το επιτρέπουν, θα ήταν χρήσιμο να επιχειρηθεί χαρτογράφηση (και) σε διαφορετικά χωρικά επίπεδα – όπως π.χ. πολεοδομικές συνοικίες/ενότητες ή ζώνες τιμών ακινήτων. Οποσδήποτε, στο βαθμό που τα δεδομένα περιέχουν στοιχεία τα οποία επιτρέπουν την ταυτοποίηση της θέσης συγκεκριμένων ακινήτων (διεύθυνση, ΚΑΕΚ, κ.λπ.) ή προσωπικά στοιχεία των ιδιοκτητών τους, εγείρονται ζητήματα προσωπικών δεδομένων, όπως μας επισημάνθηκε από τους παραπάνω φορείς, για το χειρισμό των οποίων θα χρειαστεί να βρεθούν αποδεκτές λύσεις με τη συνδρομή νομικών συμβούλων. Σε κάθε περίπτωση, εφόσον τέτοια δεδομένα δε χρήζουν επεξεργασίας και δημοσιοποίησης που υποσκάπτει την προστασία τους, μπορούν να καθοδηγήσουν την έρευνα πεδίου ως προς τον εντοπισμό συγκεκριμένων ακινήτων και τη διασταύρωση της πληροφορίας μέσω παρατήρησης της εξωτερικής εικόνας των κτιρίων και συζητήσεων με ενοίκους ή περιοίκους.

Με βάση τις πυκνώσεις που εντοπίστηκαν κατά τη χαρτογραφική ανάλυση των δεδομένων, επιλέχθηκαν οι περιοχές της επιτόπιας έρευνας. Επιλέχθηκαν τρεις περιοχές, με κριτήρια την υψηλή συγκέντρωση κυρίως μη-ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών, αλλά και μη-υδροδοτούμενων ακινήτων, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των περιοχών αυτών. Δεδομένου του πιλοτικού χαρακτήρα της έρευνας, παρακάμφθηκαν περιοχές με υψηλές συγκεντρώσεις στις οποίες όμως δεν επικρατεί η χρήση κατοικίας (π.χ. Λαχανόκηποι, Σφαγεία, Ξυλάδικα, Λιμάνι), ή διακρίνονται από χαμηλή δόμηση και σημαντικά ποσοστά μονοκατοικιών (π.χ. Άνω Πόλη). Καταλήξαμε σε δύο Τ.Κ. (54632, 54629) της Β' Δημοτικής Ενότητας και έναν (54453) στη Δ' Δημοτική Ενότητα, όπου πραγματοποιήθηκαν τέσσερις επιτόπιες αυτοψίες τον Ιούλιο και Αύγουστο του 2023. Στην περίπτωση του Τ.Κ. 54632 πραγματοποιήθηκαν δύο αυτοψίες, τόσο για μια πρώτη αναγνώριση του πεδίου και πιλοτική εφαρμογή της μεθόδου, όσο και λόγω των διαφοροποιημένων χαρακτηριστικών διαφορετικών τμημάτων του συγκεκριμένου Τ.Κ.

(γ) επιτόπια έρευνα

Οι διαδρομές που ακολουθήθηκαν κατά τις επιτόπιες αυτοψίες εστίασαν σε συγκεκριμένους δρόμους ή/και συνοικίες εντός των ορίων των Τ.Κ., όπου η εικόνα των δεδομένων υποδεικνύει ένταση πιθανά κενών ακινήτων. Οι αυτοψίες επέτρεψαν τη διασταύρωση της γενικής εικόνας που προέκυψε από τη χαρτογράφηση των δεδομένων με επιτόπια παρατήρηση ορατών ενδείξεων στο δρόμο (βλ. κεφ.9.4.). Επιβεβαίωσαν την αξιοπιστία των προηγούμενων βημάτων της μεθόδου, αλλά και τα όριά τους, συμπληρώνοντάς την σημαντικά με οπτική και ποιοτική πληροφορία. Ενδείξεις ότι κάποιο ακίνητο είναι εκτός χρήσης, κενό, κ.ο.κ., αποτελούν π.χ.:

- Στην περίπτωση ολόκληρων κτιρίων: σφραγισμένες εισοδοι, εικόνα εγκατάλειψης, ερείπωση, κ.λπ.
- Σε διαμερίσματα πολυκατοικιών: κατεστραμμένα κουδούνια ή κουδούνια χωρίς όνομα σε θυροτηλέφωνα, κλειστά παντζούρια, φθορές, σημάδια ξηλωμένων συσκευών (κλιματιστικά, λέβητες φυσικού αερίου), χωρίς ίχνη κατοίκησης όπως π.χ. αντικείμενα στα μπαλκόνια, κ.α.

Τέτοιες ενδείξεις χρειάζεται να διασταυρωθούν μέσω συζητήσεων και συνεντεύξεων με τοπικούς δρώντες: ενοίκους και διαχειριστές πολυκατοικιών, περιοίκους (π.χ. ιδιοκτήτες ή εργαζόμενους γειτονικών καταστημάτων), εταιρείες κοινοχρήστων, μεσιτικά γραφεία, εταιρείες διαχείρισης ακινήτων, τεχνικά γραφεία, κατασκευαστικές εταιρείες που ειδικεύονται στις ανακαινίσεις διαμερισμάτων, κ.α. Στις περιοχές της επιτόπιας έρευνας διενεργήθηκαν σε περιορισμένο βαθμό άτυπες συζητήσεις με ενοίκους πολυκατοικιών, χρήστες του δημόσιου χώρου, γειτονικά καταστήματα και σχετικούς επαγγελματίες (μεσίτες). Η εικόνα

συμπληρώθηκε μέσω συνεντεύξεων με εμπειρογνώμονες της αγοράς ακινήτων (μεσιτικά γραφεία, εταιρεία διαχείρισης πολυκατοικιών, κατασκευαστική εταιρεία, τεχνικό γραφείο) που δεν εδρεύουν στις περιοχές αυτές, αλλά δραστηριοποιούνται και εκεί και έκαναν συγκεκριμένες αναφορές με βάση τη δραστηριότητά τους.

Η αδυναμία προσέγγισης ιδιοκτητών αποδίδεται στα λιγοστά μέσα, τους ελλειπείς πόρους και τον περιορισμένο χρόνο της επιτόπιας έρευνας – δεδομένου του πιλοτικού της χαρακτήρα. Η εμπειρία όμως της επιτόπιας διερεύνησης ανέδειξε και τα προοπτικές μιας στρατηγικής εμβάθυνσης και επέκτασης της μεθόδου ώστε να έχει περισσότερη αποτελεσματικότητα. Σε αυτή την κατεύθυνση, συνίσταται η μόνιμη ή τακτική ενεργητική παρουσία στις γειτονιές μέσω τοπικών γραφείων /υπηρεσιών (one-stop-shop), info points ή/και τοπικών ομάδων εργασίας, όπως έχει συμβεί αλλού (βλ. ενότητα 10.2), που θα είναι σε θέση να:

- εμβαθύνουν στην έρευνα πεδίου αξιοποιώντας και αναπτύσσοντας τα εργαλεία της επιτόπιας αυτοψίας που αναπτύχθηκαν στην παρούσα μελέτη για την αναλυτική καταγραφή κενών ακινήτων και τον εντοπισμό ακινήτων προς αξιοποίηση
- οργανώσουν τοπικές εκστρατείες (καμπάνιες) ενημέρωσης κατοίκων και άλλων τοπικών δρώντων για τη διάδοση της προσπάθειας,
- αναπτύξουν σχέσεις συνεργασίας με τοπικούς επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων
- διεξάγουν συμμετοχικά εργαστήρια για την ανατροφοδότηση από άμεσα ή έμμεσα ενδιαφερόμενους/ες και την ενεργή κινητοποίηση ορισμένων από αυτούς,
- προχωρήσουν σε έρευνα δράσης με τη συμμετοχή κατοίκων και άλλων δρώντων για την ανάπτυξη οργανικών σχέσεων ώστε να υποστηριχθεί ουσιαστικά το εγχείρημα.

(δ) εντοπισμός ακινήτων

Παρά τους περιορισμούς της, ωστόσο, η έρευνα πεδίου συνέβαλε τόσο στην καλύτερη κατανόηση των βασικών λόγων μη αξιοποίησης των κατοικιών που παραμένουν κλειστές, όσο και στον εντοπισμό συγκεκριμένων ακινήτων για τα οποία θα μπορούσε να διερευνηθεί η προοπτική να αξιοποιηθούν στο πλαίσιο κοινωνικών στεγαστικών προγραμμάτων. Παραδείγματα των τελευταίων δίνονται στο επόμενο κεφάλαιο.

Ως εναλλακτική (top-down) στρατηγική για τον εντοπισμό κενών κατοικιών συνίσταται παράλληλα και συμπληρωματικά να δημοσιευθεί ανοιχτή πρόσκληση, για την ευρύτερη δυνατή απεύθυνση της οποίας προτείνεται να διενεργηθεί ολοκληρωμένη καμπάνια. Μεμονωμένοι μικρο-ιδιοκτήτες θα έχουν τη δυνατότητα εκδηλώσουν ενδιαφέρον δηλώνοντας στοιχεία επικοινωνίας τους (π.χ. σε διαδικτυακή πλατφόρμα), και στη συνέχεια, εξειδικευμένα στελέχη του φορέα παροχής οικονομικά προσιτής κατοικίας θα επικοινωνούν προσωπικά

προκειμένου να συζητηθούν οι προοπτικές συνεργασίας και να καταγραφούν τα ακίνητα που διατίθενται προς αξιοποίηση.

Το αποτέλεσμα των παραπάνω ενεργειών θα οδηγήσει στην κατάρτιση ενός μητρώου δυνητικά αξιοποιήσιμων κενών ακινήτων. Τα βασικά πεδία πληροφορίας που μπορεί αυτό το μητρώο να περιλαμβάνει αποτελούν προσαρμογή του Μητρώου Ακινήτων Δημοσίων Φορέων (βλ. κεφ.4):

- Είδος ακινήτου
- Στοιχεία ιδιοκτησίας
 - Ιδιοκτήτης/τρια
 - Ποσοστό συνιδιοκτησίας
- Θέση
 - Δήμος
 - Περιοχή
 - Διεύθυνση
- Χαρακτηριστικά ακινήτου
 - Έτος κατασκευής
 - Επιφάνεια (τ.μ.)
 - Όροφος
- Σχόλια - παρατηρήσεις

Η επιλογή των ακινήτων που θα συμπεριληφθούν στο μητρώο εξαρτάται από τους στόχους και τις δυνατότητες του προγράμματος στο πλαίσιο του οποίου θα αξιοποιηθούν: το προφίλ των δυνητικών δικαιούχων, τον προϋπολογισμό του έργου, κ.ο.κ. Ίσως π.χ. δεν είναι σκόπιμο να συμπεριληφθούν ακίνητα σε πολύ κακή κτιριολογικά κατάσταση που η επισκευή/ανακαίνισή τους θα έχει δυσανάλογα μεγάλο κόστος σε σχέση με τις ανάγκες που μπορεί να καλύψει. (π.χ. παλιές μονοκατοικίες), όπως και μη-οικιστικά ακίνητα που χρειάζονται ριζικές παρεμβάσεις για τη μετασκευή τους σε κατοικίες (π.χ. πρώην βιομηχανικοί χώροι). Από την άλλη, στην παρούσα συγκυρία, η κακή κατάσταση στο κτίριο όπου βρίσκεται ένα δυνητικά αξιοποιήσιμο διαμέρισμα ενδέχεται να ενθαρρύνει την παραχώρησή του προς αξιοποίηση σε κοινωνικό στεγαστικό πρόγραμμα.

(ε) αξιολόγηση ωριμότητας & αναζήτηση ιδιοκτητών

Για ακίνητα που τελικά θα εντοπιστούν και θα συγκροτήσουν το μητρώο προβλέπεται περαιτέρω διερεύνηση σε δύο φάσεις:

Η πρώτη φάση αφορά σε έναν πρώτο έλεγχο των προοπτικών και δυνατοτήτων αξιοποίησης των συγκεκριμένων ακινήτων, προκειμένου να συμπληρωθούν τα πεδία του μητρώου που περιγράφηκαν παραπάνω, καταρχήν ως προς τα κτιριολογικά τους χαρακτηριστικά. Παράλληλα, κατά τη φάση αυτή αναζητούνται οι ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτών και γίνεται μια πρώτη προσέγγισή τους. Οι ενέργειες αυτές απαιτούν στοχευμένες αυτοψίες, κατά τις οποίες θα αναζητηθούν πληροφορίες σχετικά με τα ακίνητα και τους ιδιοκτήτες τους (από κατοίκους διαχειριστές, κ.α.), με συνοδεία μηχανικού για τον τεχνικό έλεγχο βάσει της εξωτερικής όψης του κτιρίου (π.χ. πρόσοψη, μπαλκόνια, κουφώματα, κλιματισμός, λέβητας αερίου, ενώ π.χ. η επιφάνεια μπορεί να εκτιμηθεί μέσω της εικόνας στο google earth) και μια προεκτίμηση ελάχιστου κόστους ανακαίνισης. Στοιχεία όπως αυτά των διακοπών ηλεκτροδότησης που αξιοποιήθηκαν στο πλαίσιο της έρευνας και καθοδήγησαν την ανάπτυξη της μεθοδολογίας που περιγράφεται εδώ μπορεί να είναι χρήσιμα σε αυτό το στάδιο εφόσον ταυτοποιηθεί το ακίνητο υπο-διερεύνηση με συγκεκριμένη μη-ηλεκτροδοτούμενη παροχή - βλ. βήμα (α). Παράλληλα, θα ήταν χρήσιμο να διερευνηθεί η νομιμότητα της έρευνας των κτηματολογικών εγγραφών των υπο-διερεύνηση ακινήτων, τόσο προκειμένου να ελεγχθούν βασικά τους χαρακτηριστικά και έγγραφα όσο και για τον εντοπισμό και την προσέγγιση των ιδιοκτητών τους. Ζητήματα που αφορούν στην επεξεργασία προσωπικών δεδομένων ενδέχεται να δυσχεραίνουν τη συγκεκριμένη ενέργεια για την οποία απαιτείται η συνδρομή νομικού.

Η δεύτερη φάση αφορά στην αξιολόγηση της τεχνικής και νομιμοποιητικής ωριμότητας των ακινήτων τα οποία στο προηγούμενο στάδιο κρίθηκαν αξιοποιήσιμα και των οποίων εντοπίστηκαν οι ιδιοκτήτες και εκδήλωσαν αρχικό ενδιαφέρον. Κατά τη φάση αυτή είναι απαραίτητη η συνδρομή μηχανικού και νομικού αντίστοιχα, ενώ προτείνεται μια προσαρμογή των εργαλείων αξιολόγησης που αναπτύχθηκαν για τα ακίνητα δημοσίων φορέων (βλ. κεφ.5). Προτείνεται να συνταχθεί κι εδώ καρτέλα ακινήτου και να συγκροτηθεί φάκελος με τα νομιμοποιητικά του έγγραφα. Το αποτέλεσμα της αξιολόγησης θα οδηγήσει σε μια κατάταξη τους αναλόγως της ωριμότητάς προς αξιοποίηση που παρουσιάζουν, στην οποία θα συνυπολογίζεται μια προκαταρκτική εκτίμηση του κόστους ανακαίνισης (βάσει της κατάστασης του ακινήτου, των επισκευών και επεμβάσεων που απαιτούνται, την επιφάνεια, κ.ο.κ.) και του χρόνου των διαδικασιών που απαιτούνται. Παράλληλα, ο φορέας κοινωνικής μίσθωσης θα ξεκινήσει διαπραγματεύσεις με τους ιδιοκτήτες (βλ. επόμενη ενότητα).

(στ) επιλογή ακινήτων προς αξιοποίηση

Οι ενέργειες που περιγράφονται στα βήματα (δ) και (ε) καταλήγουν στη σταδιακή συγκρότηση ενός αποθέματος ακινήτων που δύνανται να αξιοποιηθούν, ιεραρχημένα με βάση την

ωριμότητά τους. Με βάση την κατάταξή τους αυτή, αλλά και τις ανάγκες και τα χαρακτηριστικά των δυνητικών δικαιούχων, καθώς και τη ροή και το ύψος της χρηματοδότησης, επιλέγονται τα ακίνητα που θα εντάσσονται σε δεδομένο χρόνο στο πρόγραμμα. Για το καθένα από αυτά απαιτούνται τα εξής:

- Η σύνταξη των απαραίτητων μελετών (π.χ. η αρχιτεκτονική μελέτη διαμόρφωσης, κ.α.) και η κατάρτιση προϋπολογισμού ανακαίνισης/επισκευής,
- η έκδοση των απαιτούμενων πιστοποιητικών, εάν αυτά δεν υπάρχουν (π.χ. πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, βεβαίωση ηλεκτρολόγου, βεβαίωση μηχανικού περί μη ύπαρξης αυθαιρέτων ή τακτοποίησης, κ.ο.κ.),
- η συγκέντρωση των λοιπών εγγράφων με την αρωγή του ιδιοκτήτη,
- η ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων ως προς τους όρους και τις προϋποθέσεις της συνεργασίας,
- η μισθωτήρια σύμβαση.

Από τη στιγμή που περαιώνονται οι εργασίες και διαδικασίες που περιγράφονται παραπάνω το ακίνητο αποτελεί μέρος του αποθέματος που μπορεί άμεσα να διατεθεί στους επιλεγμένους δικαιούχους.

10.1.2. Παραδείγματα κενών ακινήτων

Κατά την έρευνα πεδίου εντοπίστηκαν ορισμένα ακίνητα τα οποία θα έχρηζαν περαιτέρω διερεύνησης προκειμένου να αξιολογηθεί η δυνατότητα και οι προοπτικές συμπερίληψής τους στο απόθεμα κοινωνικών στεγαστικών προγραμμάτων. Πρόκειται για παραδείγματα που προέκυψαν από την εφαρμογή των σταδίων (α) ως (δ) της μεθοδολογίας εντοπισμού ακινήτων που αναλύθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο. Δεν ήταν δυνατή η πλήρης καταγραφή βασικών τους χαρακτηριστικών, όπως προτείνεται στο βήμα (δ). Στην ενότητα αυτή παρατίθενται ενδεικτικά, αντλώντας πληροφορίες από τις επιτόπιες αυτοψίες καθώς και από τα δεδομένα που εξετάστηκαν. Επιλέχθηκαν παραδείγματα ακινήτων με διαφορετικά χαρακτηριστικά.

Η πρώτη περίπτωση αφορά διαμέρισμα στην περιοχή της Ξηροκρήνης, για το οποίο μας αναφέρθηκε από ένοικο της πολυκατοικίας με τον οποίο συνομιλήσαμε ότι μένει κενό και αναξιοποίητο από τότε που πέθανε η ηλικιωμένη ιδιοκτήτριά του, χωρίς ως τώρα να έχουν εμφανιστεί κληρονόμοι της. Πρόκειται για μικρή πολυκατοικία κατασκευασμένη τη δεκαετία του 1960, στην οποία εμφανίζονται δύο μη-ηλεκτροδοτούμενες παροχές επιφάνειας 58 και 72

τ.μ., όπου η αποσύνδεση έγινε το 1917 και το 2012 αντίστοιχα. Δεν υπάρχει διακοπή υδροδότησης στη διεύθυνση.

Εικόνα 25. Κενό ισόγειο διαμέρισμα, Ξηροκρήνη



Εικόνα έρευνας πεδίου (Ιούλιος 2023)

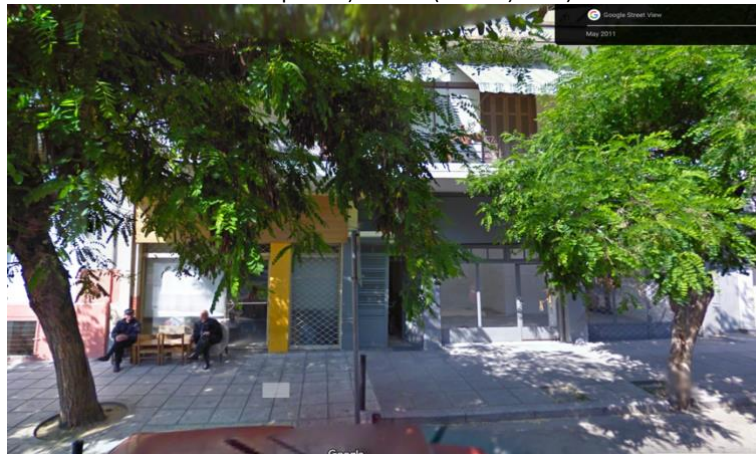


Εικόνα Google Street View (Οκτώβριος 2014)

Εικόνα 26. Εκτός χρήσης οικία με ισόγεια καταστήματα, πλ.



Εικόνα έρευνας πεδίου (Ιούλιος 2023)



Εικόνα Google Street View (Μάιος 2011)

Το δεύτερο παράδειγμα αφορά ένα ολόκληρο μικρό κτίριο στο πάρκο Περιστερία, εγκαταλειμμένη οικία με ισόγεια καταστήματα, επίσης κλειστά. Κατά την επιτόπια αυτοψία, περίοικοι μας ανέφεραν ότι οι ένοικοι/ιδιοκτήτες του φύγανε (στο εξωτερικό) πριν από κάποια χρόνια: πράγματι, η εικόνα που δίνει το Google Street View πριν 10 χρόνια περίπου εμφανίζει ενδείξεις κατοίκησης στον όροφο. Αν και δεν καταγράφεται κάποια διακοπή ηλεκτροδότησης στη συγκεκριμένη διεύθυνση, υπάρχουν δύο μη-υδροδοτούμενες παροχές (η μια λόγω χρέους, η άλλη με επιθυμία του πελάτη).

Η τρίτη περίπτωση διαφοροποιείται καθώς αφορά σε πιο σύνθετες περιπτώσεις οικιστικών συνόλων όπου συγκεντρώνονται αρκετές κενές κατοικίες. Ένα τέτοιο παράδειγμα αποτελεί μέρος της κληρονομιάς των εργατικών κατοικιών του πρώην ΟΕΚ και καταλαμβάνει πάνω από μισό οικοδομικό τετράγωνο στο κάτω τμήμα της οδού Ολυμπιάδος μεταξύ των οδών Ρακτιβάν και Π. Νιρβάνα. Όπως φαίνεται στην κάτοψη, η κατασκευή αποτελείται από έξι τριώροφα κτίρια διατεταγμένα σε σχήμα πεσμένου Γ, με πρόσβαση από τις οδούς Ρακτιβάν και Ολυμπιάδος ενώ διαθέτει διαμορφωμένο πράσινο/δενδροφυτεμένο ακάλυπτο χώρο ανοιχτής πρόσβασης από την οδό Π. Νιρβάνα.

Το συγκεκριμένο συγκρότημα παρουσιάζει εικόνα εγκατάλειψης στις προσόψεις, με αρκετά διαμερίσματα εμφανώς κλειστά ή και παρατημένα (π.χ. με φθορές στα μπαλκόνια, χωρίς τζάμια), ειδικά στα δύο κτίρια με είσοδο από την οδό Ρακτιβάν, αλλά και με κατοικημένα και εξωτερικά καλοσυντηρημένα (με γλάστρες στα μπαλκόνια, καινούργια ενεργειακά κουφώματα, κ.ο.κ.). Ελέγχοντας τα δεδομένα του ΔΕΔΔΗΕ και της ΕΥΑΘ, στα τμήματα της οδού Ολυμπιάδος εντοπίζονται εννέα μη-ηλεκτροδοτούμενα διαμερίσματα, επιφάνειας 44-65 τ.μ. οκτώ από τα οποία αποσυνδέθηκαν από το 2009 κι έπειτα, καθώς και οκτώ παροχές δίχως υδροδότηση, στις πέντε εκ των οποίων η διακοπή έγινε λόγω χρέους. Στο τμήμα της οδού Ρακτιβάν εντοπίζονται εννέα μη-υδροδοτούμενες παροχές (στις πέντε η διακοπή έγινε λόγω χρέους) και 14 μη-ηλεκτροδοτούμενες παροχές, οι 13 οικιακής χρήσης, επιφάνειας 41-61 τ.μ., εκ των οποίων 10 αποσυνδέθηκαν από το 2009 και μετά. Άλλες πέντε διακοπές υδροδότησης λόγω χρέους εμφανίζονται σε άλλα κτίρια του συγκροτήματος όπου όμως δεν καταγράφονται μη-ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα. Τέλος, στις διευθύνσεις του συγκροτήματος εντοπίζονται επίσης τουλάχιστον τρεις κτηματολογικές εγγραφές ακίνητης περιουσίας που είναι στην ιδιοκτησία συστημικών τραπεζών (Alpha Bank, Πειραιώς).

Εικόνα 27. Συγκρότημα ΟΕΚ, Ολυμπιάδος & Ρακτιβάν



Εικόνα 28. Πρώην βιοτεχνικός χώρος, Στ. Ρεγκούκου & Βερατίου



Τέλος, αν και η προοπτική αυτή υπερβαίνει τους στόχους και τα ζητούμενα της παρούσας μελέτης, θα είχε ωστόσο ενδιαφέρον να εξεταστούν και περιπτώσεις μη οικιστικών ακινήτων που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν μέσω μετασκευής και μετατροπής τους σε κατοικίες, εφόσον τα κτιριολογικά χαρακτηριστικά το επιτρέπουν και το κόστος δεν είναι απαγορευτικό. Εντοπίστηκε ένα κτίριο που ενδέχεται να έχει τέτοιες προοπτικές στην περιοχή της Ξηροκρίνης, σε σχετικά κεντρικό σημείο. Πρόκειται για πρώην βιοτεχνικό χώρο, κατασκευασμένο στα τέλη της δεκαετίας του 1990, που μέχρι πριν λίγα χρόνια στέγαζε εργαστήριο ζαχαροπλαστικής (λουκουμοποιία). Σύμφωνα με τη βάση του ΔΕΔΔΗΕ, η δηλωθείσα επιφάνεια του είναι 960 τ.μ., η ηλεκτροδότηση έχει διακοπεί από 2007, ενώ στη διεύθυνσή του καταγράφονται τρεις παροχές νερού που διακόπηκαν λόγω χρεών.

10.1.3. Αξιολόγηση και κατάταξη κενών ακινήτων

Για την πλήρη αξιολόγηση της τεχνικής και νομιμοποιητικής ωριμότητας του κάθε ακινήτου που συμπεριλαμβάνεται στο μητρώο του βήματος (ε), προτείνεται η συμπλήρωση ενός Φύλλου Καταγραφής Ακινήτου αντίστοιχου με αυτό που αναπτύχθηκε για την αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων. Σε αυτό συγκεντρώνονται όλα τα στοιχεία και οι πληροφορίες που απαιτούνται για την εκτίμηση του βαθμού ετοιμότητας ή των εκκρεμοτήτων/δυσκολιών για την αξιοποίηση του ακινήτου, με βάση την αυτοψία και τα νομιμοποιητικά του έγγραφα. Οι επιμέρους κατηγορίες στοιχείων που καταγράφονται είναι οι εξής:

- Βασικά στοιχεία ακινήτου (τύπος, διεύθυνση, εμβαδόν, όροφος, αρ. δωματίων, κλπ.),
- Πληροφορίες και τηλέφωνα,
- Τεχνικά στοιχεία ακινήτου (θέρμανση, κουφώματα, κλπ.),
- Νομιμοποιητικά στοιχεία ακινήτου (οικοδομική άδεια, ΚΑΕΚ, κλπ.),
- Ενέργειες και βήματα αυτοψίας και διαδικασίας απόκτησης ακινήτου.

Ακολούθως, αξιολογείται η ωριμότητα του ακινήτου, προσαρμόζοντας τα εργαλεία που ήδη περιγράφηκαν αναλυτικά για τα δημόσιας ιδιοκτησίας ακίνητα στο κεφ.5

Τα κριτήρια αξιολόγησης της **νομιμοποιητικής ωριμότητας** του ακινήτου αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις νομικές ή και φορολογικές εκκρεμότητες που ενδεχομένως υπάρχουν (ανάγκες τακτοποίησης αυθαίρετων και ημιυπαίθριων, έκδοση ΠΕΑ, κ.λπ.).

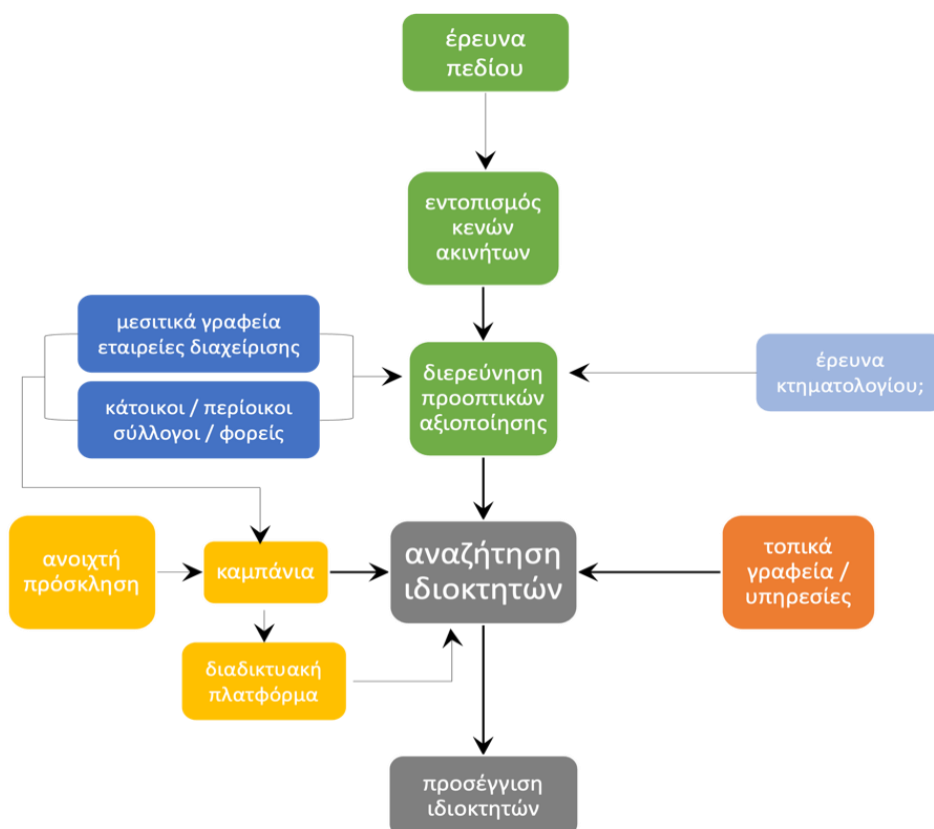
Τα κριτήρια αξιολόγησης της **τεχνικής ωριμότητας** του ακινήτου βασίζονται στην εκτίμηση της κατάστασης στην οποία βρίσκεται και κατ' επέκταση στις ανάγκες ανακαίνισης που παρουσιάζει, καθώς και την κατάρτιση ενδεικτικού προϋπολογισμού.

Στη συνέχεια αξιολογείται η **συνολική του ωριμότητα** ως *Υψηλή, Μέτρια, Χαμηλή ή Πολύ Χαμηλή*.

10.2. Μεθοδολογία προσέγγισης ιδιοκτητών

Η έρευνα πεδίου κατέληξε στον εντοπισμό ενδεικτικών περιπτώσεων κενών ακινήτων στις περιοχές όπου πραγματοποιήθηκαν επιτόπιες αυτοψίες, οι οποίες χρήζουν περαιτέρω διερεύνησης σχετικά με τη δυνατότητα αξιοποίησής τους σε κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα. Αν και συμπεριλαμβάνεται ως πιθανότητα στους αρχικούς στόχους της μελέτης, ο πιλοτικός χαρακτήρας της έρευνας και ο περιορισμένος χρόνος που αποδόθηκε στις επιτόπιες αυτοψίες δεν ευόδωσαν τον εντοπισμό και την προσέγγιση των ιδιοκτητών των ακινήτων αυτών για ανάπτυξη συνεργασίας μαζί τους. Για να συμβεί αυτό θα απαιτούνταν περισσότερες επισκέψεις μεγαλύτερης διάρκειας στις γειτονιές αυτές κι επιμονή σε συγκεκριμένα ακίνητα που παρουσιάζουν δυνητικό ενδιαφέρον. Στην παρούσα ενότητα καταγράφονται τα βήματα που συνίστανται να ακολουθηθούν για την προσέγγιση ιδιοκτητών δυνητικά αξιοποιήσιμων κενών ακινήτων, όπως προέκυψαν από την έρευνα πεδίου, εξειδικεύοντας το βήμα (3) που περιεγράφηκε προηγουμένως (βλ. ενότητα 8.1.1), καθώς και συμπληρωματικές ή εναλλακτικές στρατηγικές, με βάση την εμπειρία υλοποίησης συναφών πολιτικών διεθνώς.

Εικόνα 29. Ροή ενεργειών για την προσέγγιση ιδιοκτητών



10.2.1. Διαδικασία προσέγγισης και συνεργασίας με ιδιώτες ιδιοκτήτες κενών ακινήτων

Έρευνα πεδίου

Όπως είδαμε, η στρατηγική που ακολουθήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας έρευνας ξεκίνησε από την ανάλυση δεδομένων για την εκτίμηση των κενών ακινήτων στην πόλη και τη χαρτογραφική τους αποτύπωση για τον εντοπισμό συγκεντρώσεων σε συγκεκριμένες περιοχές. Οι συγκεντρώσεις αυτές καθοδήγησαν την επιτόπια έρευνα κατά την οποία πραγματοποιήθηκαν πιλοτικά αυτοψίες σε επιλεγμένες περιοχές, οι οποίες - μεταξύ άλλων - επέτρεψαν τον εντοπισμό κενών ακινήτων που παρουσιάζουν δυνητικό ενδιαφέρον όσον αφορά στις προοπτικές αξιοποίησής τους στο πλαίσιο στεγαστικών προγραμμάτων. Η εντατική διερεύνηση των προοπτικών αυτών θα συνιστούσε το επόμενο στάδιο του εγχειρήματος, που περιλαμβάνει τον έλεγχο συγκεκριμένων ακινήτων αναφορικά με τα κτιριολογικά τους χαρακτηριστικά, το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς, κ.ο.κ., προκειμένου να αξιολογηθεί η τεχνική και νομιμοποιητική τους ωριμότητα προς αξιοποίηση. Κατά το στάδιο αυτό, αναζητούνται και οι ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτών προκειμένου να διερευνηθούν οι δυνατότητες συνεργασίας με το φορέα πάροχο οικονομικά προσιτής κατοικίας.

Η στρατηγική αυτή αποτυπώνεται στο παραπάνω Σχήμα (βλ. ενέργειες στο πάνω μέρος του, σημειώνονται με πράσινο χρώμα). Μέρος αυτών των ενεργειών για τον εντοπισμό και μια αρχική προσέγγιση των ιδιοκτητών θα απαιτούσε εμβάθυνση στην έρευνα πεδίου, με επανειλημμένες επισκέψεις που θα περιλάμβαναν (σημειώνονται στο Σχήμα αριστερά, με μπλε χρώμα):

- συζητήσεις με κατοίκους, διαχειριστές και περιοίκους των κτιρίων όπου βρίσκονται τα υπο-διερεύνηση ακίνητα,
- συνεργασία με (τοπικά) μεσιτικά γραφεία και εταιρείες διαχείρισης πολυκατοικιών. Η συνεργασία με τις δεύτερες, όπως υπονοήθηκε από σχετική συνέντευξη, ενδέχεται να αποδειχθεί πιο πρόσφορη, εφόσον υπάρχει δυνητικό όφελος που οι εταιρείες αυτές μπορεί να αποκομίσουν (είσπραξη κοινοχρήστων από κενό διαμέρισμα που θα αξιοποιηθεί).

Παράλληλα, θα ήταν χρήσιμο να διερευνηθεί η νομιμότητα της δυνατότητας έρευνας των κτηματολογικών εγγραφών των υπο-διερεύνηση ακινήτων, τόσο προκειμένου να ελεγχθούν βασικά τους χαρακτηριστικά και έγγραφα όσο και για τον εντοπισμό και την προσέγγιση των ιδιοκτητών τους (βλ. δεξιά, με αχνό μπλε χρώμα). Ζητήματα που αφορούν στην επεξεργασία προσωπικών δεδομένων ενδέχεται να δυσχεραίνουν τη συγκεκριμένη ενέργεια για την οποία απαιτείται η συνδρομή νομικού.

Ανοιχτή πρόσκληση/καμπάνια

Μία εναλλακτική στρατηγική θα μπορούσε να ξεκινήσει κεντρικά, από το Δήμο ή/και το φορέα κοινωνικής μίσθωσης, με ανοιχτή πρόσκληση προς δυνητικούς ιδιοκτήτες αχρησιμοποίητων κατοικιών. Στην περίπτωση αυτή συνίσταται η ανάπτυξη μιας ολοκληρωμένης καμπάνιας για την καλύτερη δημοσιοποίηση του εγχειρήματος, των σκοπών του και των κινήτρων που προσφέρει, π.χ. μέσω:

- Κοινοποίηση σε ιστοσελίδες και μέσα κοινωνικής δικτύωσης
- Ενημέρωση σε κέντρα κοινότητας και άλλους χώρους όπου στεγάζονται δημοτικές υπηρεσίες
- Δικτύωση με φορείς της αγοράς (μεσιτικά γραφεία, εταιρείες κοινοχρήστων, κ.λπ.)
- Διάχυση σε φορείς της κοινωνίας των πολιτών

Η στρατηγική αυτή περιγράφεται στο αριστερό μέρος του Σχήματος (βλ. ενέργειες με κίτρινο χρώμα). Για την καλύτερη υποστήριξή της, συνίσταται η δημιουργία διαδικτυακής πλατφόρμας όπου οι ιδιοκτήτες ακινήτων θα έχουν τη δυνατότητα μεμονωμένα να δηλώσουν το ενδιαφέρον τους για συμμετοχή στο πρόγραμμα και να καταχωρήσουν τα στοιχεία επικοινωνίας τους για μια πρώτη προσέγγιση και διαπραγμάτευση. Στη συνέχεια, εξειδικευμένα στελέχη του φορέα παροχής οικονομικά προσιτής κατοικίας θα συγκεντρώνουν τα στοιχεία αυτά και θα αναλαμβάνουν προσωπικές επικοινωνίες με τους ενδιαφερόμενους ώστε να δοθούν περεταίρω διευκρινήσεις, να καταγραφούν τα ακίνητα που έχουν στην ιδιοκτησία τους και να συζητηθούν οι προοπτικές συνεργασίας για την αξιοποίησή τους.

Τοπικές Υπηρεσίες/ Χωρικά στοχευμένες υπηρεσίες

Εκτός από τους τρόπους προσέγγισης μεμονωμένων ιδιοκτητών που περιγράφονται παραπάνω, έχει αναδειχθεί η σημασία της εγγύτητας των υπηρεσιών του Δήμου (ή του Φορέα που υλοποιεί την πολιτική οικονομικά προσιτής κατοικίας) στις γειτονιές της πόλης και η επιτόπου προσέγγιση και υποστήριξη των μικρο-ιδιοκτητών που διαθέτουν κατοικίες προς ενοικίαση. Το ζήτημα αυτό έχει προκύψει μέσα από σειρά πιλοτικών προγραμμάτων για την ανακαίνιση και την ενεργειακή αναβάθμιση οικιστικών κτιρίων, αλλά και από την εμπειρία της υλοποίησης ολοκληρωμένων πολιτικών αναπλάσεων σε πόλεις σε όλο τον κόσμο.

Συνίσταται λοιπόν η **χωροθέτηση εξειδικευμένων γραφείων/υπηρεσιών (one-stop-shop) στις γειτονιές** στις οποίες επιδιώκεται η παρέμβαση, τα οποία στελεχώνονται με τις απαιτούμενες ειδικότητες ή/και συνεργάζονται με τεχνικούς, νομικούς και άλλες ειδικότητες από τον ιδιωτικό ή τρίτο τομέα. Οι υπηρεσίες αυτές έχουν αναπτυχθεί ιδιαίτερα στο πλαίσιο των στρατηγικών πράσινης μετάβασης για την επιτάχυνση των διαδικασιών ενεργειακής αναβάθμισης του

κτιριακού αποθέματος, και σε πολλές περιπτώσεις συνδυάζουν στόχους για την υποστήριξη αδύναμων ιδιοκτητών/κατοίκων και την διασφάλιση του παράλληλου στόχου της δίκαιης μετάβασης.

Ο Δήμος Θεσσαλονίκης συμμετείχε τα προηγούμενα χρόνια σε πρόγραμμα ανταλλαγής γνώσης για την κεφαλαιοποίηση και μεταβίβαση της εμπειρίας που απέκτησε ο Δήμος του Μπιλμπάο κατά την εφαρμογή του πιλοτικού προγράμματος [Opengella](#), για την βελτίωση και ενεργειακή αναβάθμιση κατοικιών σε δύο γειτονιές της πόλης. Η τεχνογνωσία που αναπτύχθηκε στο πλαίσιο του προγράμματος έχει αξιολογηθεί πολύ θετικά και είναι σε διαδικασία ενσωμάτωσης στο πλαίσιο εθνικών και ευρωπαϊκών πολιτικών.

Αντίστοιχο ενδιαφέρον παρουσιάζει η προσέγγιση των υπηρεσιών Retrofit Accelerators στις ΗΠΑ, που αφορούν την επιτάχυνση των παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης του κτιριακού αποθέματος στις πόλεις, βλ. για παράδειγμα την υπηρεσία της Αντιδημαρχίας για το Κλίμα και την Περιβαλλοντική Δικαιοσύνη στην Νέα Υόρκη (<https://accelerator.nyc/>) ή το Πράσινο Γραφείο του Δήμου Μαδρίτης (<https://www.emvs.es/OficinaVerde>). Παρόμοιες υποστηρικτικές υπηρεσίες έχουν αναπτυχθεί στην Μεγάλη Βρετανία για την υποστήριξη παρόχων κοινωνικής κατοικίας, βλ. για παράδειγμα την υπηρεσία Social Housing Retrofit Service (<https://socialhousingretrofit.org.uk/>).

10.2.2. Κριτήρια επιλογής ιδιοκτητών

Η επιλογή ιδιοκτητών με σκοπό τη δημιουργία ενός κοινωνικού και οικονομικά προσιτού αποθέματος αποτελεί μια σύνθετη συνάρτηση, με συνιστώσες αντίστοιχες προς τις αιτίες που κάποια ακίνητα δεν χρησιμοποιούνται ή αξιοποιούνται: τη θέση των ακινήτων που δύνανται να διατεθούν και την περιοχή όπου βρίσκονται, τα κτιριολογικά τους χαρακτηριστικά και την κατάστασή τους, το κόστος ανακαίνισης και τις διαδικασίες που απαιτούνται, αλλά και το κοινωνικό προφίλ και την οικονομική επιφάνεια των ιδιοκτητών τους. Στη σημερινή συγκυρία, η συνάρτηση αυτή περιπλέκεται περαιτέρω στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο που χαρακτηρίζεται από περισσότερους περιορισμούς απ' ότι δυνατότητες, καθώς η άνοδος τιμών και ενοικίων, οι προσδοκίες υψηλών προσόδων από εμπορική ή τουριστική εκμετάλλευση, η δραστηριοποίηση μεγάλων επενδυτών που στοχεύουν σε υψηλή κερδοφορία, κ.λπ. λειτουργούν ανταγωνιστικά προς την προσπάθεια για κοινωφελή/κοινωνική αξιοποίηση οικιστικών ακινήτων. Σε αυτές τις συνθήκες, θα ήταν περιοριστικό να αποκλειστούν εξ αρχής κατηγορίες ιδιοκτητών με την εφαρμογή αυστηρών κριτηρίων επιλογής, εφόσον θα συρρίκνωνε τις διαθέσιμες επιλογές.

Αντίθετα, η δημοσιοποίηση της προσπάθειας για την προσέγγιση ιδιοκτητών, και τα διαφορετικά πακέτα κινήτρων που θα προσφέρονται χρειάζεται να έχουν όσο το δυνατόν

ευρύτερη απεύθυνση, ώστε να προβάλλει την κοινωνική/δημόσια αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας ως μια βιώσιμη και ελκυστική εναλλακτική. Ωστόσο, η ανάπτυξη διαφορετικών συνδυασμών κινήτρων ή η εφαρμογή τους με διαβαθμίσεις δύναται να βασίζεται σε κοινωνικά κριτήρια αναφορικά με το κοινωνικο-οικονομικό προφίλ των ιδιοκτητών. Για παράδειγμα, η επιδότηση του κόστους επισκευής, ανακαίνισης ή ενεργειακής αναβάθμισης μπορεί να δοθεί ως καθαρή επιχορήγηση όταν πρόκειται για ιδιοκτήτες χαμηλών εισοδημάτων και να μην εξαρτάται αποκλειστικά από μελλοντικά μισθώματα όπως για πιο εύπορους ιδιοκτήτες. Αντίστοιχα, το εύρος των φοροαπαλλαγών που θα είναι δυνατό να προσφερθούν ως κίνητρα, ή ακόμη και η κάλυψη της ασφάλισης, μπορεί να διαφοροποιούνται ανάλογα με την οικονομική επιφάνεια του ιδιοκτήτη.

Συνίσταται επίσης η διερεύνηση νομικών και διοικητικών οδών με βάση τις οποίες θα μπορούσαν να επιλύονται δυσκολίες που προκύπτουν όταν εμπλέκονται πολλοί ιδιοκτήτες/κληρονόμοι, ιδιαίτερα για ακίνητα που «μετρούν» μεγάλες χρονικές περιόδους εκτός χρήσης.

Τέλος, η εφαρμογή κοινωνικών κριτηρίων συνίσταται να έχει και χωρική αναφορά και να συναρτάται με ολοκληρωμένες παρεμβάσεις π.χ. για τη ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής σε περιοχές με τάσεις υποβάθμισης. Ειδικά για περιοχές όπως αυτές των δύο πρώτων περιπτώσεων της επιτόπιας έρευνας (Π. Φανερωμένη, Ξηροκρήνη) ανακύπτουν προβληματισμοί σχετικά με το πως θα μπορούσαν να βελτιωθούν οι συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων σε αυτές τις γειτονιές χωρίς ταυτόχρονα να εκτοπιστούν από την άνοδο των τιμών που θα επιφέρει μια αναβάθμιση. Σε αυτή την κατεύθυνση θα μπορούσαν να εξεταστούν παρεμβάσεις που επιδοτούν τη συντήρηση/αναβάθμιση ειδικά σε οικονομικά αδύναμους ιδιοκτήτες, προσφέροντας παράλληλα τεχνική υποστήριξη για την υλοποίηση των έργων, με χρηματοδοτικό σχήμα που δεν επιβαρύνει άμεσα τους ιδιώτες. Υπάρχουν πρακτικές που έχουν δοκιμαστεί στο εξωτερικό και θα ήταν δυνητικά αξιοποιήσιμες στο ελληνικό πλαίσιο (βλ. μεταξύ άλλων πιλοτικό πρόγραμμα [Open Gella](#), που αναφέρθηκε παραπάνω).

10.3. Κίνητρα για την ενεργοποίηση του ιδιωτικού κενού αποθέματος

Η ενότητα αυτή συνοψίζει τη σχετική εμπειρία και τεχνογνωσία, καθώς επίσης και τους περιορισμούς, αλλά και τις δυνατότητες, εφαρμογής των προτεινόμενων κινήτρων στο υφιστάμενο πλαίσιο.

Η εφαρμογή κινήτρων με την μορφή αμοιβαίων δεσμεύσεων μεταξύ ενός δημόσιου Φορέα και ιδιοκτητών είναι μια συνηθισμένη πρακτική σε προγράμματα διαμεσολαβημένης ή υποστηριζόμενης κοινωνικής κατοικίας, όπου χρησιμοποιείται απόθεμα που ανήκει σε ιδιώτες ή σε νομικά πρόσωπα (ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου). Στόχος είναι η διαμόρφωση αμοιβαία επωφελών όρων μίσθωσης ή παραχώρησης χρήσης του ακινήτου μεταξύ των ιδιοκτητών και του φορέα που ασκεί την κοινωνική/στεγαστική πολιτική και των δικαιούχων (λήπτες) της πολιτικής, ώστε να κατοχυρώνεται η ασφάλεια δικαίου, αλλά και το δικαίωμα πρόσβασης σε κατοικία.

Από την μεριά του φορέα/παρόχου στεγαστικών υπηρεσιών ζητούμενο είναι η δημιουργία οικιστικού αποθέματος το οποίο θα είναι οικονομικά προσιτό, ποιοτικό και θα παρέχει ασφάλεια και σταθερότητα στους δικαιούχους (νοικοκυριά τα οποία δυσκολεύονται να έχουν πρόσβαση σε αξιοπρεπή, επαρκή κατοικία στην αγορά κατοικίας με ίδιους πόρους, και ευρύτερα ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού). Αντίστοιχα, από την μεριά των ιδιοκτητών, ζητούμενο είναι η πλέον επωφελής αξιοποίηση του/των ακινήτου/των τους, με την εγγύηση ικανοποιητικού εισοδήματος, σε συνδυασμό με άλλου τύπου διασφαλίσεις που έχουν να κάνουν με την διαχείριση και την κατάσταση της περιουσίας τους.

Η αποδοχή και επάρκεια των κινήτρων αυτών, σχετίζεται σίγουρα με την ευρύτερη κατάσταση στην αγορά ακινήτων (το επίπεδο της ζήτησης, τις συνήθειες ή προσδοκώμενες αποδόσεις των ακινήτων, τις διαθέσιμες επιλογές για αξιοποίηση, τις κυρίαρχες πρακτικές σε σχέση με την ακίνητη περιουσία κα), αλλά και πιο συγκεκριμένα με την κατάσταση του ακινήτου προς διάθεση (την παλαιότητα, τις φθορές, τις ανάγκες ανακαίνισης, τη θέση του σε λιγότερο ή περισσότερο εμπορικές/δημοφιλείς περιοχές κ.α.) και την οικονομική επιφάνεια του ιδιοκτήτη.

Ιδιαίτερα στην σημερινή συγκυρία θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η σημαντική άνοδος των τιμών, η δυνατότητα ή προσδοκία αυξημένων εσόδων από την τουριστική εκμετάλλευση οικιστικών ακινήτων μέσω πλατφορμών, η δραστηριοποίηση ανταγωνιστικών δρώντων προς ένα σχέδιο κοινωφελούς/κοινωνικής αξιοποίησης των ακινήτων, όπως επενδυτές μέσω golden visa ή digital nomad visa, ή για εμπορική εκμετάλλευση, καθώς και η δυνατότητα πρόσβασης σε προγράμματα επιδότησης της ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων που έχουν μεμονωμένα οι ιδιοκτήτες χωρίς όρους σχετικά με την μελλοντική αξιοποίησή τους.

Σημαντική αδυναμία/δυσκολία στο ελληνικό πλαίσιο αποτελεί η απουσία του κατάλληλου θεσμικού πλαισίου για την υποστήριξη δημόσιων και κοινωνικών φορέων που επιδιώκουν να αναπτύξουν πολιτικές παρέμβασης και αξιοποίησης του κενού και υποβαθμισμένου οικιστικού αποθέματος. Αντίθετα, σε πολλές περιπτώσεις, όπως θα αναφέρουμε αναλυτικότερα

παρακάτω, το θεσμικό πλαίσιο και οι συνήθειες πρακτικές είναι σημαντικό εμπόδιο στην προσπάθεια αυτή. Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι μια στρατηγική ενεργοποίησης των κενών κτιρίων από την μεριά του δημοσίου, ή φορέων της κοινωνικής και αλληλέγγυας οικονομίας αντίστοιχα, απαιτεί μια συνολικότερη αλλαγή στις αντιλήψεις σχετικά με την - δημόσια και ιδιωτική- ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα και την προσέγγισή της μέσα από το πρίσμα του δημοσίου οφέλους και του κοινού καλού.

10.3.1. Καταγραφή κινήτρων σε παλαιότερα προγράμματα και καλές πρακτικές

Στις ενότητες αυτή γίνεται μια συνοπτική αναφορά σε διαφορετικά κίνητρα που έχουν εφαρμοστεί σε αντίστοιχα προγράμματα και διαμορφώνουν έναν οδηγό καλών πρακτικών, και στην συνέχεια γίνεται αναφορά στα κίνητρα που παρέχουν προγράμματα διαμεσολαβημένης ή υποστηριζόμενης στέγασης (υλοποιημένα ή σε εξέλιξη).³⁹

Κίνητρα για ιδιοκτήτες

1. Εγγύηση μηνιαίας καταβολής μισθώματος, είτε από τον Φορέα είτε από τον/την ενοικιαστή/τρια με εγγύηση του Φορέα (κοινή σύμβαση εγγυήσεων).
2. Προκαταβολή των μισθωμάτων εξαμήνου ή έτους.
3. Επιδότηση του κόστους επισκευής, ανακαίνισης ή ενεργειακής αναβάθμισης του ακινήτου. Η επένδυση αυτή συμψηφίζεται με μελλοντικά μισθώματα. Μέρος αυτής μπορεί να δοθεί ως καθαρή επιχορήγηση ως επιπλέον κίνητρο, ιδιαίτερα όταν πρόκειται για ιδιοκτήτες χαμηλών εισοδημάτων.
4. Ανάληψη όλων των απαιτούμενων ενεργειών και εργασιών για την νομική και τεχνική ωρίμανση του ακινήτου.
5. Εγγύηση καλής κατάστασης και τεχνική υποστήριξη για επισκευές βλαβών ή αναγκαία συντήρηση κατά την διάρκεια της χρήσης του ακινήτου. Ως επιπλέον υποστήριξη ο δημόσιος φορέας/πάροχος μπορεί
 - a. να παρακολουθεί την καλή κατάσταση του ακινήτου,
 - b. να παρέχει τεχνική υποστήριξη για την άμεση επισκευή βλαβών,
 - c. να εγγυηθεί την επισκευή σε περίπτωση αδυναμίας του δικαιούχου.
6. Φοροαπαλλαγές από δημοτικά τέλη ή τέλη ακίνητης περιουσίας (σε συνεργασία με το Υπ. Οικονομικών).
7. Εγγύηση πληρωμής των κοινοχρήστων και πάγιων λειτουργικών δαπανών που βαρύνουν τον/την δικαιούχο σε περίπτωση αδυναμίας.

³⁹ Για μια αναλυτικότερη περιγραφή των κινήτρων βλ. Σιατίτσα (2021) και Χατζηπροκοπίου κ.α. (2020, 2021).

8. Δωρεάν ασφάλιση του ακινήτου.
9. Τεχνική υποστήριξη για την έκδοση πιστοποιητικών (βεβαίωση νομιμότητας, ενεργειακό πιστοποιητικό, ηλεκτρονική ταυτότητα, βεβαίωση ηλεκτρολόγου κ.α.).
10. Νομική συμβουλευτική, διαμεσολάβηση, και διερμηνεία (σε περίπτωση αλλοδαπών ιδιοκτητών ή ενοικιαστών) για την αντιμετώπιση συγκρούσεων/διενέξεων μεταξύ ιδιοκτήτη/ενοικιαστή ή ενοικιαστών/γειτόνων.

Παράδειγμα: Πακέτο κινήτρων που απευθύνεται σε μικροϊδιοκτήτες του Δήμου Βαρκελώνης

1. Εγγύηση ενοικίου μέσω του Δημοτικού Συμβουλίου
2. Επιχορήγηση 1.500 ευρώ για την ενεργοποίηση ενός κενού διαμερίσματος
3. Επιχορήγηση έως 6.000 σε περιπτώσεις που ήδη διαμένουν ενοικιαστές με χρέη
4. Επιδοτήσεις έως 15.000 ευρώ για την ανακαίνιση του διαμερίσματος
5. Κάλυψη ασφάλισης ακινήτου πολλαπλών κινδύνων
6. Δωρεάν νομική συμβουλευτική
7. Τεχνική υποστήριξη για ενεργειακά ή άλλα πιστοποιητικά
8. Υπηρεσίες κοινωνικής διαμεσολάβησης μεταξύ των δύο μερών
9. Νομική αρωγή σε δικαστικές υποθέσεις (court appointed lawyer)
10. Μείωση έως και 50% φόρων ακινήτου

*Η αξιοποίηση αυτών των υπηρεσιών είναι δεσμευτική μόνο με την υπογραφή του συμβολαίου

Πηγή: <https://www.habitatge.barcelona/en/housing-services/rent-your-home-with-guarantees>

Το πακέτο των προσφερόμενων κινήτρων διαφοροποιείται ανάλογα με το εισόδημα ή την φύση των ιδιοκτητών (νομικό ή φυσικό πρόσωπο), και σε σχέση με τους αντίστοιχους όρους που δεσμεύουν τους ιδιοκτήτες ως προς το ύψος του μισθώματος και τον χρόνο διάθεσης του ακινήτου. Σημειώνεται εδώ, ότι ειδικά για στεγαστικά προγράμματα οικονομικά προσιτής κατοικίας, είναι σημαντικό να επιτυγχάνεται η μακροπρόθεσμη και σταθερή χρήση της κατοικίας, καθώς στην ουσία πρόκειται για την μόνιμη κατοικία των δικαιούχων, και όχι για κάποιου τύπου προσωρινή ή μεταβατική στέγαση/φιλοξενία έκτακτης ανάγκης.

