



# **ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ VERSUS ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Τομέας Αξιοποίησης Ακινήτων**

# ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ VERSUS ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Τομέας Αξιοποίησης Ακινήτων

---

Παράγοντες που επηρεάζουν τις Επενδύσεις:

- Γενικά (οικονομικοί, πολιτικές)
- Ελλάδα (μνημονιακή-μεταμνημονιακή περίοδος)- Ιδιαιτερότητες- Τάσεις

# ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ VERSUS ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

## Τομέας Αξιοποίησης Ακινήτων

---

➤ Ποιο είναι το νομικό πλαίσιο που αφορά το real estate / Ποιοι κλάδοι δικαίου το επηρεάζουν??

(Εμπράγματο-πωλήσεις, ενοχικό-μισθώσεις, πολεοδομικό, χωροταξικό-πολεοδομικό, δασικό-αρχαιολογικό, φορολογικό, εργατικό, κίνητρα επενδύσεων)

➤ Από τι επηρεάζεται το ίδιο το νομικό πλαίσιο

➤ Τι περιλαμβάνει ο τομέας του real estate (αξιοποίηση/ανάπτυξη ακινήτων για διάφορες χρήσεις- δραστηριότητες)

➤ Ο ρόλος του Ακινήτου (υποδοχέας κάθε οικονομικής δραστηριότητας)

# ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ VERSUS ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

## Τομέας Αξιοποίησης Ακινήτων

---

### ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

- Επαρκές? Ελλιπές? Αντιφατικό? Πολύπλοκο? Αποσπασματικό? Αποτρεπτικό?

Ή

- Μήπως Προβλήματα στην εφαρμογή?

*(ερμηνευτικά ζητήματα, αλληλοεπικαλύψεις, αδυναμία χρονικής και ουσιαστικής ανταπόκρισης, νοοτροπία υπηρεσιών, έλλειψη συναίνεσης τοπικής κοινωνίας/αντιδράσεις φορέων, κακή εκτίμηση επενδυτικών αναγκών, στάση του ΣΤΕ)*

- Πολλαπλές Τροποποιήσεις στο Σύστημα Διάρθρωσης των επιπέδων σχεδιασμού
- Έλλειψη Ιεράρχησης Πολιτικών/ Στόχων που αντανακλάται στο επίπεδο του Σχεδιασμού
- Πόσο παρεμβατικός πρέπει να είναι ο Σχεδιασμός?

# ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ VERSUS ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

## Τομέας Αξιοποίησης Ακινήτων

---

### Το Νομικό Πλαίσιο ως παράγων προώθησης/υλοποίησης επενδύσεων

- Χρήσεις Γης- Όροι Δόμησης
- Διαδικασία Αδειοδοτήσεων μακρά και πολύπλοκη παρά τις πολλαπλές θεσμικές παρεμβάσεις
- Ανά τομέα αξιοποίησης (τουρισμός, εμπορικά κέντρα, βιομηχανικά-βιοτεχνικά ή αιολικά πάρκα, logistics κλπ.) διαφορετικό καθεστώς, συμπλεκόμενο με το γενικότερο σχεδιασμό/ σχεδιασμό ανώτερου επιπέδου (ευρύτερης περιοχής), με ασυμβατότητα χρήσεων σε ορισμένες περιπτώσεις
- Αβεβαιότητα χρόνου Οριστικοποίησης Εγκριτικών Πράξεων

# ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ VERSUS ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Τομέας Αξιοποίησης Ακινήτων

---

## Τα Προβλήματα των Ακινήτων

- Ιδιωτικά (Κτηματολόγιο- Δασικοί Χάρτες)
- Δημόσια (Ελλιπείς Τίτλοι, Ασαφή Όρια, Καταπατήσεις, Αυθαίρετες Κατασκευές, μη ολοκληρωμένες Διαδικασίες Απαλλοτρίωσης)

# ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ VERSUS ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Τομέας Αξιοποίησης Ακινήτων

---

➤ Χρόνος Σημαντικών Αναπτύξεων Ακινήτων στην Ελλάδα: 4-6 χρόνια

## Κάποια Παραδείγματα:

➤ KAMPAS Estate, Atalanti Hills, Κασσιώπη, Αφάντου, Αστέρας, Ελληνικό

Παραδείγματα Άλλων Χωρών (ενδ. Ολλανδία – All-in-One Permit for Physical Aspects)

# ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ VERSUS ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Τομέας Αξιοποίησης Ακινήτων

---

**Είναι τελικά το Νομικό πλαίσιο καθοριστικός παράγων??**

- Ο ρόλος της Τεχνολογίας
- Σύγχρονες Τάσεις στις Επενδύσεις σε Ακίνητα/Νέα Θεσμικά-Χρηματοδοτικά Εργαλεία – Νέοι Τομείς δραστηριοτήτων
- Ο ρόλος των Αξιών Γης
- Τομείς Αιχμής στην Ελλάδα



# ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ VERSUS ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

## Τομέας Αξιοποίησης Ακινήτων

---

### ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΙΝΕΙ

- Περαιτέρω Απλοποίηση Διαδικασιών/Σύνθεση-Κωδικοποίηση Νομοθεσίας ανά τομέα επιχειρηματικής δραστηριότητας στους τομείς αιχμής (π.χ τουρισμός, logistics, εμπορικά κέντρα κλπ) και διαχωρισμός ανά τομέα ειδικών όρων)
- Σαφής ιεράρχηση Στόχων/περιοχή/δραστηριότητα
- Ευαισθητοποίηση Φορέων Αδειοδότησης/στελεχών Δημόσιας Διοίκησης
- Αλλαγή Νοοτροπίας (η επένδυση δεν είναι εκ προοιμίου βλαπτική για το περιβάλλον)

# ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ VERSUS ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Τομέας Αξιοποίησης Ακινήτων

---

## ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΙΝΕΙ

- Ορθή Εκτίμηση Αναγκών Προ κατάρτισης Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων/Ειδικών Σχεδίων Ιδιωτικής Πολεοδόμησης
- Συνεργασία Επενδυτικών Φορέων με Φορείς Αυτοδιοίκησης/ Σύμφωνα Αμοιβαίας Κατανόησης προς αποφυγή συγκρούσεων
- Δυνατότητα Παροχής Εξειδικευμένης Υποστήριξης στο Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης

**ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ**