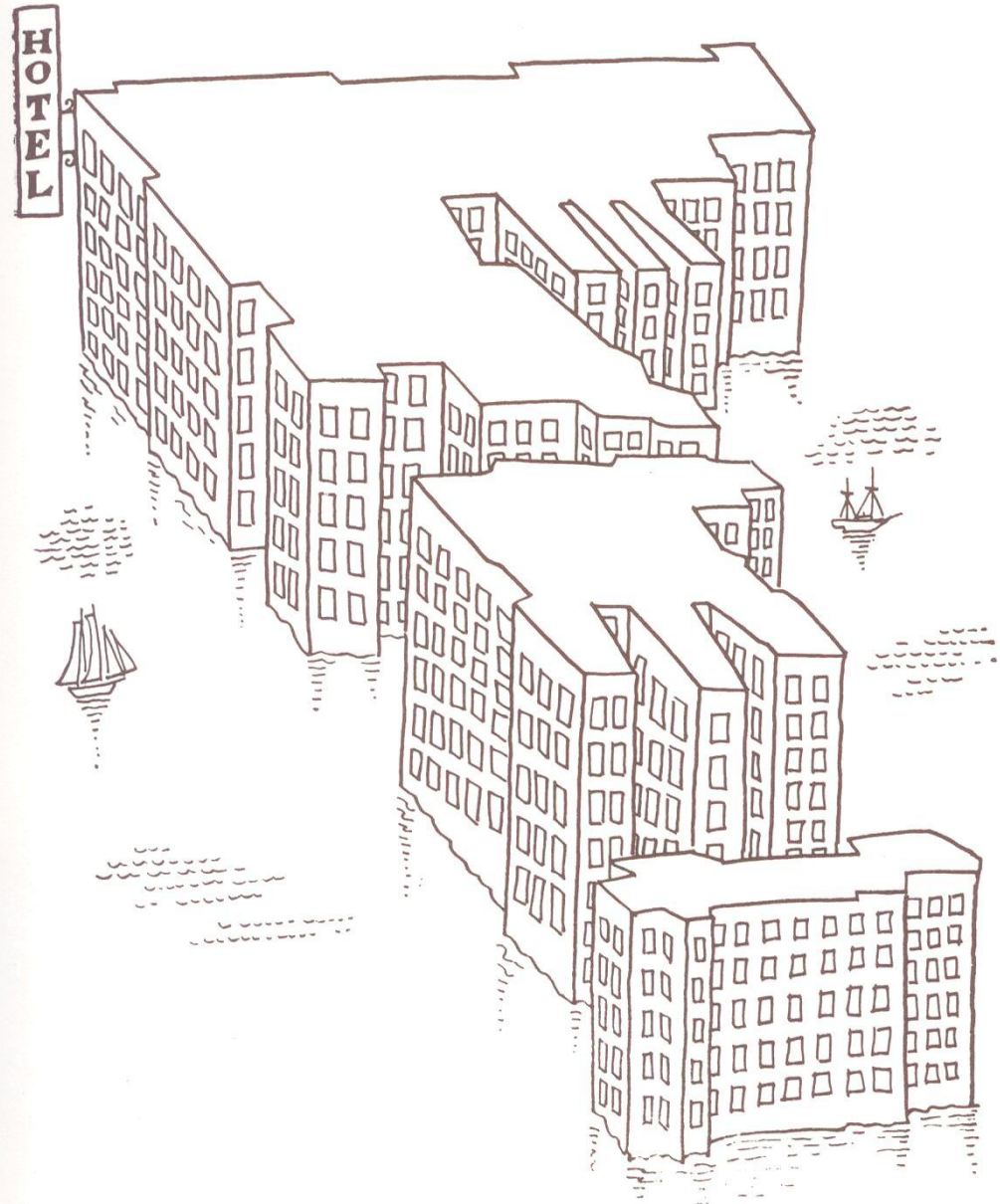


ΥΦΑΡΠΑΓΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Κωστής Χατζημιχάλης

Ομότιμος Καθηγητής, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

hadjimichalis@hua.gr



Η υφαρπαγή δημόσιας γης στην Ελλάδα αφορά σε 4 μεγάλες κατηγορίες:

- 1. Στα «εκτός συναλλαγής δημόσια κοινόχρηστα κτήματα»**
- 2. Στα «εκτός συναλλαγής δημόσια κτήματα»**
- 3. Στην «αιγιαλίτιδα ζώνη» και στην «υφαλοκρηπίδα»**
- 4. Στην «εντός συναλλαγής ιδιωτική ακίνητη περιουσία του κράτους»**

Η υφαρπαγή πραγματοποιείται με:

- α. αυθαίρετη, παράνομη υπεξαίρεση, κατοχή, και χρήση**
- β. συναλλαγή με όρους και αντίτιμο που δημιουργούν απώλειες στο δημόσιο**
- γ. ιδιωτικοποίηση γης, κτιρίων και υποδομών**
- δ. αλλαγή/δημιουργία θεσμών που ευνοούν τα παραπάνω**

Από το μικρό ψαροχώρι με τις οικογενειακές ταβέρνες και τα λίγα ενοικιαζόμενα δωμάτια στα υπέρ-κορεσμένα τουριστικά κέντρα διακοπών μαζικού τουρισμού : η ιστορία των παράκτιων περιοχών της Μεσογείου είναι μια ιστορία μικρο-υφαρπαγών γης.

Οικονομική διεύρυνση, δημογραφική ανάκαμψη, άνοδος τοπικών εισοδημάτων σε «καθυστερημένες» περιοχές, κυρίως παράκτιες, νησιά και λίγες ορεινές. Όμως και έντονα προβλήματα κορεσμού, περιβάλλοντος, διαχείρισης τοπικών πόρων, κυρίως της γης.

Οι «επιτυχημένες» περιπτώσεις δημιουργούν υψηλές προσδοκίες και οι τοπικές κοινότητες ζητούν περισσότερες τουριστικές επενδύσεις και ένταξη νέων περιοχών στο τουριστικό κύκλωμα που σημαίνει περισσότερες και μεγαλύτερες υφαρπαγές γης.

Τουρισμός = τοπική ανάπτυξη; Για ποιους/ες και με τι κόστος;



“Πανόραμα” Κερατέας

Η εξέλιξη των αυθαιρέτων
παραθεριστικής κατοικίας



1950



1999



2009



Τουριστικές μονάδες πάνω
Στο χειμέριο κύμα, Κρήτη 2004



Λαγανάς Ζακύνθου



Μάλια Ηρακλείου



Αντίπαρος

Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 ο τουριστικός κλάδος στη Μεσόγειο αναδιαρθρώνεται για να αντιμετωπίσει την κρίση. Τέσσερις βασικές τάσεις:

1. Συμπύεση εξόδων επιχειρήσεων με:
 - (α) περιορισμό εργατικού κόστους, χαμηλές αμοιβές, ελαστικοποίηση εργασιακών σχέσεων, μετανάστες
 - (β) μαζικές προμήθειες από διεθνείς αγορές –όπου είναι δυνατό- σε χαμηλές τιμές
2. Διαφοροποίηση προσφοράς προϊόντων προς πολυτελείς εγκαταστάσεις, σύνθετων μεγάλων μονάδων με συνεδριακά κέντρα, γκολφ, αθλητικά κ.α. ή/και με boutique hotel.
3. Εισαγωγή του συστήματος “all inclusive” στη διαχείριση των μονάδων
4. Τουριστικό real estate για μαζική παραγωγή παραθεριστικών κατοικιών

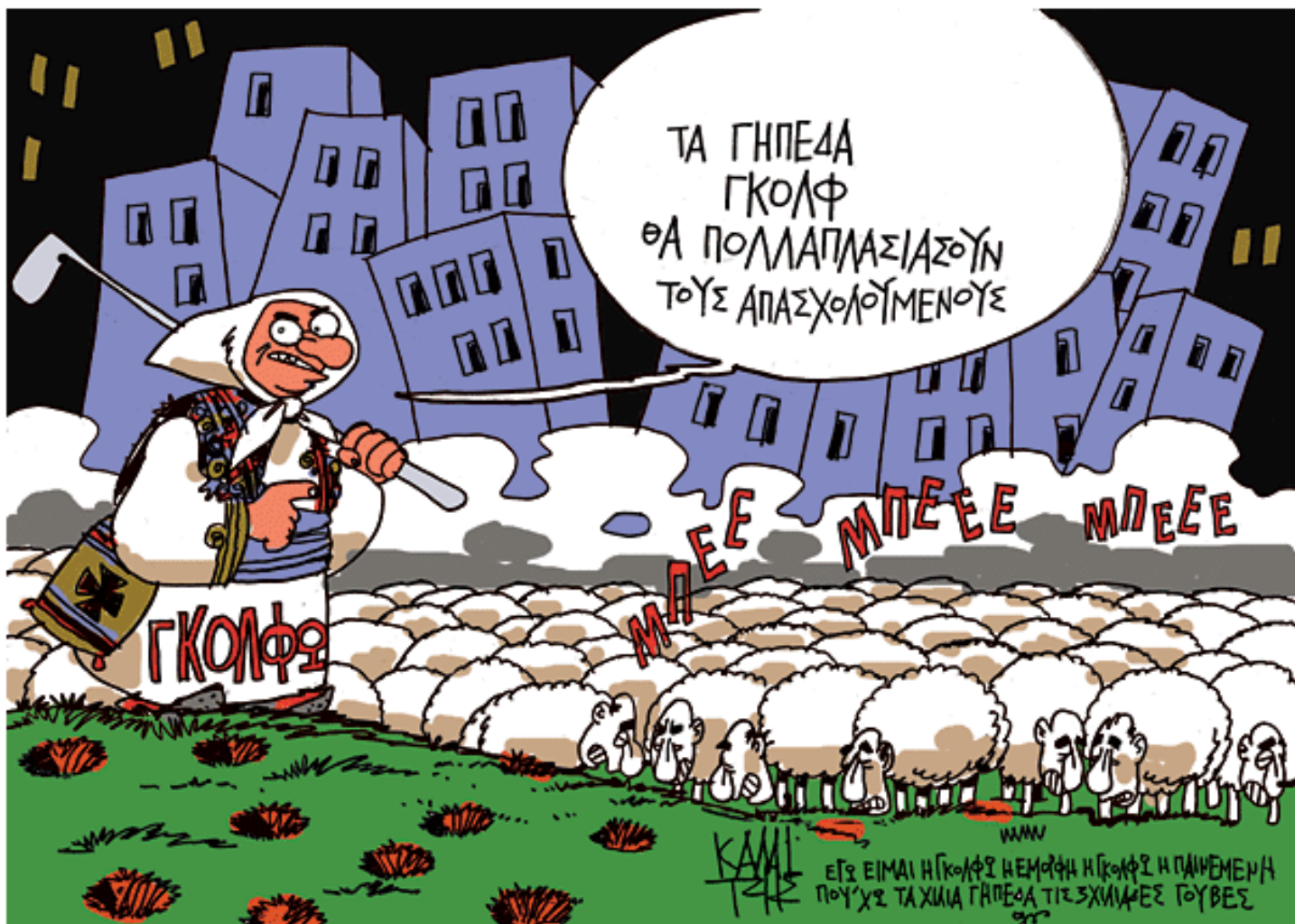
Οι παραπάνω τάσεις απαιτούν μεγάλες ενιαίες εκτάσεις σε περιοχές που έχουν διατηρήσει τα φυσικά τους χαρακτηριστικά, κοντά σε αεροδρόμια αλλά μακριά από περιοχές μαζικού τουρισμού.

Στην Ελλάδα οι τάσεις αυτές υλοποιούνται από τις αρχές του 2000 και διευκολύνονται από σημαντικές θεσμικές ρυθμίσεις.





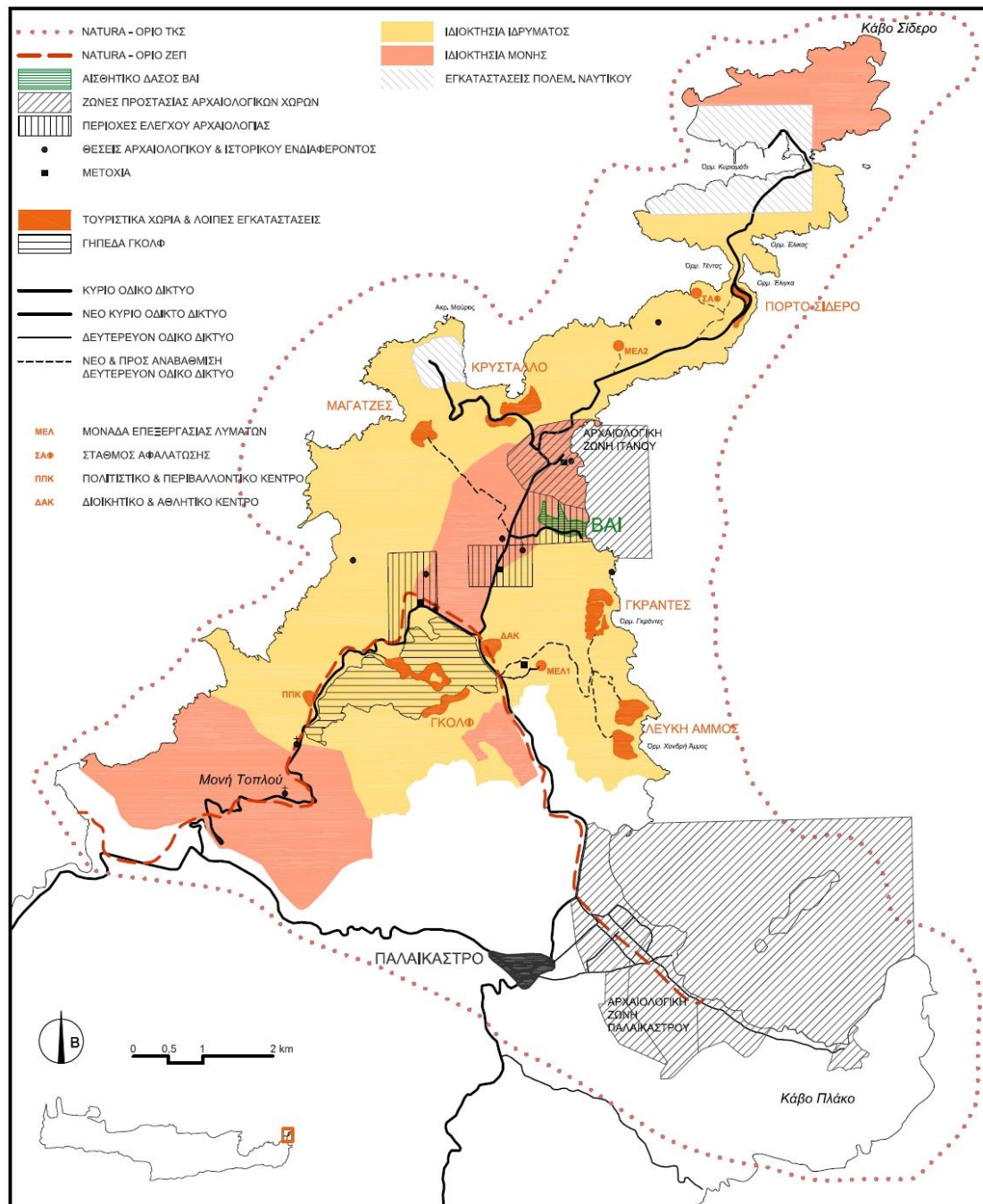




Η δεκαετία του 2000 και το χωροταξικό Σουφλιά για τον Τουρισμό (2003) δημιούργησαν προσδοκίες μεγάλης ανάπτυξης, υποβαθμίζοντας το περιβαλλοντικό κόστος



Cavo Sidero, in eastern Crete, a 2.500 ha monastery area is dispossessed by an English company for luxury tourism real estate and golf courses



Το αρχικό σχέδιο ανάπτυξης της μεγάλης Τουριστικής επένδυσης στη Μονή Τοπλού-Κάβο Σίδερο. Η αρχική επένδυση προέβλεπε 7.000 κρεβάτια σε 4 χωριά και 3 Ξενοχεία 5 αστέρων, 3 γήπεδα γκολφ, 4 μαρίνες, κλπ. Μετά την απόρριψη της Επένδυσης από το ΣτΕ, το σχέδιο περιλαμβάνει 1.200 κρεβάτια, 1 γήπεδο γκολφ και 1 Μαρίνα.

Το 2009-2010 ξεσπά η κρίση χρέους στην Ελλάδα και ήδη από το πρώτο μνημόνιο η πώληση και η ιδιωτικοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας γίνεται στόχος των δανειστών για την αποπληρωμή του χρέους.

Για το σκοπό αυτό δημιουργείται το ΤΑΙΠΕΔ το 2011 ως ανεξάρτητη ΑΕ στην οποία μεταβιβάστηκαν αναγκαστικά όλες οι μορφές ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας του δημοσίου και εποπτευόμενων ΔΕΚΟ.

Στο ΤΑΙΠΕΔ οι περισσότερες εκτάσεις και κτίρια αφορούν τουριστικές χρήσεις (περίπου 156.000 εκτάρια και 228.000 τ.μ. κτίρια) τα οποία περιλαμβάνονται πολλές γνωστές παραλίες, περιοχές Natura, δάση, βιότοποι κ.α.

Η περίοδος μετά το 2010 και τα μνημόνια αφορά κυρίως μακρο-υφαρπαγές γης οι οποίες έχουν αρχίσει από την περίοδο της προετοιμασίας της Ολυμπιάδας 2004 με την αντίστοιχη θεσμική υποστήριξη.



Former American military base,
Heraklion, Crete



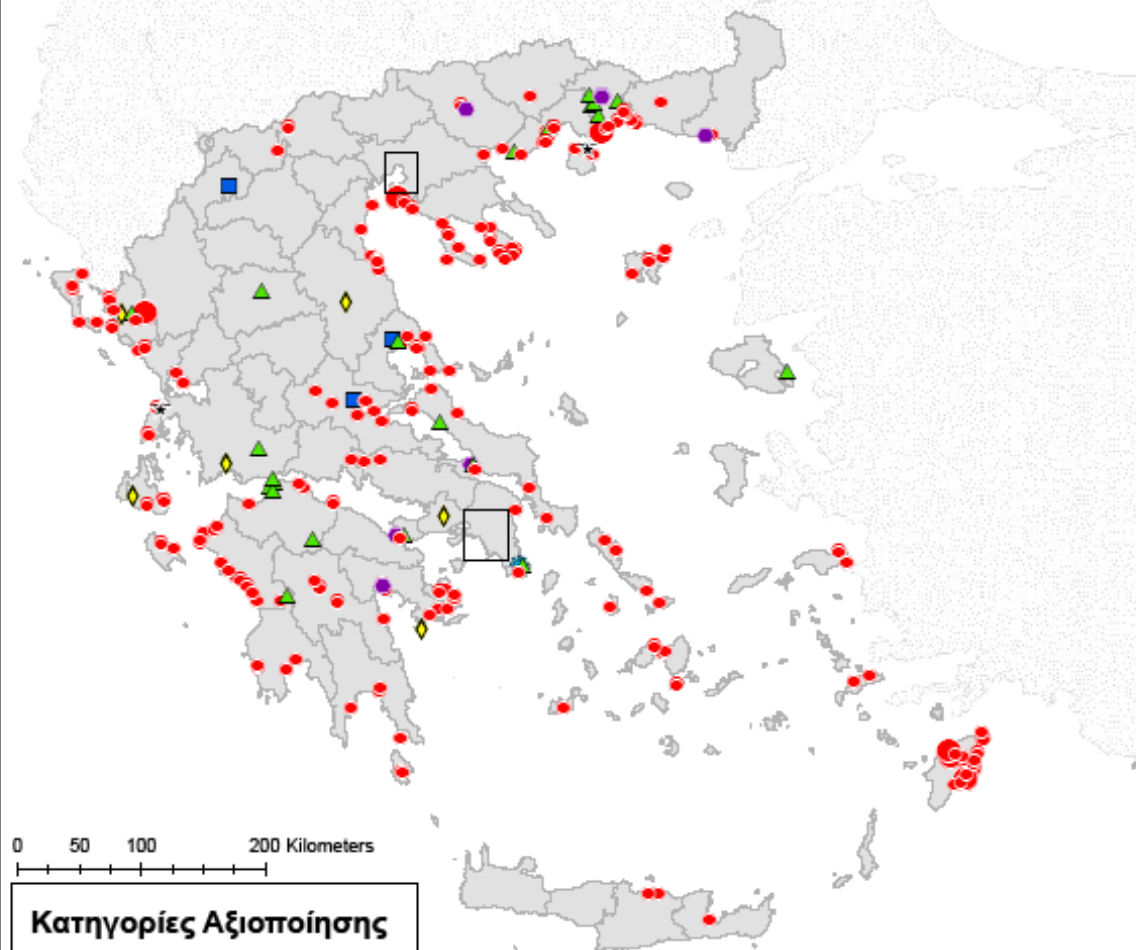
Lavrio port



Nea Michaniona, Thessaloniki



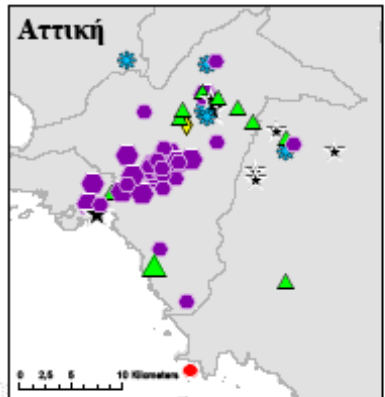
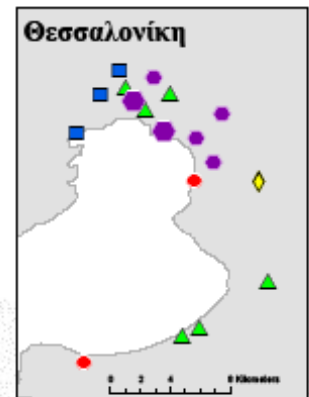
Building of Ministry of Commerce, Athens



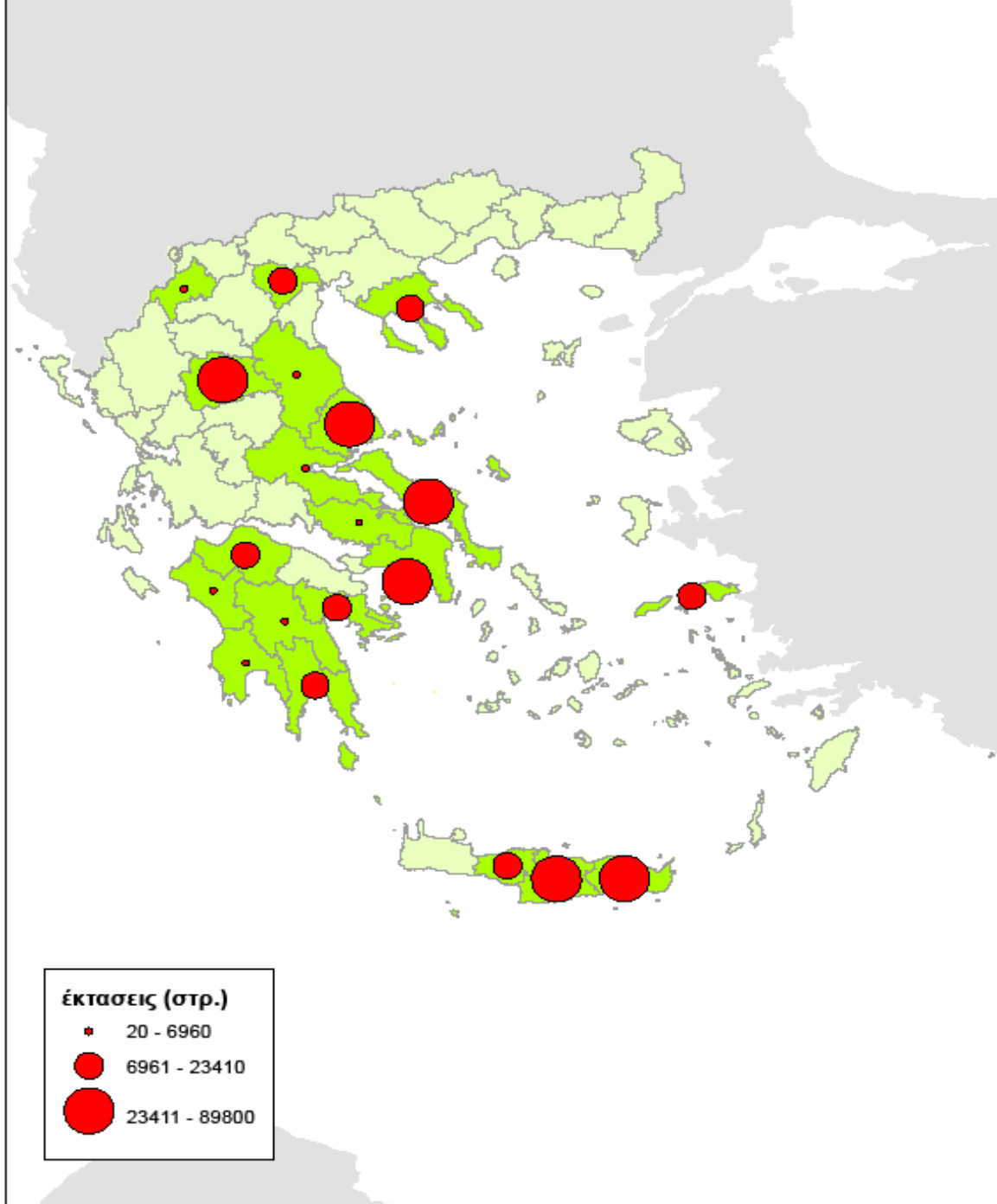
0 50 100 200 Kilometers

Κατηγορίες Αξιοποίησης

- Τουρισμός
- -//- (έκταση >2.500 στρ.)
- Αστικά Ακίνητα
- -//- (δομ. επιφ. >10.000 τμ)
- ▲ Μικτές Χρήσεις
- ▲ -//- (έκταση >2.500 στρ.)
- ★ Θεμ. Πάρκο-Εμπτ Κέντρο
- ★ -//- (δομ. επιφ.>10.000 τμ)
- ◆ Οικιστικά Ακίνητα
- ⊛ Επιχειρηματικό Πάρκο
- Υποδομές