Κίνητρα προς ιδιώτες ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων ακινήτων στην Ελλάδα

Κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα που έχουν εφαρμοστεί μέχρι σήμερα στην Ελλάδα και αξιοποιούν το ιδιωτικό απόθεμα ενοικιαζόμενης κατοικίας είναι το Στέγαση και Εργασία, το ESTIA, το HELIOS, και πιο πρόσφατα το πρόγραμμα ΚΑΛΥΨΗ και το ΑΝΑΚΑΙΝΙΖΩ-ΝΟΙΚΙΑΖΩ (που όμως δεν έχει κοινωνική στόχευση). Επιπλέον, την περίοδο 2018-2021 υλοποιήθηκε το πιλοτικό καινοτόμο πρόγραμμα Curing The Limbo που επεδίωξε να εξειδικεύσει και να βελτιώσει το σύστημα κινήτρων που εφαρμόζουν τα προγράμματα στην Ελλάδα. Τέλος, σύστημα κινήτρων επιδιώκεται να εφαρμοστεί από την ΜΑΘ στο πλαίσιο του πιλοτικού προγράμματος για την

οικονομικά προσιτή κατοικία που χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και στοχεύει στην επισκευή και μίσθωση 30 κατοικιών στην Μητροπολιτική Περιοχή Θεσσαλονίκης.

Στον πίνακα που ακολουθεί συνοψίζονται τα παρεχόμενα κίνητρα ανά πρόγραμμα:

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ	Παροχές/Κίνητρα	Δεσμεύσεις
Στέγαση και Εργασία	Επιδότηση ενοικίου για 18 μήνες (πληρωμή από τον δικαιούχο)	Σταθερό συμβόλαιο για όσο διαρκεί το πρόγραμμα
ESTIA	Εγγύηση ενοικίου (πληρωμή από τον φορέα) Επισκευές/συντήρηση	Σταθερό συμβόλαιο για όσο διαρκεί το πρόγραμμα
Curing The Limbo	Εγγύηση ενοικίου Προκαταβολή εξαμήνου Επισκευές	Σταθερό συμβόλαιο για όσο διαρκεί το πρόγραμμα
HELIOS	Διαμεσολάβηση Επιδότηση ενοικίου για 12 μήνες (πληρωμή από τον δικαιούχο)	
ΚΑΛΥΨΗ	Επιδότηση ενοικίου για 18 μήνες (πληρωμή από τον δικαιούχο) Επιχορήγηση επισκευών έως 500 ευρώ	Σταθερό συμβόλαιο για όσο διαρκεί το πρόγραμμα
ΑΝΑΚΑΙΝΙΖΩ-ΝΟΙΚΙΑΖΩ	Επιχορήγηση έως 40% των δαπανών έως 10.000 ευρώ και άτοκο δάνειο για επισκευές κενών διαμερισμάτων	Κανονική μίσθωση για τρία χρόνια
Ταμείο Ανάκαμψης	<u>Αθήνα</u> Επιχορήγηση 8.000 ευρώ για εργασίες ανακαίνισης που αναλαμβάνει ο ιδιώτης ιδιοκτήτης <u>Θεσσαλονίκη</u> Ανάληψη εργασιών ανακαίνισης με επιδότηση έως 12.000 ευρώ ανά κατοικία σε ακίνητα που ανήκουν σε Δήμους και δημόσιους φορείς Τεχνική Υποστήριξη για την έκδοση πιστοποιητικών και άλλων νομιμοποιητικών εγγράφων Συμβουλευτική και διαμεσολάβηση	<u>Αθήνα</u> Δεν είναι ξεκάθαροι οι δεσμευτικοί όροι <u>Θεσσαλονίκη</u> Μακροχρόνια προσιτή μίσθωση του ακινήτου, για τουλάχιστον 5 χρόνια (οι δεσμεύσεις αποτυπώνονται στο μνημόνιο συνεργασίας μεταξύ των δύο φορέων)
Δράση για προσιτή κατοικία ΕΣΠΑ/ΕΚΤ	Επιδότηση ενοικίου Εξετάζεται η δυνατότητα εγγύησης ενοικίου με πόρους του ΕΣΠΑ	<u>Υπό εξειδίκευση</u>

10.3.2. Δυνατότητες και εμπόδια για την εφαρμογή των κινήτρων

Όπως έχει διαφανεί από την μέχρι σήμερα εμπειρία εφαρμογής στεγαστικών προγραμμάτων η ανάπτυξη μηχανισμού ή πλαισίου κινήτρων είναι αρκετά αδύναμη, εφαρμόζεται ad hoc σε κάθε πρόγραμμα, χωρίς παράλληλα να αποδίδονται οι απαιτούμενοι πόροι (με αποτέλεσμα να είναι συνήθως ανεπαρκείς) και να υποστηρίζεται από ένα στοχευμένο νομοθετικό πλαίσιο.

Κίνητρο	Δυνατότητα εφαρμογής	Απαιτούμενες αλλαγές
Εγγύηση ενοικίου	ΟΧΙ	Δεν υπάρχει συναίνεση σε επίπεδο Δήμου/δημοτικού συμβουλίου ή Υπουργείου για την ανάληψη ρίσκου και νομική δέσμευση κάλυψης του ποσού με ίδιους πόρους ή άλλους εθνικούς ή ευρωπαϊκούς πόρους που θα διατεθούν ειδικά για τον σκοπό αυτό. Εξετάζεται η δυνατότητα κάλυψης της εγγύησης ενοικίου στο πλαίσιο των δράσεων του ΕΚΤ.
Προκαταβολή ενοικίων	ΝΑΙ	Στα πλαίσια των οικονομικών δυνατοτήτων και των ροών χρηματοδότησης του κάθε προγράμματος
Επιχορήγηση για επισκευή για ιδιοκτήτες χαμηλών εισοδημάτων	ΟΧΙ	Δεν προβλέπεται τέτοιο κονδύλι
Επιδότηση για επισκευή, συμψηφισμός με μελλοντικά ενοίκια	ΝΑΙ	Στα πλαίσια των οικονομικών δυνατοτήτων και των ροών χρηματοδότησης του κάθε προγράμματος. Με βάση την εμπειρία τα κονδύλια που διατίθενται για επισκευές δεν επαρκούν
Εγγύηση καλής κατάστασης	ΙΣΩΣ	
Εγγύηση άλλων παγίων	ΟΧΙ	Δεν προβλέπεται τέτοιο κονδύλι
Ασφάλιση ακινήτου	ΟΧΙ	
Τεχνική υποστήριξη για έκδοση πιστοποιητικών	ΙΣΩΣ	Ανάλογα με την επάρκεια της στελέχωσης του φορέα/παρόχου
Ανάληψη τεχνικών εργασιών επισκευής/ανακαίνισης πριν την μίσθωση	ΙΣΩΣ	Ανάλογα με την επάρκεια της στελέχωσης του φορέα/παρόχου και των διαθέσιμων πόρων
Ανάληψη τεχνικών εργασιών συντήρησης κατά την διάρκεια της μίσθωσης	ΙΣΩΣ	Ανάλογα με την επάρκεια της στελέχωσης του φορέα/παρόχου και των διαθέσιμων πόρων
Δωρεάν νομική συμβουλευτική	ΙΣΩΣ	Ανάλογα με την επάρκεια της στελέχωσης του φορέα/παρόχου και των διαθέσιμων πόρων
Άλλες υποστηρικτικές υπηρεσίες διαμεσολάβησης (διερμηνεία, επίλυση συγκρούσεων κλπ)	ΙΣΩΣ	Ανάλογα με την επάρκεια της στελέχωσης του φορέα/παρόχου και των διαθέσιμων πόρων

Ιδιαίτερα το τελευταίο, η απουσία δηλαδή επαρκούς και κατάλληλης νομοθεσίας που να επιτρέπει την δέσμευση των δημόσιων/κοινωνικών φορέων απέναντι στους ιδιοκτήτες και την διάθεση επαρκών πόρων, αποτελεί σημαντικό εμπόδιο κατά την προσπάθεια εφαρμογής πιο ολοκληρωμένων συστημάτων κινήτρων που θα μπορέσουν, από την μια να προσελκύσουν ιδιοκτήτες στην ιδιαίτερα ανταγωνιστική συγκυρία και να εμπεδώσουν σχέσεις εμπιστοσύνης

μεταξύ του παρόχου και του ιδιοκτήτη, και από την άλλη να συμβάλλουν στην διαμόρφωση μιας αλλαγής νοοτροπίας και κουλτούρας σε σχέση με τον ρόλο των στεγαστικών προγραμμάτων και παροχών, και την συλλογική αποδοχή για μέγιστη κοινωνική ανταπόδοση των δημόσιων δαπανών.

Στον παραπάνω πίνακα γίνεται μια αξιολόγηση της δυνατότητας εφαρμογής του μέτρου (κινήτρου) από την ΜΑΘ σήμερα και επισημαίνονται οι αλλαγές που χρειάζονται για να μπορέσουν να εφαρμοστούν με επάρκεια.

10.4. Συμπεράσματα

Οι αιτίες και λόγοι που αποτυπώθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο συμβάλλουν στην κατανόηση των μηχανισμών που οδηγούν συγκεκριμένα σπίτια εκτός χρήσης και εκτός αγοράς. Θα πρέπει να διερευνηθούν ειδικότερα για συγκεκριμένες περιπτώσεις ακινήτων εφόσον επηρεάζουν τη δυνατότητα και το κόστος αξιοποίησής τους. Συνδέονται όμως με την ανάπτυξη κατάλληλων κινήτρων για τους ιδιοκτήτες τους προκειμένου να εμπιστευτούν να τα διαθέσουν σε φορέα οικονομικά προσιτής κατοικίας για κοινωνικό σκοπό.

Οι πρόσφατες εξελίξεις και οι τρέχουσες δυναμικές της κτηματαγοράς και των επενδυτικών πρακτικών στον τομέα των ακινήτων δημιουργούν ανησυχίες για τα περιθώρια παρεμβάσεων που στοχεύουν στην αξιοποίηση των κενών κατοικιών για κοινωνικό σκοπό, το χαρακτήρα που αυτές πρέπει να έχουν και τις πιθανές τους επιπτώσεις. Η ανάπτυξη κινήτρων για την προσέγγιση μικρών ιδιοκτητών θα χρειαστεί να τις λάβει υπόψη, προκειμένου να προσφέρει εναλλακτικές ελκυστικότερες από τις υψηλές προσόδους που φαίνεται υπόσχεται η αγορά. Επιπρόσθετα, θα πρέπει να διερευνηθούν οι δυνατότητες καθιέρωσης σειράς αντικινήτρων για την αποφυγή της παρατεταμένης παραμονής εκτός χρήσης (στεγαστικών) ακινήτων, ιδιαίτερα μεγάλων/θεσμικών ιδιοκτητών. Παρεμβάσεις σε αυτή την κατεύθυνση, οπωσδήποτε, υπερβαίνουν τις αρμοδιότητες της τοπικής αυτοδιοίκησης και απαιτούν πολιτική βούληση.

Για την προσέγγιση ιδιοκτητών δυνητικά αξιοποιήσιμων κατοικιών, στο παρόν κεφάλαιο προτάθηκαν διακριτές εναλλακτικές μέθοδοι, οι οποίες συνίσταται να εφαρμοστούν παράλληλα και συνδυαστικά. Αν και προέχει η ανάγκη να εξασφαλιστεί καταρχήν η δημιουργία ενός αποθέματος οικονομικά προσιτής και κοινωνικής κατοικίας, είναι σκόπιμο να διερευνηθεί η εφαρμογή κοινωνικών κριτηρίων επιλογής ιδιοκτητών.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από τη διερεύνηση της ακίνητης περιουσίας δημοσίων φορέων προκύπτει ότι εξακολουθεί να υφίσταται μεγάλη δυσκολία πρόσβασης σε δεδομένα και πληροφόρηση. Το πλαίσιο διαχείρισης και αξιοποίησης είναι αδιαφανές, χαρακτηρίζεται από ελλιπή καταγραφή και παρακολούθηση της δημόσιας και δημοτικής περιουσίας, και απουσία ολοκληρωμένων μηχανισμών διαχείρισης. Διαπιστώθηκε επίσης ότι στους φορείς και στις περισσότερες μελέτες που έχουν γίνει για τον εξορθολογισμό του πλαισίου διαχείρισης των δημόσιων και δημοτικών ακινήτων κυριαρχεί η λογική της βέλτιστης οικονομικής διαχείρισης με προτάσεις για την προσαρμογή του πλαισίου και των μηχανισμών στον τρόπο λειτουργίας της αγοράς ακινήτων, με στόχο το μέγιστο οικονομικό όφελος και την σύμπραξη με τον ιδιωτικό τομέα (ΣΔΙΤ, διευκόλυνση επενδυτικών και αναπτυξιακών προγραμμάτων κλπ.). Τέλος, σε σχέση με το σκοπό της μελέτης, είναι σημαντικό να υπογραμμιστεί ότι απουσιάζει το θεσμικό πλαίσιο και τα εργαλεία που θα υποστήριζαν μια διαφορετική προσέγγιση με έμφαση στο δημόσιο συμφέρον και το κοινό καλό, και την αξιοποίηση των δημόσιων πόρων με όρους κοινωνικής ανταπόδοσης. Επομένως καθίσταται δύσκολη η αξιοποίησή τους στο πλαίσιο μιας τοπικής στρατηγικής για την κοινωνική στέγαση.

Η ανάλυση του ανενεργού αποθέματος που ανήκει σε ιδιώτες, όπως προσεγγίστηκε μέσω των στοιχείων των διακοπών ηλεκτροδότησης και υδροδότησης αλλά επίσης την έρευνα πεδίου και τις συνεντεύξεις, δείχνει ότι η αύξηση και γεωγραφική επέκταση των κενών κατοικιών σχετίζεται ως ένα βαθμό με ανισορροπίες στην προσφορά και ζήτηση κατοικίας, με τα ποιοτικά τους χαρακτηριστικά αλλά και τις χωρικές τους διαφοροποιήσεις. Σημαντικό μέρος του αποθέματος αυτού είναι απαξιωμένο και ανεπαρκές: παλιό, σε κακή κατάσταση, μικρής επιφάνειας, σε περιοχές που παρουσιάζουν στοιχεία υποβάθμισης, κ.ο.κ., υποδεικνύοντας κάποιους από τους λόγους για τους οποίους μένουν κενά και αναξιοποίητα, εφόσον π.χ. δεν ανταποκρίνονται στις ανάγκες και προτιμήσεις των ενοικιαστών, ενώ π.χ. κάποιοι μικροί

ιδιοκτήτες μπορεί να μη διαθέτουν την οικονομική δυνατότητα για ανακαίνιση, όπως σημειώθηκε στις συνεντεύξεις αλλά και σε άτυπες συζητήσεις κατά την έρευνα πεδίου. Η έξοδος σημαντικού αριθμού κατοικιών από τη χρήση και την αγορά συμβάλλει σε περεταίρω συρρίκνωση του διαθέσιμου στεγαστικού αποθέματος, μετά από μια δεκαετία που η παραγωγή νέας κατοικίας ήταν περιορισμένη, οδηγώντας σε μείωση της προσφοράς και τροφοδοτώντας τις αυξήσεις στις τιμές και τα ενοίκια.

Όμως η δυναμική των κενών κατοικιών αντανakλά επίσης διαρθρωτικούς παράγοντες, διαχρονικές τάσεις και πρόσφατες εξελίξεις. Η δυναμική της γεωγραφίας τους φαίνεται να ακολουθεί τις μεταβολές στα πρότυπα κοινωνικού και στεγαστικού διαχωρισμού, εξαιτίας παραγόντων όπως η στεγαστική κινητικότητα, η αστική διάχυση, η μετανάστευση στο εξωτερικό, κ.α. Επιπρόσθετα, μέρος των διακοπών ηλεκτροδότησης φαίνεται να συνδέεται με τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς και το μεταβατικό στάδιο που μεσολαβεί της μεταβίβασης, αγοραπωλησίας ή της ενοικίασης. Στην παρούσα συγκυρία, η μεταβατική αυτή φάση διαμορφώνεται και από παράγοντες που σχετίζονται με τις νέες επενδυτικές πρακτικές, αλλά και τη γενίκευση των πλειστηριασμών κατοικίας, την αύξηση των οικιστικών ακινήτων στα χαρτοφυλάκια τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, το ρόλο των Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις και τις διαδικασίες «ωρίμανσης» ακινήτων προς αξιοποίηση. Επιπρόσθετα, τα στοιχεία των κτηματολογικών εγγραφών των συστηματικών τραπεζών που εξετάστηκαν προσφέρουν ενδείξεις σχετικά με τάσεις μετατόπισης (απροσδιόριστου) μέρους του (στεγαστικού) αποθέματος από μικρούς ιδιοκτήτες σε νέους (για την τοπική κτηματαγορά) και ισχυρότερους «παίκτες».

Σε περίοδο ραγδαίας αύξησης των τιμών όπου γενικεύονται οι προσδοκίες υψηλών αποδόσεων, η συγκέντρωση της ιδιοκτησίας προσφέρει δυνατότητες κερδοσκοπίας χωρίς προηγούμενο στην ελληνική εμπειρία, με αιχμή τα κενά διαμερίσματα (μειώνοντας τεχνητά το απόθεμα με την σκόπιμη και παρατεταμένη παραμονή τους εκτός χρήσης). Οι γεωγραφικές διαφοροποιήσεις στην ένταση και τις αυξομειώσεις των διακοπών ηλεκτροδότησης, επομένως, αντανakλούν ποιοτικές και χωρικές διαστάσεις των επανεπενδύσεων στα στεγαστικά ακίνητα. Στο κέντρο και άλλες γειτονιές της πόλης, το μέρος αυτού του αποθέματος που «υπόσχεται» δυνατότητες εκμετάλλευσης έχει περιοριστεί, το κόστος αγοράς έχει αυξηθεί σημαντικά. Τέτοιες εξελίξεις δημιουργούν ανησυχίες για τα περιθώρια παρεμβάσεων που στοχεύουν στην αξιοποίηση των κενών κατοικιών για κοινωνικό σκοπό, το χαρακτήρα που αυτές πρέπει να έχουν και τις πιθανές τους επιπτώσεις. Θα χρειαστεί λοιπόν να ληφθούν υπόψη στο σχεδιασμό των παρεμβάσεων αυτών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

βιβλιογραφικές αναφορές

ελληνόγλωσσες

Αράπογλου, Β. & Σιατίτσα, Δ. (2019) 'Πολιτικές αξιοποίησης κενών κτιρίων και κατοικιών στο Ν. Κουραχάνης, (επιμ.) (2019), *Κατοικία και Κοινωνία. Προβλήματα, Πολιτικές και Κινήματα*, Αθήνα: Διόνικος, σσ. 201-225.

Αράπογλου, Β., Μαλούτας, Θ. & Σιατίτσα, Δ. (2019) 'Κενές κατοικίες: Ένας πόρος για την κοινωνική πολιτική κατοικίας και την τοπική ανάπτυξη στην Αθήνα', *Γεωγραφίες: εξαμηνιαία έκδοση επιστημών του χώρου*, 22, σ. 52-64.

Βελιγρής, Γρ. & Μάρκου, Μ. (2019) 'Ο φόβος του κενού: για τη δημιουργία και την εναλλακτική χρήση του αποθέματος κενών κατοικιών', *Γεωγραφίες: εξαμηνιαία έκδοση επιστημών του χώρου*, 33, σσ. 40-51.

Βράντσης, Ν (2023) Κράτος, ιδιοκτησία, πρόσδοος, Η πολιτική οικονομία της βίας στη δυτική είσοδο της Θεσσαλονίκης, *Γεωγραφίες* (40).

