



Το 4% του ΑΕΠ, δηλαδή έσοδα της τάξης των 8 δις. ευρώ, χάνει η Ελλάδα εξαιτίας της αδυναμίας της πολιτείας να αξιοποιήσει τη γη και να άρει τις στρεβλώσεις στην ελληνική κτηματαγορά. Αυτό είναι το βασικό συμπέρασμα έκθεσης της Εθνικής Τράπεζας η οποία διαπιστώνει ότι οι διαρθρωτικές αδυναμίες επηρεάζουν κυρίως τον τουριστικό κλάδο και κοστίζουν ακριβά στην ανάπτυξη. Όπως αναφέρουν οι αναλυτές, αν γίνονταν συγκεκριμένες μεταρρυθμίσεις στη διαχείριση γης ώστε να προσεγγίσουν τα ευρωπαϊκά επίπεδα, θα μπορούσαν να αυξηθούν τα τουριστικά έσοδα κατά 8,1 δις ευρώ ετησίως (6,3 δις ευρώ σε επιπλέον τουριστικές εισπράξεις και 1,8 δις ευρώ σε επιπλέον τουριστικές επενδύσεις). Συγκεκριμένα: Αν το καθεστώς προστασίας ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων προσέγγιζε τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, οι τουριστικές επενδύσεις στην Ελλάδα θα έφθαναν τα 7,3 δις ευρώ ετησίως (από περίπου 6 δις ευρώ τώρα). Αν παράλληλα αμβλύνονταν και άλλες στρεβλώσεις του επιχειρηματικού περιβάλλοντος, οι τουριστικές επενδύσεις θα μπορούσαν να προσεγγίσουν τα 7,8 δις ευρώ ετησίως. Οι περισσότερες και καλύτερης ποιότητας τουριστικές υποδομές θα απέφεραν τουριστικές εισπράξεις της τάξης των 16,3 δις ευρώ ετησίως (από περίπου 10 δις ευρώ τώρα).

Οι αναλυτές της τράπεζας σημειώνουν ότι «η διόρθωση των αδυναμιών αυτών απαιτεί τολμηρές πολιτικές αποφάσεις». Η Ελλάδα καλύπτει το 1/3 της μεσογειακής ακτογραμμής, έχει σχεδόν 400 παραλίες με γαλάζια σημαία (30 ανά 10.000 τ.χλμ. έκτασης έναντι 9 κατά μ.ο. για τις ευρωπαϊκές χώρες) και μέση ημερήσια ηλιοφάνεια σχεδόν 8 ώρες (έναντι 5,5 ωρών κατά μ.ο. στην Ευρώπη). Το βασικότερο ζήτημα που δυσχεραίνει τις επενδύσεις σε γη στην Ελλάδα είναι η ασάφεια όσον αφορά το καθεστώς ιδιοκτησίας. Σχεδόν το 1/2 της συνολικής έκτασης της Ελλάδας διεκδικείται ιδιοκτησιακά από ιδιώτες (65.000 τ.χλμ από περίπου 130.000 τ.χλμ. συνολικά). Ωστόσο, βάσει ιστορικών πηγών, τίτλοι ιδιοκτησίας φαίνεται να έχουν εκδοθεί μόνο για τα 40.000 τ.χλμ. (με την πλειοψηφία των οποίων να έχουν προκύψει μέσω διανομών γης της περιόδου 1871-1938). Τα υπόλοιπα 25.000 τ.χλμ. μπορούν να έχουν νόμιμους τίτλους ιδιοκτησίας βάσει του νόμου της χρησικτησίας, ο οποίος όμως δεν ισχύει στην περίπτωση που πρόκειται για δημόσιες εκτάσεις. Οι δασικές διεκδικήσεις του κράτους βασίζονται σε αεροφωτογραφίες του 1945 και αφορούν έκταση περίπου 80.000 τ.χλμ. (το 60% της συνολικής έκτασης). Με το ελληνικό κράτος να διεκδικεί σχεδόν το 60% της ελληνικής γης και παράλληλα τους ιδιώτες να διεκδικούν σχεδόν το

50% της ελληνικής γης, το ποσοστό των αλληλοεπικαλυπτόμενων διεκδικήσεων αυτή τη στιγμή είναι τουλάχιστον 10% - ποσοστό αρκετά υψηλό ώστε να αποτελεί σοβαρό εμπόδιο δυνητικών επενδύσεων. Πρόβλημα, αναφέρεται στην έκθεση είναι και η ασάφεια στις χρήσεις γης για κάθε γεωτεμάχιο που απομακρύνει τους επενδυτές. Έτσι, ο δείκτης δικαιωμάτων ιδιοκτησίας δίνει βαθμολογία μόλις 40/100 στην Ελλάδα έναντι 74/100 κ.μ.ο. για τις ευρωπαϊκές χώρες». Βασικές προτεραιότητες είναι η επιτάχυνση της ολοκλήρωσης ενός αξιόπιστου και πλήρους κτηματολογίου για την αποσαφήνιση των ορίων των ιδιωτικών και δημοσίων εκτάσεων και το ξεκαθάρισμα των αμφισβητούμενων ακινήτων. Επίσης, νομοθετικές πρωτοβουλίες για τους όρους αξιοποίησης των ακινήτων που θα κινούνται σε δύο άξονες:

τα κτίρια σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές θα μπορούσαν να τεθούν υπό κατεδάφιση, το κράτος θα μπορούσε να νομιμοποιήσει τα κτίρια σε αποδεκτές περιοχές.

τα γεωτεμάχια που ακόμα δεν έχουν κτιστεί, το κράτος θα μπορούσε να προσδιορίσει τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης βάσει οικονομικών και περιβαλλοντικών κριτηρίων.