Τα ακίνητα σε ΤΑΙΠΕΔ προς πώληση (Δεκ. 2013)



Διεκδικούμενη γη από της εκκλησία (δημόσια και ιδιωτική) σε εκτάσεις άνω των 20 στρεμμάτων

Σε αυτή δεν περιλαμβάνονται οι εκτάσεις μονών, πατριαρχείων και άλλων δογμάτων.

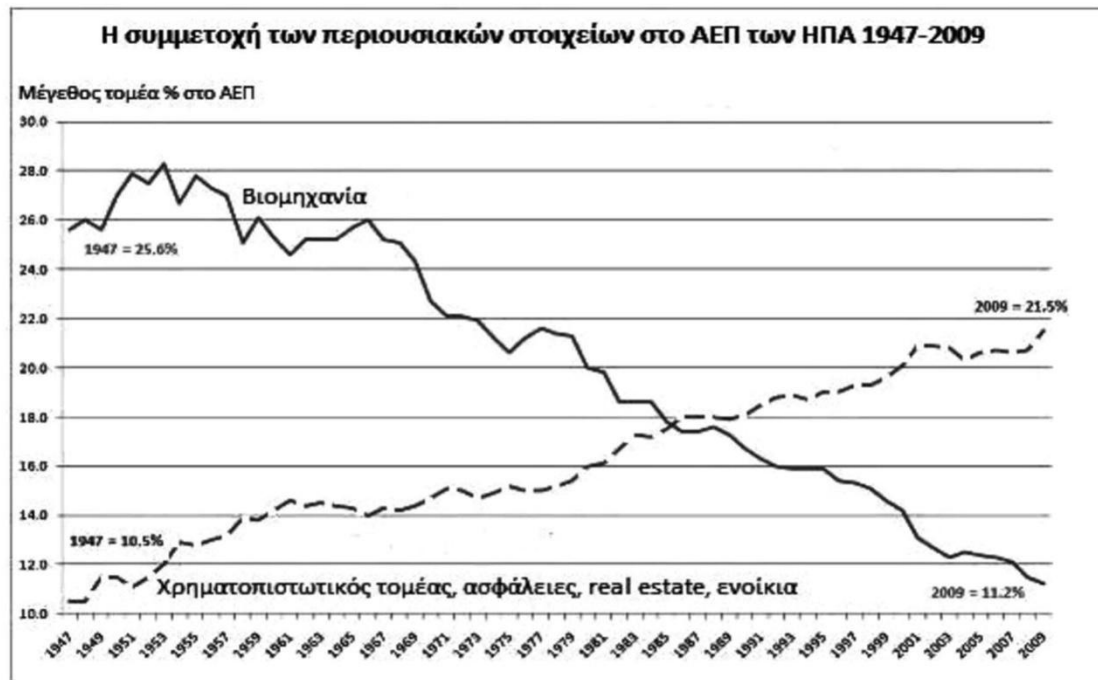
Τέσσερα σημαντικά ακίνητα μονών, έτοιμα προς πώληση ή μακροχρόνια παραχώρηση είναι:

- 25.000 στρ. Μονής Τοπλού, Σητεία Κρήτης
- 3.500 στρ. στις Νιες Μαγνησίας
- 48 στρ. στη Βουλιαγμένη
- 25.000 στρ. στη περιοχή Βιστονίδα

Η υλοποίηση των μακρο-υφαρπαγών γης, με πρόσχημα την αποπληρωμή του χρέους, συνοδεύτηκε από σημαντικές θεσμικές ρυθμίσεις ή καλύτερα εκτροπές.