ΕΕΤΑΑ (xx), Οδηγίες για την καταγραφή αξιοποιούμενων ακινήτων και ακινήτων προς αξιοποίηση στην Εφαρμογή Διαχείρισης της Ακίνητης Περιουσίας των ΟΤΑ, Διαθέσιμο στο :<https://rb.gy/c9wg6>

ΙΤΑ (Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης) (2022) Ψηφιακή πλατφόρμα Αξιοποίησης της Ακίνητης Περιουσίας των Δήμων. Μια καινοτόμα προσέγγιση, Μελέτη ΙΤΑ, Διαθέσιμη στο: [https://www.ita.org.gr/el/images/meletes_ita/Μελέτη_ΙΤΑ - Ψηφιακή Πλατφόρμα Αξιοποίησης της Ακίνητης Περιουσίας των Δήμων.pdf](https://www.ita.org.gr/el/images/meletes_ita/Μελέτη_ΙΤΑ_-_Ψηφιακή_Πλατφόρμα_Αξιοποίησης_της_Ακίνητης_Περιουσίας_των_Δήμων.pdf)

ΚΕΔΕ και Πανεπιστήμιο Πειραιά (2023), Οδικός χάρτης για μια δομική διοικητική μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης στην Ελλάδα, Μελέτη Διανέοσις, Διαθέσιμη στο: <https://www.dianeosis.org/wp-content/uploads/2023/09/OTA.pdf>

Μαλούτας, Θ. & Σπυρέλλης Σ.Ν. (2016) 'Κενές Κατοικίες', στο Θ. Μαλούτας, Σ. Σπυρέλλης, (επιμ.) *Κοινωνικός Ατλαντας της Αθήνας*. Ηλεκτρονική συλλογή κειμένων, διαθέσιμο στο: <https://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/κενές-κατοικίες>

Μπάτζιος, Ε. (2018) Καταγραφή και αξιοποίηση Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας: Η ακίνητη περιουσία του Δήμου Βέροιας, Διπλωματική εργασία, ΑΠΘ, Διαθέσιμη στο: https://ikee.lib.auth.gr/record/300402/files/MPATZIOS524_DE.pdf

- Μπερτσάτος, Γ., & Χρυσανθακόπουλος, Χ. (2025). Οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα. *ΚΕΠΕ, Οικονομικές Εξελίξεις*, (56), 65–69.
- Ορτουλίδου, Π. (2020) Η διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ. Μελέτη περίπτωσης: Δήμος Θεσσαλονίκης, Μεταπτυχιακή Διατριβή Ειδίκευσης, Διαθέσιμη στο: <https://pergamos.lib.uoa.gr/uoa/dl/object/2899242/file.pdf>
- Σιατίτσα, Δ. (2021) Επιχειρηματικό σχέδιο και σχέδιο λειτουργίας φορέα παροχής κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας, Οκτώβριος 2021, Θεσσαλονίκη
- Χατζημιχάλης, Κ. (2014) Κρίση χρέους και υφαρπαγή γης, εκδόσεις ΚΨΜ.
- Χατζηπροκοπίου Π., Καραγιάννη Μ., Καψάλη Μ. (2021) *Οικονομικά και Κοινωνικά Προσιτή Κατοικία στη Θεσσαλονίκη - Επιτελική Περίληψη Ερευνητικού Έργου ΑΠΘ*. Αναπτυξιακή Μείζονος Αστικής Θεσσαλονίκης Ανώνυμη Εταιρεία- Αναπτυξιακός Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης - ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ, Απρίλιος 2021. Διαθέσιμο στο https://mdat.gr/wp-content/uploads/2021/07/Affordable-Housing_Full-Report_web-cb.pdf.
- Χατζηπροκοπίου, Π. και Καλογερέσης, Αθ. (2023) ‘Κενές κατοικίες και χωροκοινωνικοί μετασχηματισμοί στη Θεσσαλονίκη’, *Γεωγραφίες: εξαμηνιαία έκδοση επιστημών του χώρου*, 41, σσ. 23-39.
- Χατζηπροκοπίου, Π., Βιτοπούλου, Α., Γριτζάς, Γ., Καλογερέσης, Θ., Καραγιάννη, Μ., Κατσαβουνίδου, Φ., Καψάλη, Μ., Πλιάκας, Α., Τσουμάνης, Κ., Χριστοδούλου, Χ. (2020) *Social Housing Baseline Studies- Έρευνα/Μελέτη για την Οικονομικά Προσιτή Κατοικία: Αναφορά / έκθεση επισκόπησης διεθνών μοντέλων παροχής κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας, Εθνικού νομοθετικού πλαισίου και διακυβέρνησης του σχεδιασμού και της υλοποίησης δράσεων για την προώθηση οικονομικά προσιτής κατοικίας, Προτάσεις για δυνητικά εφαρμόσιμα μοντέλα στην πόλη της Θεσσαλονίκης*. Παραδοτέο Β2β. ΜΑΘ ΑΕΕ/ΟΤΑ και ΕΛΚΕ Α.Π.Θ.: Θεσσαλονίκη, Νοέμβριος 2020.

ξενόγλωσσες

- Balampanidis, D., Maloutas, T., Papatzani, E., & Pettas, D. (2021) Informal urban regeneration as a way out of the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society. *Urban Research & Practice*, 14(3), 223-242.
- Couch, Ch. & Cocks, M. (2013) 'Housing Vacancy and the Shrinking City: Trends and Policies in the UK and the City of Liverpool', *Housing Studies*, 28(3), pp. 499-519.
- Ernest & Young (2022) Resilience and stability: How can Greece become an even more attractive investment destination, EY Attractiveness Survey, July 2022. Διαθέσιμο στο0 https://www.ey.com/en_gr/attractiveness/22/how-can-greece-become-an-even-more-attractive-investment-destination
- Gemenetzi, G. (2017) 'Thessaloniki: The changing geography of the city and the role of spatial planning', *Cities*, 64, pp. 88-97.
- Gentili, M. & Hoekstra, J. (2019) 'Houses without people and people without houses: a cultural and institutional exploration of an Italian paradox', *Housing Studies*, 34(3), pp. 425-447.
- Glaeser, E. L. & Gyourko, J. (2005) 'Urban decline and durable housing', *Journal of Political Economy*, 113(2), pp. 345-375.
- Glock, B. & Häussermann, H. (2004) 'New trends in urban development and public policy in Eastern Germany: Dealing with the vacant housing problem on the local level', *International Journal of Urban and Regional Research*, 28, pp. 919-930.
- Henderson, S.R. (2015) 'State Intervention in Vacant Residential Properties: An Evaluation of Empty Dwelling Management Orders in England', *Environment and Planning C: Government and Policy*, 33(1), pp. 61-82.
- Hoekstra, J. & Vakili-Zad, C. (2011) 'High vacancy rates and rising house prices: The Spanish paradox', *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 102(1), pp. 55-71.
- Huuhka, S. (2016) 'Vacant residential buildings as potential reserves: a geographical and statistical study', *Building Research & Information*, 44 (8), pp. 816-839.
- Katsinas, P. (2021) 'Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki', *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), pp. 1652-1670.
- Molloy, R. (2016) 'Long-term vacant housing in the United States', *Regional Science and Urban Economics*, 59, pp. 118-129.

- Newman, G., Lee, R. J., Gu, D., Park, Y., Saginor, J., Van Zandt, S., and Li, W. (2019) 'Evaluating drivers of housing vacancy: a longitudinal analysis of large U.S. cities from 1960 to 2010', *Journal of housing and the built environment*, 34(3), pp. 807–827.
- O'Callaghan, C. (2023) 'Rethinking vacancy within the urbanization process: towards a new research agenda', *Urban Geography*, DOI: [10.1080/02723638.2023.2233862](https://doi.org/10.1080/02723638.2023.2233862)
- Wyatt, P. (2008) 'Empty Dwellings: The Use of Council-Tax Records in Identifying and Monitoring Vacant Private Housing in England', *Environment and Planning A: Economy and Space*, 40(5), pp. 1171-1184.

άρθρα στον ηλεκτρονικό τύπο

Liberal (2021), Premia: Απόκτηση τριών αυτοτελών ακινήτων σε Αθήνα, Πάτρα και Θεσσαλονίκη, Ανακτήθηκε από:

<https://www.liberal.gr/oikonomia/premia-apoktisi-trion-aytotelon-akiniton-se-athina-patra-kai-thessaloniki>

Ναυτεμπορική (2022) Εντός του 2024 η συγχώνευση της Briq Properties με την Ici, Ανακτήθηκε

από: <https://www.naftemporiki.gr/business/1458552/entos-toy-2024-i-sygchoneysi-tis-briq-properties-me-tin-ici/>

News247, (2020) «Δημόσιο Κτηματολόγιο»: Έλεγχος και αξιοποίηση της τεράστιας ακίνητης περιουσίας του δημοσίου σε πρώτο πλάνο, 24/11/2020, Διαθέσιμο στο:

<https://www.news.gr/oikonomia/article/2420386/dimosio-ktimatologio-elegchos-ke-axiopiisi-tis-terastias-akinitis-periousias-tou-dimosiou-se-proto-plano.html>

Οικονομικός Ταχυδρόμος (2023), Η Τεχνική Ολυμπιακή αγοράζει έως 186 ακίνητα από την Intrum, Ανακτήθηκε από:

<https://www.ot.gr/2023/05/24/epixeiriseis/tehniki-olympiaki-agorazei-eos-186-akinita-apo-tin-intrum/>

Taxheaven, (2012) Ενιαίο Μητρώο Ακίνητης Περιουσίας στο υπουργείο Οικονομικών,

18/10/2012, Διαθέσιμο στο: <https://www.taxheaven.gr/news/11025/eniaio-mhtrwo-akinhts-perioysias-sto-ypourgeio-oikonomikwn>

Voria.gr (2023) Η ακίνητη περιουσία του Δήμου Θεσσαλονίκης και το πλάνο αξιοποίησης,

09/06/2023, Διαθέσιμο στο: <https://www.voria.gr/article/i-akiniti-perioysia-toy-dimoy-thessalonikis-kai-plano-axiopoisis>

πρόσθετη βιβλιογραφία

ξενόγλωσση

- Dimitrakou, I. (2022) 'A sense of absence: Resituating housing vacancy in post-crisis Athens', *Housing Studies*, 37(6), pp. 997–1014.
- Wood, G., Yates, J. & Reynolds, M. (2006) 'Vacancy rates and low-rent housing: a panel data analysis', *Journal of Housing and the Built Environment*, 21, pp. 441–458.

ελληνόγλωσση

- Μαλούτας, Θ. (2000) 'Αστικοποίηση και κενές κατοικίες', στο Θ. Μαλούτας (επιμ.), *Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας. Οι πόλεις*, Αθήνα, Βόλος: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Gutenberg, Γιώργος & Κώστας Δαρδανός / Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, σσ. 24–25.
- Τριανταφυλόπουλος, Ν. (2015) 'Το κτιριακό απόθεμα του κέντρου της Αθήνας', Στο: Μαλούτας, Θ., Σπυρέλλης, Σ. (επιμ.) *Κοινωνικός Άτλαντας της Αθήνας*. Ηλεκτρονική συλλογή κειμένων, διαθέσιμο στο: <https://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/κτιριακό-απόθεμα/>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

1. Επικοινωνίες με φορείς του δημοσίου

Πίνακας 15. Λίστα επικοινωνιών με φορείς του ευρύτερου δημοσίου

α/α	Φορέας	Ημ/νια 1 ^{ης} επαφής	Απάντηση	Σχόλια
1. Φορείς εθνικής εμβέλειας				
1	Γενική Γραμματεία Κοινωνικής Αλληλεγγύης & Καταπολέμησης της Φτώχειας	31/7/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα
2	ΔΥΠΑ	31/7/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα
3	ΕΦΚΑ	31/7/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα
4	ΕΤΑΔ	10/5/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Εάν στην ιστοσελίδα της ΕΤΑΔ συμπεριλαμβάνονται όλα τα ακίνητα που διαχειρίζεται τότε ο φορέας δεν διαθέτει πλέον ακίνητα στη Θεσσαλονίκη (έχουν εκποιηθεί όλα).
5	Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών του Υπουργείου Οικονομικών	3/7/23	Δήλωση αδυναμίας παροχής στοιχείων σε τηλεφωνική επικοινωνία. Επισήμανση αδυναμίας παροχής στοιχείων σε ιδιωτικό φορέα (ΜΑΘ).	Δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα
2. Φορείς περιφερειακής & μητροπολιτικής εμβέλειας				
1	Κέντρο Κοινωνικής Προνοίας Κεντρικής Μακεδονίας	10/5/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα
2	Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας - Θράκης	10/5/23	Επίσημη απάντηση πως τα ακίνητα που διαχειρίζεται η υπηρεσία έχουν παραχωρηθεί σε άπορες οικογένειες, μη παραχώρηση λίστας.	Μετά από περαιτέρω επικοινωνία μας παραχωρήθηκε η λίστα 24 ακινήτων τα οποία έχουν συμπεριληφθεί στο μητρώο.
3	Τμήμα Κοινωνικής Μέριμνας ΠΚΜ & Θεσσαλονίκης	10/5/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα
3. Ιδρύματα & δομές πρόνοιας				
1	ΚΕΑΤ	20/6/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα
2	ΕΙΚ	20/6/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα
3	“Παπάφειο” Κέντρο Παιδικής Μέριμνας “Ο Μελιτεύς”	20/6/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα
4	Δημοτικό Βρεφοκομείο “Άγιος Στυλιανός”	10/5/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Συμπεριλήφθηκαν στοιχεία για 4 ακίνητα τα οποία είχαν παραχωρηθεί στη ΜΑΘ.
5	Χαρίσειο Γηροκομείο	4/7/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα

4. Φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης (Καλλικρατικοί δήμοι)				
1	Δήμος Θεσσαλονίκης		Παραχώρηση λίστας ακινήτων του δήμου	-
2	Δήμος Παύλου Μελά	14/6/23	Παραπομπή στο Γενικό Γραμματέα Δήμου Παύλου Μελά	Αδυναμία, συμπεριλήφθηκαν στο μητρώο μόνο τα στοιχεία των ακινήτων που είχαν ήδη παραχωρηθεί στη ΜΑΘ ΑΑΕ-ΟΤΑ
3	Δήμος Νεάπολης - Συκεών	19/6/23	Παραχώρηση λίστας ακινήτων του δήμου	-
4	Δήμος Κορδελιού - Ευόσμου	19/6/23	Παραπομπή στο γραφείο Δημάρχου	Αδυναμία επικοινωνίας με το γραφείο Δημάρχου, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα
5	Δήμος Καλαμαριάς	19/6/23	Παραπομπή στο Γραφείο Κτηματολογίου	Αδυναμία περαιτέρω επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα
6	Δήμος Πυλαίας - Χορτιάτη	19/6/23	Παραπομπή στον Αντιδήμαρχο Τεχνικών Υπηρεσιών, Αστικών Υποδομών και Δικτύων	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα
7	Δήμος Δέλτα	20/6/23	Δήλωση μη ύπαρξης κενών ακινήτων ιδιοκτησίας του δήμου και μη παραχώρησης λίστας ακινήτων	
8	Δήμος Αμπελοκήπων - Μενεμένης	14/6/23	Παραχώρηση λίστας ακινήτων του δήμου	-
9	Δήμος Ωραιοκαστρου	20/6/23	Δήλωση πρόθεσης παραχώρησης στοιχείων	Δεν λάβαμε στοιχεία, οπότε δεν συμπεριλήφθηκαν στην έρευνα.
10	Δήμος Θέρμης	19/6/23	Παραπομπή στη δ/ση της υπηρεσίας	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα.
5. Ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα				
1	ΑΠΘ	23/5/23	Μη παραχώρηση στοιχείων, ενημέρωση πως το ΑΠΘ δεν διαθέτει διαθέσιμα ακίνητα	Ενημερωθήκαμε πως τα ακίνητα που διαθέτει το ίδρυμα δεσμεύονται από όρους κληροδοτημάτων που δεν επιτρέπουν την αξιοποίησή τους για τους σκοπούς της έρευνας.
2	ΠΑΜΑΚ	16/7/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα.
3	ΔΙΠΑΕ	4/7/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα.
6. Άλλα				
1	Ισραηλιτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης	20/6/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα.
2	Ίδρυμα Παπαγεωργίου	10/5/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα.
3	Ψυχιατρικό νοσοκομείο	10/5/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα.
4	Επίτιμο Ιταλικό Προξενείο & Ιταλική Πρεσβεία στην Αθήνα	10/5/23	Δεν υπήρξε ανταπόκριση	Αδυναμία επικοινωνίας, δεν συμπεριλήφθηκαν στοιχεία στην έρευνα.

2. Συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν

Πίνακας 16. Λίστα συνεντεύξεων με εκπροσώπους φορέων της αγοράς

1	Συνέντευξη με εκπρόσωπο Ε.Ε.Δ.Α.Δ.Π	25/5/23
2	Συνέντευξη με εκπρόσωπο του τμήματος διαχείρισης ακίνητης περιουσίας της Τράπεζας Πειραιώς	5/6/23
3	Συνέντευξη με εκπρόσωπο του τμήματος διαχείρισης ακίνητης περιουσίας της Alpha Bank	2/6/23
4	Συνέντευξη με εκπρόσωπο του τμήματος διαχείρισης ακίνητης περιουσίας της Attica Bank	5/6/23
5	Συνέντευξη με εκπρόσωπο Ελληνικού Κτηματολογίου	12/6/23
6	Συνέντευξη με εκπρόσωπο Τεχνικής Υπηρεσίας Δήμου Θεσσαλονίκης	20/6/23
7	Συνέντευξη με εκπρόσωπο μεσιτικού γραφείου στη Θεσσαλονίκη	1/7/23
8	Συνέντευξη με : μεσίτρια ειδικευόμενη στις πωλήσεις 'επενδυτικών' ακινήτων σε γραφείο που εκτιμάται ότι κατέχει γύρω στο 1/8 μερίδιο της αγοράς στη μητροπολιτική Θεσ/νίκη	12/7/23
9	Συνέντευξη με ιδιοκτήτη εταιρείας που δραστηριοποιείται στην ολοκληρωμένη διαχείριση πολυκατοικιών (με 11 γραφεία που καλύπτουν σχεδόν το σύνολο της μητροπολιτικής περιοχής)	13/7/23
10	Συνέντευξη με συνεργάτη (υπεύθυνος γραφείου Κέντρου) της παραπάνω εταιρείας	13/7/23
11	Συνέντευξη με εκπρόσωπο κατασκευαστικής εταιρείας στο δήμο Θεσσαλονίκης που δραστηριοποιείται στην αγορά, ανακαίνισή και μεταπώληση ακινήτων	24/8/23
12	Συνέντευξη με εκπρόσωπο μεσιτικού γραφείου στο δήμο Θεσσαλονίκης	30/8/23
13	Συνέντευξη με εκπρόσωπο μεσιτικού γραφείου στο δήμο Θεσσαλονίκης	30/8/23
14	Συνέντευξη με πολιτικό μηχανικό, ιδιοκτήτη τεχνικού γραφείου που ειδικεύεται στις ανακαινίσεις διαμερισμάτων	6/9/23

3. Παραδείγματα οδηγιών συνέντευξης

Ένωση Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΕΔΑΔΠ)

- Ιστορία και βασικοί στόχοι της Ένωσης
- Πόσοι εργαζόμενοι εργάζονται για τους servicers; Τι δεξιότητες πρέπει να έχουν;
- Πόσα (μη) εξυπηρετούμενα δάνεια διαχειρίζεστε; (ανά servicer/ ανά χρονιά & περιφέρεια).
- Πόσους τίτλους εξυπηρετούμενων & μη εξυπηρετούμενων δανείων διαχειρίζεστε; (ανά servicer/ ανά χρονιά & περιφέρεια).
- Ποια είναι τα ποσά για εξυπηρετούμενα και μη; (πανελλαδικά/ ανά περιφέρεια/ ανά έτος - ή έστω για τελευταίο έτος 2022/ ανά servicer)
- Για λογαριασμό ποιών; (τράπεζες/funds/άλλοι;) (Θα ήταν χρήσιμα δεδομένα, εστω ενδεικτικά)
- Πόσοι τίτλοι αποτελούν μη εξυπηρετούμενα και πόσοι εξυπηρετούμενα δάνεια;
- Πόσα από τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια αφορούν σε κατοικίες; (ανά χρονιά & γεωγραφική περιοχή).
- Με ποια κριτήρια δημιουργείτε πακέτα τίτλων (κλαδικά, γεωγραφικά, οικονομικά);
- Πότε αποφασίζετε να προχωρήσετε σε πλειστηριασμό, πότε σε ρύθμιση και πότε σε διαγραφή χρέους; Με ποια κριτήρια;
- Πώς εξασφαλίζετε την κερδοφορία σας ως servicers;
- Μέσα από ποιες εισοδηματικές ροές έχουν οι τράπεζες και τα funds κερδοφορία;
- Ποια η σχέση των servicers με τράπεζες και funds;
- Τι δευτερογενή προϊόντα έχουν δημιουργηθεί πάνω σε αυτά τα πακέτα;
- Ποιος ο ρόλος του Ηρακλή στη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων;
- Τι ζητάτε να γίνει από τον κρατικό μηχανισμό για να γίνετε πιο αποτελεσματικοί;
- Δημιουργείτε σχέσεις με επενδυτικά εγχειρήματα για να διευκολύνετε και επιταχύνετε οι διαδικασίες πώλησης;
- Ποια είναι η διαδικασία της αποτίμησης ενός ακινήτου;
- Με ποια κριτήρια επιλέγετε πότε θα επισπεύσετε πλειστηριασμό, πότε θα προχωρήσετε σε ρύθμιση, διαγραφή χρέους;
- Με πόσα ακίνητα έχετε προχωρήσει σε πλειστηριασμό/ρύθμιση/διαγραφή;
- Υπάρχουν συγκεκριμένοι αγοραστές που δείχνουν μεγαλύτερο και σταθερό ενδιαφέρον για πλειστηριασμούς; Τι κατηγορίες επενδυτών είναι και τι μεγέθους (φυσικά πρόσωπα, funds, τράπεζες κλπ)
- Αλλάζει αυτό για πλειστηριασμούς κατοικιών; (αν διαφορετικές κατηγορίες αγοραστών εκδηλώνουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον για οικιστικά ακίνητα).
- Πόσα εξυπηρετούμενα και πόσα μη εξυπηρετούμενα δάνεια διαχειρίζεστε στην μητροπολιτική περιοχή; (ανά servicer/δήμο-ΤΚ;)
- Ποια είναι τα συνολικά ποσά για εξυπηρετούμενα και πόσα για μη εξυπηρετούμενα δάνεια; (ανά δήμο - ή έστω για το δήμο Θεσσαλονίκης/ ανά έτος - ή έστω ενδεικτικά για τελευταίο έτος 2022/ ανά servicer).
- Πόσοι εργαζόμενοι εργάζονται για τους servicers στη ΜΠΘ; Τι δεξιότητες πρέπει να έχουν;
- Πόσοι τίτλοι αποτελούν μη εξυπηρετούμενα και πόσοι εξυπηρετούμενα δάνεια;
- Πόσα από τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια στη ΜΠΘ αφορούν σε κατοικίες/εμπορικά/οικόπεδα; (ανά χρονιά & γεωγραφική περιοχή).
- Σε ποιες περιοχές της ΜΠΘ έχουμε τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις μη εξυπηρετούμενων δανείων; Για τίνες κατηγορίες ιδιοκτησιών;
- Σε ποιες περιοχές της ΜΠΘ παρουσιάζεται το μεγαλύτερο αγοραστικό ενδιαφέρον;
- Σε ποιες περιοχές της ΜΠΘ υπάρχουν πυκνώσεις ρυθμίσεων και σε ποιες πλειστηριασμών;

- Τι περιθώρια υπάρχουν για συνεργασία με δημόσιους ή ημι-δημόσιους φορείς παροχής κατοικίας; Υπό ποιες προϋποθέσεις; Τι είδους κίνητρα ενδέχεται να δημιουργούσαν περιθώρια συνεργασίας;

Γενικό υπόδειγμα οδηγού συνέντευξης με φορείς της αγοράς

1. Ποια η γενική εικόνα του φορέα/ της εταιρείας σχετικά με την ύπαρξη κενών, αχρησιμοποίητων, αναξιοποίητων, ή και εγκαταλελειμμένων οικιστικών ακινήτων (ή ακινήτων άλλης χρήσης που θα μπορούσαν με ανακαίνιση/μετατροπή να μετατραπούν σε οικιστικά) στη ΜΠΘ, και ειδικότερα στο Δήμο Θεσσαλονίκης;
2. Ποια η γενική του αίσθηση σχετικά με τη γεωγραφία και τα χαρακτηριστικά τέτοιων ακινήτων στην πόλη;
3. Ποιοι κρίνουν ότι είναι, σε γενικές γραμμές, οι λόγοι και οι περιστάσεις που οδηγούν στην παραμονή των ακινήτων αυτών εκτός χρήσης/αγοράς για παρατεταμένα χρονικά διαστήματα;
4. Έχουν αντιληφθεί τάσεις “επαν-ενεργοποίησης” μέρους του αναξιοποίητου αυτού οικιστικού αποθέματος, τα τελευταία χρόνια; Αν ναι, με ποιούς τρόπους; Θα μπορούσαν να δώσετε ενδεικτικά παραδείγματα;

[...Θα λέγατε ότι αυτές σχετίζονται και με άλλες εξελίξεις στην κτηματαγορά (π.χ. βραχυχρόνιες μισθώσεις και άλλες επενδύσεις, πλειστηριασμοί, δραστηριοποίηση θεσμικών επενδυτών, κ.α.);]

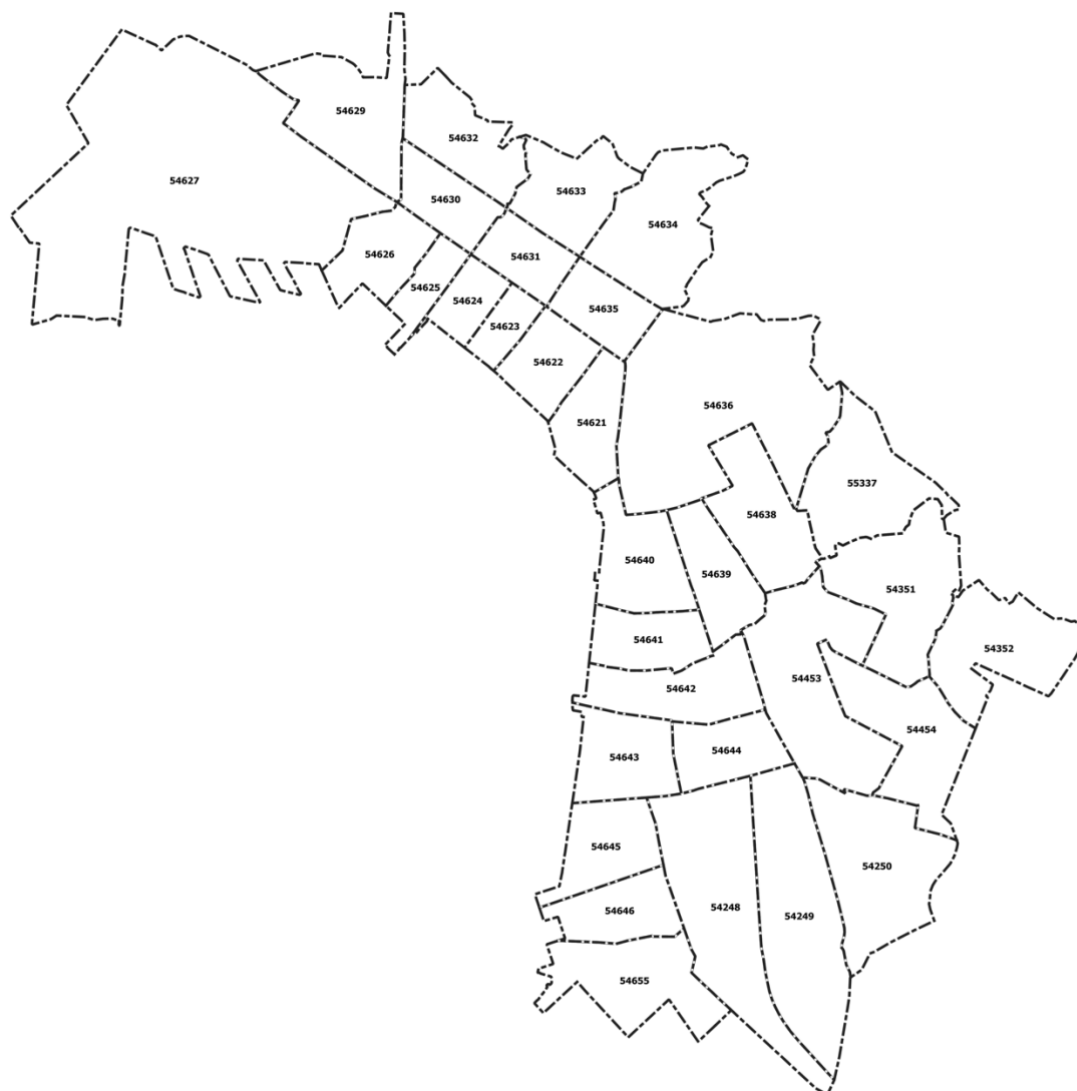
5. Τηρούν σχετικά δεδομένα που θα μπορούσαν να μοιραστούν για επιλεγμένες περιοχές του Δ. Θεσσαλονίκης; *[συγκεκριμένα για τους Τ.Κ. 54632, 54629, 54453]*
6. Πως βλέπουν την προοπτική ενός σχεδιασμού πολιτικών για την αξιοποίηση και επανάχρηση του κενού οικιστικού αποθέματος της πόλης;

→ Τι περιθώρια υπάρχουν για συνεργασία του φορέα/ εταιρείας με (ημι)δημόσιους φορείς παροχής κατοικίας για κοινωνικό σκοπό; Υπό ποιες προϋποθέσεις θα εμπλέκονταν;

→ Τι περιθώρια νιώθουν ότι υπάρχουν για τη συνεργασία πιθανών ιδιοκτητών με (ημι)δημόσιους φορείς; Τι είδους κίνητρα θεωρούν ότι θα κινητοποιούσαν τους πρώτους για την μίσθωση αναξιοποίητων ακινήτων για κοινωνικό σκοπό;

4. Χάρτης-Οδηγός

Χάρτης 20. Οι Τ.Κ. του Δήμου Θεσσαλονίκης



5. Μητρώο Ακινήτων Δημοσίων Φορέων

Εικόνα 30. Απόσπασμα Μητρώου Ακινήτων Δημοσίων Φορέων (εγγραφές 1-13)

Α/Α	α/α	Είδος ακινήτου	Στοιχεία ιδιοκτησίας & χρήσης (νομιμοποιητική ωριμότητα)				ΘΕΣΗ		Χαρακτηριστικά ακινήτου				
			Ιδιοκτήτης/τρια	Ποσοστό συνιδιοκτησίας	Κατάσταση αξιοποίησης	Διάρκεια μίσθωσης/ παραχώρησης	Άδεια χρήσης	Δήμος (Καλλικρατικός)	Περιοχή (Δημοτική ή ενότητα)	Έτος κατασκευής	Τετραγωνικά κτισμένου	Όροφος*	Σχόλια/παράτηρήσεις
1	α	Πολυκατοικία	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Εκμισθωμένο		Κυλικείο	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	2η		36.00	Ισόγειο	Ο ΔΗΜΟΣ ΕΧΕΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ 100% ΣΤΗΝ ΜΕΛΟΝΤΙΚΗ ΚΑΘ' ΥΠΟΘΕΣΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗ, οικ.αδ.1602/14-12-65, κάθε όροφος είναι χωρισμένος σε μικρότερα γραφεία
1	β	Πολυκατοικία	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Παραχωρημένο	ΑΠΟ 21/06/2013 ΕΩΣ 20/06/2023	ΨΝΘ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	2η		239.23	1ος	Ο ΔΗΜΟΣ ΕΧΕΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ 100% ΣΤΗΝ ΜΕΛΟΝΤΙΚΗ ΚΑΘ' ΥΠΟΘΕΣΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗ, οικ.αδ.1602/14-12-65, κάθε όροφος είναι χωρισμένος σε μικρότερα γραφεία
1	γ	Πολυκατοικία	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Παραχωρημένο	Μέχρι 31/5/24	Θεραπευτήριο χρόνιων παθήσεων Θεσσαλονίκης Ο Άγιος Παντελεήμων	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	2η		239.23	2ος	Ο ΔΗΜΟΣ ΕΧΕΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ 100% ΣΤΗΝ ΜΕΛΟΝΤΙΚΗ ΚΑΘ' ΥΠΟΘΕΣΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗ, οικ.αδ.1602/14-12-65, κάθε όροφος είναι χωρισμένος σε μικρότερα γραφεία
1	δ	Πολυκατοικία	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Παραχωρημένο	Μέχρι 16/9/25	ΚΕΔΗΘ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	2η		239.23	3ος	Ο ΔΗΜΟΣ ΕΧΕΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ 100% ΣΤΗΝ ΜΕΛΟΝΤΙΚΗ ΚΑΘ' ΥΠΟΘΕΣΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗ, οικ.αδ.1602/14-12-65, κάθε όροφος είναι χωρισμένος σε μικρότερα γραφεία
1	ε	Πολυκατοικία	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Παραχωρημένο	Από 5/5/2016 έως 4/5/2021	ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΝΗΛΙΚΩΝ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	2η		239.23	4ος	Ο ΔΗΜΟΣ ΕΧΕΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ 100% ΣΤΗΝ ΜΕΛΟΝΤΙΚΗ ΚΑΘ' ΥΠΟΘΕΣΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗ, οικ.αδ.1602/14-12-65, κάθε όροφος είναι χωρισμένος σε μικρότερα γραφεία
1	στ	Πολυκατοικία	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Παραχωρημένο	Μέχρι 31/12/31	Ινστιτούτο Εθνικής Συνομοσπονδίας Ατόμων με Αναπηρία και χρόνιων παθήσεων-Εθνική Συνομοσπονδία Ατόμων με Αναπηρία -Περιφερειακή Ομοσπονδία Ατόμων με Αναπηρία Κεντρικής Μακεδονίας	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	2η		239.23	5ος	Ο ΔΗΜΟΣ ΕΧΕΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ 100% ΣΤΗΝ ΜΕΛΟΝΤΙΚΗ ΚΑΘ' ΥΠΟΘΕΣΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗ, οικ.αδ.1602/14-12-65, κάθε όροφος είναι χωρισμένος σε μικρότερα γραφεία
1	ζ	Πολυκατοικία	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Παραχωρημένο	Μέχρι 17/5/24	ΚΕΘΕΑ ΙΘΑΚΗ & Σύλλογος Μονογονεϊκών οικογενειών Β.Ελλάδος	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	2η		239.23	6ος	Ο ΔΗΜΟΣ ΕΧΕΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ 100% ΣΤΗΝ ΜΕΛΟΝΤΙΚΗ ΚΑΘ' ΥΠΟΘΕΣΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗ, οικ.αδ.1602/14-12-65, κάθε όροφος είναι χωρισμένος σε μικρότερα γραφεία
2		Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	50%	Κενό	-	ΚΕΝΟ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	5η		142.80	3ος	Το αναλογούν ποσοστό αδιαίρετης συγκυριότητας του διαμερίσματος
3		Οικόπεδο + κτίσμα	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	56,72%	Κενό	-	ΚΕΝΟ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	3η		126.80	Ισόγειο	Με την 1781/19-04-2002 Απόφαση Υπουργού Μακεδονίας – Θράκης το ακίνητο χαρακτηρίστηκε ως

ΤΟ ΑΝΑΞΙΟΠΟΙΗΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΡΕΥΝΑ ΠΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΤΟ ΠΕΔΙΟ ΤΗΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ

			Στοιχεία ιδιοκτησίας & χρήσης (νομιμοποιητική ωριμότητα)				ΘΕΣΗ		Χαρακτηριστικά ακινήτου				
A/A	α/α	Είδος ακινήτου	Ιδιοκτήτης/τρια	Ποσοστό συνιδιοκτησίας	Κατάσταση αξιοποίησης	Διάρκεια μίσθωσης/ παραχώρησης	Άδεια χρήσης	Δήμος (Καλλικρατικός)	Περιοχή (Δημοτική ή ενότητα)	Έτος κατασκευής	Τετραγωνικά κτισμένου	Όροφος*	Σχόλια/παρατηρήσεις
4	α	Πολυκατοικία	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Παραχωρημένο	από 13/11/2013 έως 12/11/2018	"ΚΕΝΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΤΩΝ ΕΞΑΡΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΑΓΩΓΗΣ ΤΗΣ ΨΥΧΟΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΓΕΙΑΣ" με τον διακριτικό τίτλο "ΣΕΙΡΙΟΣ"	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	Τριανδρία		596.55	1ος	Παραχωρημένο το Α.Κ.18902 από ΚΕΔ. Η τετράοροφη οικοδομή (αρ. Άδειας 757/95) ανεγέρθη από τον πρώην Δήμο Τριανδρίας. Η διαχείριση του ακινήτου γίνεται από τη Δημοτική Ενότητα Τριανδρίας δυνάμει της 56/2013 ΑΔΣ. Ο 1ος & 3ος όροφος έχουν παραχωρηθεί στα "ΚΕΝΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΤΩΝ ΕΞΑΡΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΑΓΩΓΗΣ ΤΗΣ ΨΥΧΟΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΓΕΙΑΣ" με τον διακριτικό τίτλο "ΣΕΙΡΙΟΣ"
4	β	Πολυκατοικία	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Παραχωρημένο	από 13/11/2013 έως 12/11/2019	"ΚΕΝΤΡΑ ΠΡΟΛΗΨΗΣ ΤΩΝ ΕΞΑΡΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΑΓΩΓΗΣ ΤΗΣ ΨΥΧΟΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΓΕΙΑΣ" με τον διακριτικό τίτλο "ΣΕΙΡΙΟΣ"	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	Τριανδρία		596.55	3ος	
5		Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Άγνωστο			ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	5η		98.00	8ος	Ποσοστό συγκ/τας της Οριζαντίου Ιδιοκτησίας 5,56%, ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ
6		Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Κενό		ΚΕΝΟ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	5η		142.80	3ος	
7		Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Κενό			ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	1η		77.70	3ος	Ποσοστό Συγκυριότητας της Οριζαντίου Ιδιοκτησίας 2,80% υπ.αρ.θ. 4.298/10- 11-60 διατεμνόμενο συμβόλαιο ΕΝΦΥΕΚΕΜΕ ΜΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ
8		Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Κενό		ΚΕΝΟ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	Τριανδρία		55.74	3ος	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΜΙΟΠΕΔΩΝ 8,4% οικ.αδ. 4178/3-10-90, Στην κατηγορία ακινήτου ο Δήμος αναφέρει κατ'ύψος επέκταση, στο google maps ο 3ος όροφος υπάρχει κανονικά
9	α	Μονοκατοικία	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Κενό		ΚΕΝΟ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	1η		190.60	Ισόγειο	1536/3-9-2016 ΔΗΛΩΣΗ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ
9	β	Μονοκατοικία	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Κενό		ΚΕΝΟ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	1η		172.36	1ος	
10		Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Εκμισθωμένο	Από 01/04/2014 έως 31/03/2017 σε διαδικασία ανανέωσης	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΝΕΑΠΟΛΗΣ-ΣΥΚΕΩΝ	ΝΕΑΠΟΛΗ		77.21		Το κτίριο στο οποίο το να κοινοπραξία και κοινοχρήστα μέρη της οικοδομής έχει ποσοστό 200/1000 οικ.αδ. 3284/1979
11		Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Κενό	-	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	1η	1950	75.02	1ος	ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΘΕΙ Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ
12		Πολυκατοικία	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	Κενό	-	Δημοτική υπηρεσία	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	5η	1985	220.62	4ος	
13		Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	100%	Παραχωρημένο		Διαμένει οικογένεια από την Ουκρανία	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	2η	1969	64.80	Ανώγειο /Μισόροφος	Δεν έχει τακτοποίηση και είναι παραχωρημένο σε οικογένεια

(απόσπασμα, παραλείπεται η ακριβής δ/ση των ακινήτων)

6. Αξιολόγηση ωριμότητας ακινήτων (παράδειγμα)

Εικόνα 31. Πίνακας αξιολόγησης ωριμότητας επιλεγμένων από το Μητρώο ακινήτων του (ευρύτερου) δημοσίου τομέα

Α/Α	Είδος ακινήτου	Στοιχεία ιδιοκτησίας & χρήσης (νομιμοποιητική ωριμότητα)										ΘΕΣΗ		Έτος κατασκευής
		Ιδιοκτήτης/τρια	Ποσοστό συνιδιοκτησίας	ΚΑΕΚ	Κατάσταση αξιοποίησης	Διάρκεια μίσθωσης	Πολεοδομικός χαρακτηρισμός	Αδεια χρήσης	ΠΕΑ	Ανάγκες τακτοποίησης	Άλλες νομικές εκρεμότητες	Δήμος (Καλλικρατικός)	Περιοχή (Δημοτική ενότητα)	
11	Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	190442012010/0/6	Κενό	-	Πολεοδομικό κέντρο - Κεντρικές λειτουργίες Πόλης	Συμβατή	Η	Όχι	Ναι	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	1η	1950
12	Πολυκατοικία	ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	100%	190448025010/0/0	Κενό	-	Γενική κατοικία	Χρειάζεται αλλαγή	Δ	Όχι	Όχι	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	5η	1985
13	Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	100%	190440918002/0/2	Παραχωρημένο	-	Πολεοδομικό κέντρο - Κεντρικές λειτουργίες Πόλης	Συμβατή	Ε	Όχι	Όχι	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	2η	1969
15	Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	100%	190110308005/0/9	Παραχωρημένο	-	Αμγής κατοικία	Συμβατή	Η	Όχι	Όχι	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ	1989
16	Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	100%		Ιδιόχρηση	-	Γενική κατοικία	Συμβατή	-	Όχι	Όχι	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ - ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ	1987
26	Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	100%	191110801013/1/6	Κενό	-	Αμγής κατοικία	Συμβατή	-	Όχι	Όχι	ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗ (ΝΙΚΟΠΟΛΗ)	2004
27	Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	100%	191110103002/0/10	Κενό	-	Αμγής κατοικία	Συμβατή	-	Όχι	Όχι	ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗ (ΝΙΚΟΠΟΛΗ)	2003
28	Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	100%	191110113010/2/11	Κενό	-	Αμγής κατοικία	Συμβατή	-	Ναι	Όχι	ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗ (ΝΙΚΟΠΟΛΗ)	2002
29	Διαμέρισμα	ΔΗΜΟΣ ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	100%	191110114019/2/31	Κενό	-	Αμγής κατοικία	Συμβατή	-	Ναι	Όχι	ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ	ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗ (ΝΙΚΟΠΟΛΗ)	2002
64	Διαμέρισμα	"ΑΓΙΟΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ" ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΒΡΕΦΟΚΟΜΕΙΟ	100%		Κενό	-	Αμγής κατοικία	Συμβατή	Δεν έχει	Όχι	Όχι	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	5η	1986
65	Διαμέρισμα	"ΑΓΙΟΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ" ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΒΡΕΦΟΚΟΜΕΙΟ	100%		Κενό	-	Γενική κατοικία	Συμβατή	Δεν έχει	Όχι	Όχι	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	1η	1980

ΤΟ ΑΝΑΞΙΟΠΟΙΗΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΡΕΥΝΑ ΠΕΔΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΤΟ ΠΕΔΙΟ ΤΗΣ ΔΙΑΘΕΣΙΜΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ

Χαρακτηριστικά ακινήτου					Κατάσταση ακινήτου (τεχνική ωριμότητα)										
A/A	Τετραγωνικά κτισμένου	Αριθμός δωματίων	Αριθμός λουτρών	Όροφος* [1]	Τρέχουσα χρήση	Είδος θέρμανσης	Άλλα κτιριολογικά χαρακτηριστικά	Ηλεκτρικές συσκευές	Επιπλωμένο	Κατάσταση ακινήτου	Ανακαίνιση	Τεχνική ωριμότητα	Νομιμοποιητική ωριμότητα	Συνολική αξιολόγηση ωριμότητας ακινήτου	Σχόλια/παρατηρήσεις
11	75.02	3	1	1ος	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	Χωρίς υποδομή θέρμανσης	Ξύλινα κουφώματα	Όχι	Καθόλου	Μέτρια	Χρηζει μερικής ανακαίνισης	Χαμηλή	Υψηλή	Μέτρια	ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΘΕΙ Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ
12	220.62	4	4	4ος	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	Αυτόνομη πετρελαίου	Κουφώματα PVC, 3 AC	Όχι	Καθόλου	Μέτρια	Χρηζει περιορισμένης ανακαίνισης	Μέτρια	Υψηλή	Μέτρια	
13	64.80	3	1	Ανύγειο/ Ημιόροφος	Κατοικία	Αυτόνομη αερίου	Ξύλινα κουφώματα	Όχι	Καθόλου	Μέτρια	Χρηζει περιορισμένης ανακαίνισης	Μέτρια	Μέτρια	Μέτρια	Δεν έχει τακτοποίηση και είναι παραρτημένο σε οικογένεια
15	58.80	2	1	3ος	Κατοικία	Κεντρική πετρελαίου	Κουφώματα παλαιού τύπου αλουμινίου	Όχι	Καθόλου	Μέτρια	Χρηζει περιορισμένης ανακαίνισης	Μέτρια	Μέτρια	Μέτρια	Δεν έχει τακτοποίηση και είναι παραρτημένο σε άστεγο
16	61.92	3	1	5ος	Αρχείο Οικονομικής Υπηρεσίας του Δήμου	Κεντρική πετρελαίου		Όχι	Καθόλου	-	-		Υψηλή		
26	66.64	3	1	3ος	Κατοικία	Χωρίς υποδομή θέρμανσης [2]	Κουφώματα PVC	Όχι	Καθόλου	Μέτρια	Χρηζει περιορισμένης ανακαίνισης	Μέτρια	Υψηλή	Μέτρια	
27	86.95				Κατοικία	Χωρίς υποδομή θέρμανσης		Όχι	Καθόλου	Μέτρια	Χρηζει περιορισμένης ανακαίνισης				
28	83.97	3	1	1ος	Κατοικία	Χωρίς υποδομή θέρμανσης	Κουφώματα PVC	Όχι	Καθόλου	Καλή	Χρηζει περιορισμένης ανακαίνισης	Μέτρια	Μέτρια	Μέτρια	Χρηζει τακτοποίησης
29	78.83	4	1	2ος	Κατοικία	Άλλο	Κουφώματα νέα αλουμινίου	Όχι	Καθόλου	Μέτρια	Χρηζει περιορισμένης ανακαίνισης	Μέτρια	Μέτρια	Μέτρια	Χρηζει τακτοποίησης
64		2	1	Ημιυπόγειο	Κατοικία	Χωρίς υποδομή θέρμανσης		Όχι	Καθόλου	Κακή	Χρηζει εκτεταμένης ανακαίνισης	Πολύ χαμηλή	Μέτρια	Χαμηλή	
65	28.00			Ημιυπόγειο	Κατοικία	Άλλο		Όχι	Καθόλου	Κακή	Χρηζει εκτεταμένης ανακαίνισης	Πολύ χαμηλή	Μέτρια	Χαμηλή	

(απόσπασμα, παραλείπεται η ακριβής δ/ση των ακινήτων)

7. Θεσμικοί/εταιρικοί ιδιωτικοί φορείς

Πίνακας 17. Επωνυμίες θεσμικών/εταιρικών ιδιωτικών φορέων

Επωνυμία
Τράπεζες
ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ
Alpha Bank
ΑΛΡΗΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΑΛΡΗΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΑΛΡΗΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΗΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΑΛΡΗΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Alpha Αστικά Ακίνητα
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ
ΙΟΝΙΚΗ & ΛΑΪΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.
Τράπεζα Πειραιώς
Τράπεζα Πειραιώς
ΜΑΡΦΙΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Αγροτική τράπεζα
MILLENNIUM BANK
ΓΕΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
Εθνική τράπεζα
Πρώτη Επιχειρηματική Τράπεζα
PROBANK Α.Ε.
PROBANK ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ
ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε.
ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ (Ασπίς Τράπεζα)
ASPIS ΑΕ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
T BANK Α.Ε.
PROTON ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. (Omega Bank)
ΝΕΑ PROTON ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.
ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΡΗΤΗΣ
Attica Bank
ΠΑΓΚΡΗΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
H.S.B.C. CONTINENTAL EUROPE, GREECE
OPTIMA BANK Α.Ε.
CITIBANK EUROPE PUBLIC LIMITED COMPANY
VIVABANK ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΤΑΜΕΙΟ ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΩΝ
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΧΑΝΙΩΝ

Επενδυτικά Ταμεία
DoValue Greece
Cepal Hellas
Intrum Hellas
Intrum ΑΕΔΕΑΠ
QQuant
PQH
B2Kapital
Α.Ε.Ε.Α.Π.
Prodea Investments ΑΕΕΑΠ (Εθνική Τράπεζα)
Noval Property REIT (Viohalco)
Μπλε Κέδρος REIT
BriQ Properties ΑΕΕΑΠ
Intercontinental International (ICI) ΑΕΕΑΠ
Trade Estates
ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π
Premia Properties REIT (πρώην PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ)
Trastor ΑΕΕΠ (Πειραιώς)

8. Παράδειγμα: η περίπτωση της Attica

Πίνακας 18. Πληροφορίες επιλεγμένων ιδιοκτησιών από τις συμβολαιογραφικές πράξεις της Attica

Περιοχή	Κατηγορία Ακινήτου	Όροφος	τ.μ.	Πράξεις
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	2ος	29	2019: Κατάσχεση για χρέος 329.310 ευρώ στην Σύνοψις ΑΤΕΒΕ με υποθήκη στα εν λόγω ακίνητα.
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	2ος	20	Κατάσχεση για χρέος 329.310 ευρώ στην Σύνοψις ΑΤΕΒΕ με υποθήκη στα εν λόγω ακίνητα.
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	3ος	29	Κατάσχεση για χρέος 329.310 ευρώ στην Σύνοψις ΑΤΕΒΕ με υποθήκη στα εν λόγω ακίνητα.
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	1ος	50	Αγοραπωλησία ακινήτου μεταξύ φυσικών προσώπων, ο πωλητής έχει χρέος με υποθήκη στην Attica.
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	5ος	120	Μεταβίβαση διαχείρισης απαιτήσεων από Attica στον servicer ΘΕΑ ΑΡΤΕΜΙΣ για ποσό οφειλής 2.511.002 ευρώ, για επιχειρηματικό δάνειο με προσημείωση και στην κατοικία.
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	3ος	68,75	2018: Εγγραφή υποθήκης για χρέη 72,914 ευρώ
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Εμπορικό Κατάστημα	0	194,6	2021: Κατάσχεση για εμπορικό δάνειο. 2022: Νομική ρύθμιση
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Οικόπεδο με κτίσμα	0	1359	2018: Μεταρρύθμιση όρων εγγραφής προσημείωσης, δηλαδή ρύθμιση του δανείου 2.400.000 και των δόσεων που έδωσε η Attica στο ΤΕΕ
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	3ος	92	Εξάλειψη προσημείωσης υποθήκης για δάνειο 240.000 ευρώ
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Γραφείο	μεσόροφος	22	2019: Κατάσχεση. πλειστηριασμός και απόκτηση από την εταιρεία 'Μουζενίδης Συμβουλευτικές Υπηρεσίες'
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Γραφείο	μεσόροφος	22	2019: Κατάσχεση. πλειστηριασμός και απόκτηση από την εταιρεία 'Μουζενίδης Συμβουλευτικές Υπηρεσίες'
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Γραφείο	μεσόροφος	23	2019: Κατάσχεση. πλειστηριασμός και απόκτηση από την εταιρεία 'Μουζενίδης Συμβουλευτικές Υπηρεσίες'
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Γραφείο	4ος	22	2019: Κατάσχεση. πλειστηριασμός και απόκτηση από την εταιρεία 'Μουζενίδης Συμβουλευτικές Υπηρεσίες'
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	-1	156	2018: Διαταγή Πληρωμής για δάνειο στην Εθνική
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	0	87,3	2018: Διαταγή Πληρωμής για δάνειο στην Εθνική
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	0	87,5	2018: Διαταγή Πληρωμής για δάνειο στην Εθνική
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	2ος	175	2018: Διαταγή Πληρωμής για δάνειο στην Εθνική
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	ημιόροφος	45	2018: Διαταγή Πληρωμής για δάνειο στην Εθνική
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	ημιυπόγειο	63	2018: Διαταγή Πληρωμής για δάνειο στην Εθνική
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Αποθήκη	Υπόγειο	375	2022: Προσημείωση για νέο δάνειο 200.000 ευρώ σε φυσικό πρόσωπο από την 'ανώνυμη εταιρεία συμμετοχών και διαχείρισης ακινήτων ΙΚΑΡΟΣ Α.Ε (ΑΦΜ:999717226).
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Πατάρι	Πατάρι	183,5	2022: Προσημείωση για νέο δάνειο 200.000 ευρώ σε φυσικό πρόσωπο από την 'ανώνυμη εταιρεία συμμετοχών και διαχείρισης ακινήτων ΙΚΑΡΟΣ Α.Ε (ΑΦΜ:999717226).
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Εμπορικό	Ισόγειο	367,5	2022: Προσημείωση για νέο δάνειο 200.000 ευρώ σε φυσικό πρόσωπο από την 'ανώνυμη εταιρεία συμμετοχών και διαχείρισης ακινήτων ΙΚΑΡΟΣ Α.Ε (ΑΦΜ:999717226).
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	1ος	144	2022: Προσημείωση για νέο δάνειο 200.000 ευρώ σε φυσικό πρόσωπο από την 'ανώνυμη εταιρεία συμμετοχών και διαχείρισης ακινήτων ΙΚΑΡΟΣ Α.Ε (ΑΦΜ:999717226).
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	1ος	108	2022: Προσημείωση για νέο δάνειο 200.000 ευρώ σε φυσικό πρόσωπο από την 'ανώνυμη εταιρεία συμμετοχών και διαχείρισης ακινήτων ΙΚΑΡΟΣ Α.Ε (ΑΦΜ:999717226).
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	1ος	119	2022: Προσημείωση για νέο δάνειο 200.000 ευρώ σε φυσικό πρόσωπο από την 'ανώνυμη εταιρεία συμμετοχών και διαχείρισης ακινήτων ΙΚΑΡΟΣ Α.Ε (ΑΦΜ:999717226).
ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ	Κατοικία (διαμέρισμα)	4ος	106	2022: Προσημείωση για νέο δάνειο 200.000 ευρώ σε φυσικό πρόσωπο από την 'ανώνυμη εταιρεία συμμετοχών και διαχείρισης ακινήτων ΙΚΑΡΟΣ Α.Ε (ΑΦΜ:999717226).

* παραλείπεται η ακριβής δ/ση και το ΚΑΕΚ

9. Μητρώο για ιδιοκτησίες ΑΕΕΑΠ

Πίνακας 19. Μητρώο ιδιοκτησιών ΑΕΕΑΠ

Επωνυμία	Ιδιοκτήτες με δικαίωμα ψήφου	Συνολικός αριθμός ιδιοκτησιών
Prodea Investments	CASTLELAKE, L.P. (87,0%).	381
Noval Property	Viohalco S.A. άμεση συμμετοχή (72,74%), Viohalco S.A. έμμεση συμμετοχή (8,30%), Λοιποί Μέτοχοι (18,96%)	62
Μπλε Κέδρος	Ευμορφίδης Παύλος (40,62%), Ευμορφίδης Μιχαήλ (37,62%).	38
BriQ Properties	Θεόδωρος Φέσσας (37,59%), Κουτσουρέλη Ευτυχία (16,82%), Σε θεσμικούς επενδυτές (16,8%), Επενδυτικό Κοινό (22%), Ίδιες μετοχές (22,5%)	27
Intercontinental International (ICI)	AJOLICO TRADING LTD (78,6%)	34
Trade Estates	FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (100%)	10
ORILINA	Αλαν Χάουαρντ (29,41%), Τρύφων Νάτσης (19,61%), Δέσποινα Νάτση (19,61%) Ζακ ντε Σοσίρ (14,71%). (πρώην Ελβετός τραπεζίτης), Στιούαρτ Ρόντεν (9,8%), Ανταμ Λέβινσον (6,86%).	13
PROPERTIES A.E.E.A.Π		
Premia Properties	Sterner Stenhus Greece AB (41,62%). Fastighets AB (17,22%). Nequiter Invest AB (10,70%). NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (7,95%) Elias Tsiklos Holdings LTD (1,95%).	27
Trastor	Τράπεζα Πειραιώς (98,36%).	55

10. Παράδειγμα: η περίπτωση της ORLINA ΑΕΕΑΡ

Πίνακας 20. Πληροφορίες επιλεγμένων ιδιοκτησιών από τις συμβολαιογραφικές πράξεις και τους ισολογισμούς της ORILINA ΑΕΕΑΠ

Περιοχή	τ.μ.	Όροφος	Σημειώσεις
Θεσσαλονίκη,	63,82	-1	Πήρε δάνειο 60 εκ. από τη Eurobank για την ανακαίνιση ακινήτων ανάμεσα τους και αυτά
Θεσσαλονίκη,	104,49	-1	
Θεσσαλονίκη,	102,24	-1	
Θεσσαλονίκη,	127,8	0	
Θεσσαλονίκη,	101,51	0	
Θεσσαλονίκη,	168,32	1	
Θεσσαλονίκη,	37,15	1	
Θεσσαλονίκη,	61,99	1	
Θεσσαλονίκη,			
	180	0	Πήρε δάνειο 60 εκ. από τη Eurobank για την ανακαίνιση ακινήτων ανάμεσα τους και αυτά
Θεσσαλονίκη	208	-1	
Θέρμης	6.883,53		
Θέρμης	1.911,00		
Θέρμης	1911,4		