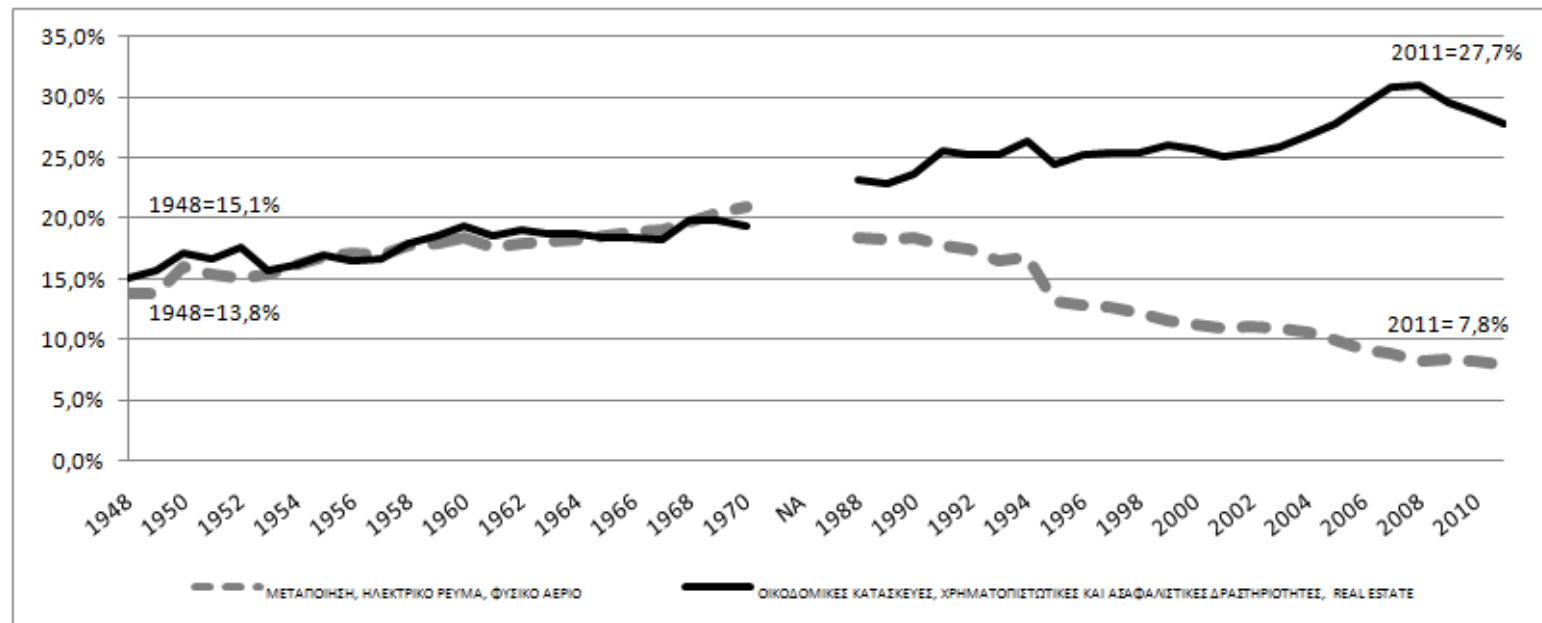
Το 2010 ο νόμος περί «στρατηγικών επενδύσεων με διαδικασίες fast track» (ν. 3894/10), το 2011 ο νόμος για τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ, ν. 3986/11) και το 2013, ο νόμος για τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ, ν. 4146/13), κ.α.

Το ενδιαφέρον για την ελληνική γη συμπίπτει με τις διεθνείς τάσεις για επενδύσεις σε γη οι οποίες οδηγούν σε αυτό που ονομάζεται land grabbing και τη μεταστροφή των επενδύσεων στον παγκόσμιο Βορρά από την παραγωγή που έχει χαμηλές αποδόσεις σε επενδύσεις σε περιουσιακά στοιχεία, όπως η γη, οι μετοχές, το real estate, οι εξορύξεις, κ.α που έχουν υψηλές αποδόσεις.



Πηγή: Bureau of Economic Analysis

**Contribution to
GDP by
manufacture,
electricity and
natural gas
– vs –
construction,
finance, insurance
and real estate in
USA and Greece**



Πρέπει λοιπόν να αντισταθούμε τόσο στις μικρο-υφαρπαγές γης από τους μικρο-μεσαίους καταπατητές των παράκτιων τοπίων όσο και εναντίων των μακρο-υφαρπαγών από τις μεγάλες τουριστικές επενδύσεις.

Η δημόσια γη είναι πολύτιμος και μη ανανεώσιμος πόρος, απαιτεί τη μαχητική και κινηματική εγρήγορσή μας.