* (παραλείπεται η ακριβής δ/ση και η περιγραφή)

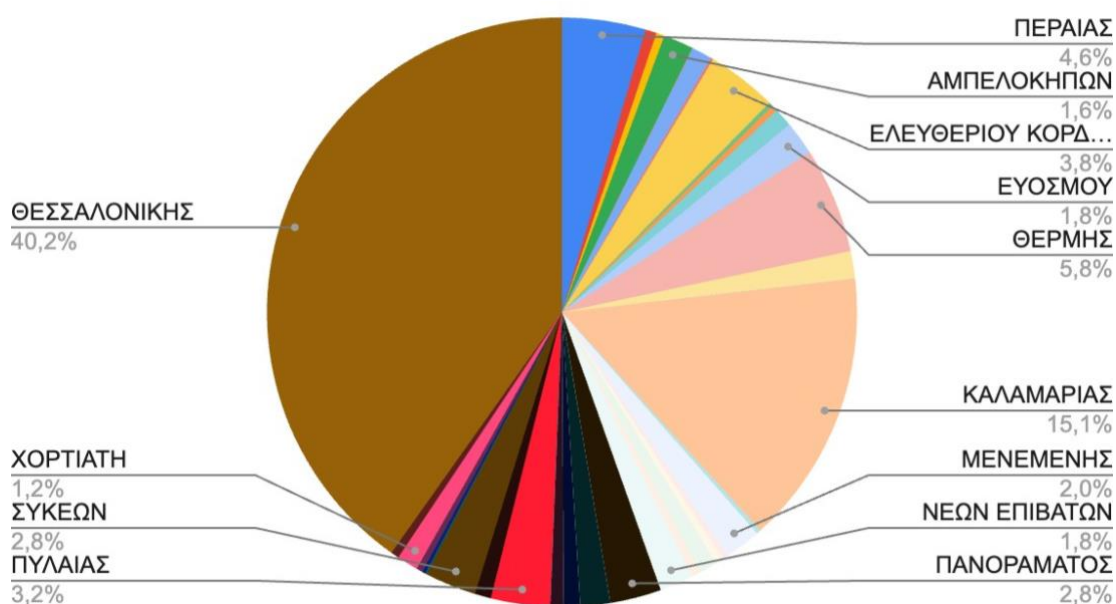
11. Μελέτες περίπτωσης: ευρήματα κτηματολογικών εγγραφών τραπεζικών ιδρυμάτων

Ευρήματα από τις κτηματολογικές εγγραφές της συστημικής τράπεζας Eurobank και των θυγατρικών της που αφορούν στη ΜΠΘ

Τα ευρήματα που παραθέτουμε αφορούν το σύνολο των κτηματολογικών εγγραφών μιας εκ των τεσσάρων συστημικών τραπεζών, της τράπεζας Eurobank και των τραπεζών που συγχωνεύτηκαν την τελευταία εικοσαετία με την τράπεζα Eurobank καθώς και τις θυγατρικές της τράπεζας που εμφανίζονται με το ίδιο ΑΦΜ. Παραθέτουμε τον συνολικό αριθμό των εγγραφών στους δήμους της ΜΠΘ και επικεντρωνόμαστε στο Δήμο της Θεσσαλονίκης. Η δειγματοληπτική έρευνα σε 20 από τις ιδιοκτησίες που έχουν εγγραφεί στο κτηματολόγιο, με βάση τις συμβολαιογραφικές πράξεις που έχουν αναρτηθεί μας βοηθά να καταλάβουμε το ιδιοκτησιακό καθεστώς, στο είδος, το μέγεθος και τα κτιριολογικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς και τον αριθμό αυτών που έχουν βάρη.

Η Τράπεζα Eurobank και οι θυγατρικές εταιρείες της εμφανίζουν συνολικά 5.094 μοναδικές εγγραφές στους Δήμους της ΜΠΘ (εξαιρουμένων των διπλών εγγραφών). Από αυτές οι 2.046 εγγραφές αφορούν στο δήμο Θεσσαλονίκης και οι 3.048 εγγραφές αφορούν τους υπόλοιπους δήμους της ΜΠΘ (Γράφημα 2). Οι περισσότερες εγγραφές αφορούν στους δήμους Θεσσαλονίκης (40,2%), Καλαμαριάς (15,1%), Θέρμης (5,8%) και Θερμαϊκού (4,6%).

Εικόνα 32. Κτηματολογικές εγγραφές Τράπεζας Eurobank



Από μια ενδεικτική δειγματοληπτική έρευνα σε 20 εγγραφές της τράπεζας Eurobank και θυγατρικών αυτής στο κτηματολόγιο στο δήμο Θεσσαλονίκης, με βάση τις συμβολαιογραφικές πράξεις που έχουν αναρτηθεί διαπιστώνουμε ότι 15 αφορούσαν κατοικίες ενώ 5 αφορούσαν εμπορικά καταστήματα.

Από τις 15 ιδιοκτησίες που αφορούσαν κατοικίες,

- σε 8 εγγραφές υπήρξαν δρομολογημένες κατασχέσεις για μη-εξυπηρετούμενα δάνεια που είχαν συναφθεί από ιδιώτες με την Eurobank ή σε μεταβιβάσεις ήδη κατασχεμένων ιδιοκτησιών από την συνδεδεμένη με τη Eurobank εταιρεία ειδικού σκοπού Mexico Finance Dac προς την τράπεζα Eurobank.
- σε 6 εγγραφές υπάρχουν πρόσφατες προσημειώσεις (όλες στο έτος 2021) για νέα δάνεια που έδωσε η Eurobank σε φυσικά πρόσωπα και εταιρείες για αγορά των σχετικών ιδιοκτησιών

- σε 1 εγγραφή υπήρχε πράξη μερικής εξάλειψης προσημείωσης υποθήκης λόγω μερικής αποπληρωμής, για δάνειο που 410.000 ευρώ που είχε συνάψει κατασκευαστική εταιρεία με την τράπεζα Eurobank

Από τις 5 εγγραφές που αφορούσαν σε εμπορικά καταστήματα,

- σε 1 εγγραφή είχαμε τη μεταβίβαση από τη εταιρεία ειδικού σκοπού Mexico Finance Dac προς την τράπεζα Eurobank, ιδιοκτησίας που είχε κατασχεθεί.
- σε 1 εγγραφή είχαμε μεταπώληση ισόγειου εμπορικού καταστήματος από την τράπεζα Eurobank σε αγοράστρια εταιρεία. Το πωληθέν ακίνητο είχε περιέλθει στην κυριότητά της μετά από κατάσχεση λόγω ανεξόφλητης οφειλής.
- σε 2 εγγραφές υπάρχουν πρόσφατες προσημειώσεις για νέα εμπορικά δάνεια που έδωσε η τράπεζα σε επιχειρήσεις
- σε 1 εγγραφή είχαμε μερική εξάλειψη προσημείωσης υποθήκης.

Παρότι το δείγμα είναι ελάχιστο σε σχέση με τον συνολικό αριθμό των 5.094 εγγραφών που εντοπίστηκαν στο κτηματολόγιο, η δειγματοληψία μπορεί να προσφέρει ορισμένα ποιοτικά δεδομένα σε σχέση με τους διαφορετικούς τρόπους που επηρεάζει η τράπεζα το καθεστώς ιδιοκτησίας του δήμου Θεσσαλονίκης μετά την κρίση, και οι οποίοι αφορούν σε κατασχέσεις και προσπάθεια νομικής και τεχνικής ρύθμισης των κατασχεμένων ιδιοκτησιών, ρυθμίσεις χρέους αλλά και υποθήκες για νέα δάνεια.

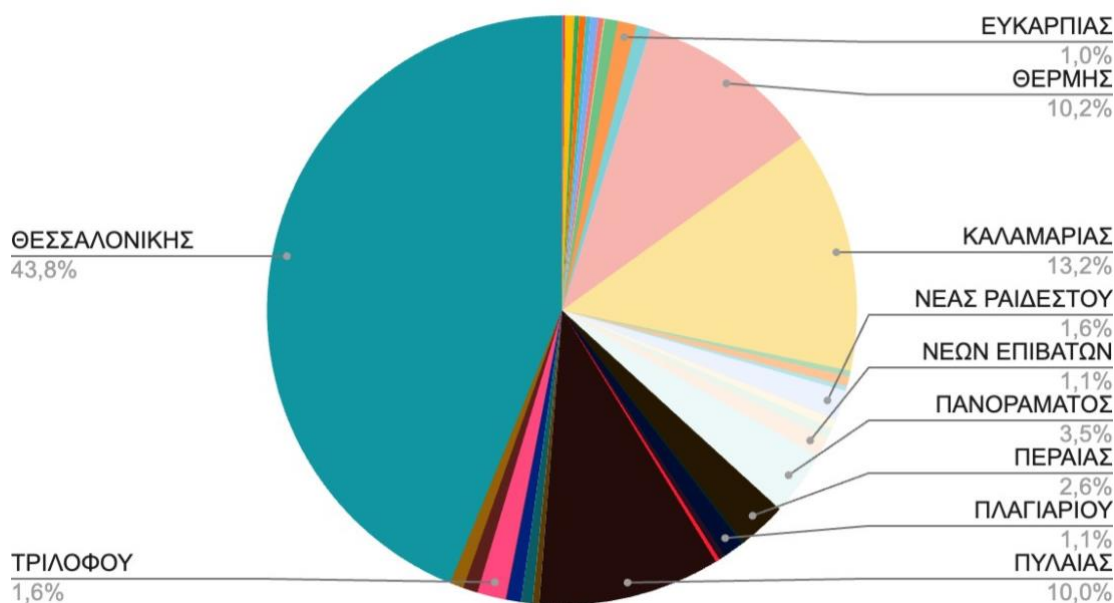
Ευρήματα από τις κτηματολογικές εγγραφές της μη-συστημικής τράπεζας Attica και των θυγατρικών της που αφορούν στη ΜΠΘ

Τα ευρήματα που παραθέτουμε αφορούν το σύνολο των κτηματολογικών εγγραφών της μη συστημικής τράπεζας Attica, των τραπεζών που συγχωνεύτηκαν την τελευταία εικοσαετία με την τράπεζα Attica και θυγατρικές της τράπεζας που εμφανίζονται με το ίδιο ΑΦΜ. Παραθέτουμε τον συνολικό αριθμό των εγγραφών στους δήμους της ΜΠΘ και επικεντρωνόμαστε στο δήμο της Θεσσαλονίκης. Από ένα μικρό επιλεγμένο δείγμα σε 26 από τις ιδιοκτησίες που έχουν εγγραφεί στο κτηματολόγιο, με βάση τις συμβολαιογραφικές πράξεις που έχουν αναρτηθεί μπορούμε να εντοπίσουμε το ιδιοκτησιακό καθεστώς, το είδος, το μέγεθος και τα κτιριολογικά χαρακτηριστικά των ακινήτων, καθώς και τον αριθμό αυτών που έχουν βάρη. Παρότι το δείγμα είναι μικρό μπορούν να μας δώσουν ορισμένες συντεταγμένες για τα ερωτήματα που μπορούμε να θέσουμε σε ένα μεγαλύτερο δείγμα στη συνέχεια αυτής της μελέτης.

Η Τράπεζα Attica και οι θυγατρικές εταιρείες της εμφανίζουν συνολικά 2.237 μοναδικές εγγραφές στους Δήμους της ΜΠΘ (εξαιρουμένων των διπλών εγγραφών). Από αυτές οι 980 εγγραφές αφορούν στο δήμο Θεσσαλονίκης και οι 1.257 εγγραφές αφορούν τους υπόλοιπους δήμους της ΜΠΘ. Οι περισσότερες εγγραφές αφορούν στους δήμους Θεσσαλονίκης (43,8%), Καλαμαριάς (13,2%) και Θέρμης (10,2%) (Γράφημα 3).

Από τη δειγματοληπτική έρευνα σε 26 εγγραφές της τράπεζας Attica και θυγατρικών αυτής στο κτηματολόγιο στο δήμο Θεσσαλονίκης, με βάση τις συμβολαιογραφικές πράξεις που έχουν αναρτηθεί διαπιστώνουμε ότι 18 αφορούσαν κατοικίες (διαμερίσματα), 6 αφορούσαν εμπορικά καταστήματα και γραφειακούς χώρους, 1 αφορούσε οικόπεδο με κτίσμα και 1 αφορούσε αποθήκη.

Εικόνα 33. Κτηματολογικές εγγραφές Τράπεζας Attica



Από τις 18 ιδιοκτησίες που αφορούσαν κατοικίες,

- σε 11 εγγραφές υπήρχαν διαταγές πληρωμών, πράξεις κατάσχεσης για δάνεια που είχαν συναφθεί από ιδιώτες με την τράπεζα ή πράξεις μεταβίβασης διαχείρισης απαιτήσεων προς την συνδεδεμένη με τη Attica εταιρεία διαχείρισης απαιτήσεων Θεά Άρτεμις.
- σε 5 εγγραφές υπήρχαν πράξεις νέων προσημειώσεων για νέα δάνεια που έδωσε η Attica το έτος 2021, σε φυσικά πρόσωπα και εταιρείες για αγορά των σχετικών ιδιοκτησιών
- σε 1 εγγραφή υπήρξε αγοραπωλησία διαμερίσματος μεταξύ φυσικών προσώπων. Ο πωλητής είχε μικρό χρέος προς την τράπεζα Attica με υποθήκη το πωληθέν διαμέρισμα, χρέος που δεσμεύτηκε να το πληρώσει ο αγοραστής.
- σε 1 εγγραφή υπήρχε πράξη μερικής εξάλειψης προσημείωσης υποθήκης για δάνειο που 240.000 ευρώ που είχε συνάψει ιδιώτης με την τράπεζα.

Από τις 6 εγγραφές που αφορούσαν σε εμπορικά καταστήματα και γραφειακούς χώρους,

- σε 5 εγγραφές είχαμε κατασχέσεις εκ των οποίων 4 (αφορούσαν χώρους στο ίδιο ακίνητο) είχαν βρει νέο ιδιοκτήτη μέσω πλειστηριασμού.
- σε 1 εγγραφή είχαμε πράξη προσημείωσης για νέα δάνεια που έδωσε η τράπεζα σε αγοραστή πολυκατοικίας στην οποία βρίσκεται και ισόγειος εμπορικός χώρος.

Παρότι και σε αυτή την περίπτωση το δείγμα είναι ελάχιστο σε σχέση με τον συνολικό αριθμό των 2.237 εγγραφών που εντοπίστηκαν στο κτηματολόγιο, η δειγματοληψία μπορεί να προσφέρει αντίστοιχα ποιοτικά δεδομένα σε σχέση με τους διαφορετικούς τρόπους που επηρεάζει η τράπεζα το καθεστώς ιδιοκτησίας του δήμου Θεσσαλονίκης μετά την κρίση.

ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΑ ΜΕΛΩΝ ΟΜΑΔΑΣ ΕΡΓΟΥ

- Πάνος Χατζηπροκοπίου, Αναπληρωτής καθηγητής στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή Α.Π.Θ. Γενική εποπτεία / συντονισμός της έρευνας . Υπεύθυνος για τη διερεύνηση του αναξιοποίητου οικιστικού αποθέματος που ανήκει σε ιδιώτες (φυσικά πρόσωπα), την εκτίμηση των κυριότερων λόγων μη αξιοποίησής τους, την ανάπτυξη συστήματος παροχών και κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες τους και τη δειγματοληπτική χαρτογράφηση συγκεκριμένων ακινήτων, εκτίμηση της κατάστασής τους και καθορισμό κριτηρίων αξιολόγησης και κατάταξής τους.
- Μαρία Καραγιάννη, Δρ Αρχιτέκτονας-Πολεοδόμος, μεταδιδακτορική ερευνήτρια στο Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, διδάσκουσα στα Τμήματα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών και Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή Α.Π.Θ. Κύρια ερευνήτρια για τη διερεύνηση του αναξιοποίητου οικιστικού και κτιριακού αποθέματος που ανήκει σε Δημόσιο, ΟΤΑ, λοιπά νομικά πρόσωπα του ευρύτερου δημόσιου τομέα και εταιρείες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει στο Δημόσιο, καθώς και τη συγκρότηση σχετικού μητρώου ακινήτων που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν για οικιστική χρήση στο πλαίσιο στεγαστικών προγραμμάτων, αλλά και τη δειγματοληπτική χαρτογράφηση συγκεκριμένων ακινήτων, εκτίμηση της κατάστασής τους και καθορισμό κριτηρίων αξιολόγησης και κατάταξής τους.
- Νίκος Βράντσης, υποψήφιος διδάκτορας στο Institute of Housing & Urban Research, Department of Human Geography, Πανεπιστήμιο της Uppsala. Κύριος ερευνητής για τη διερεύνηση του οικιστικού και κτιριακού αποθέματος που έχει περιέλθει στην κυριότητα τραπεζικών και λοιπών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, των θυγατρικών εταιρειών αυτών των ιδρυμάτων ή των εταιρειών διαχείρισης κεφαλαίων, καθώς και για τη διερεύνηση των τρόπων συνεργασίας των φορέων αυτών προκειμένου ακίνητα που έχουν περιέλθει στην κυριότητά τους να αξιοποιηθούν για την παροχή κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας.
- Ηλιάννα Μάγγου, Μηχανικός Χωροταξίας & Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή Α.Π.Θ. Βοηθός ερευνήτρια: υποστήριξη της κατάρτισης του Μητρώου, επεξεργασία δεδομένων, χαρτογραφήσεις με χρήση λογισμικού GIS, συμμετοχή στην έρευνα πεδίου (διερευνητικές επαφές με φορείς, επιτόπιες αυτοψίες και συνεντεύξεις).
- Δήμητρα Σιατίτσα, Δρ. Αρχιτέκτονας-Πολεοδόμος, ερευνήτρια στο Πανεπιστήμιο Κρήτης & το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, διδάσκουσα στο Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο. Εξωτερική συνεργάτιδα / εμπειρογνώμων. Συντονισμός της αξιολόγησης της κατάστασης και δυνατότητας αξιοποίησης για οικιστική χρήση δείγματος ακινήτων, συμβολή στην ανάπτυξη συστήματος παροχών και κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες κενών ακινήτων που ανήκουν σε ιδιώτες (φυσικά πρόσωπα), συμβουλευτικός ρόλος στην έρευνα πεδίου.
- Meric Ozgunes, Δρ. Πολιτικών Επιστημών, Συντονίστρια προγραμμάτων στέγασης στην ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ και συντονίστρια του πιλοτικού προγράμματος "Κοινωνική στέγαση των πλέον ευάλωτων ομάδων". Συμβουλευτικός ρόλος στο σχεδιασμό της έρευνας, επίβλεψη της υλοποίησης της έρευνας και συγγραφή των εκθέσεων.
- Πέννυ Σεφεριάδου, Αρχιτέκτων Μηχανικός Α.Π.Θ., υπεύθυνη μηχανικός της ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ στο πιλοτικό πρόγραμμα "Κοινωνική στέγαση των πλέον ευάλωτων ομάδων". Συμβουλευτικό ρόλος στη διερεύνηση του οικιστικού και κτιριακού αποθέματος του ευρύτερου δημόσιου, καθώς και στην αξιολόγηση της κατάστασης και δυνατότητας αξιοποίησης του δείγματος ακινήτων του δημόσιου.