

Ο ΕΦΚΑ δίνει ζωή και αξία σε 8 ακίνητα

Τα κτίρια που βρίσκονται στο κέντρο της Αθήνας θα μετατραπούν σε ξενοδοχεία και σύγχρονα γραφεία. Οι όροι των διαγωνισμών, τα μισθώματα και οι επενδύσεις που θα πρέπει να πραγματοποιηθούν

Της **ΑΡΙΤΥΡΣ Κ. ΜΑΥΡΟΥΛΗ**
a.mavrouli@realnews.gr

Στην αξιοποίηση οκτώ ακινήτων και οικοπεδών ιδιοκτησίας του ΕΦΚΑ, στο κέντρο της Αθήνας, για τη δημιουργία ξενοδοχειακών μονάδων και σύγχρονων γραφείων προχωρά η διοίκηση του ηλεκτρονικού φορέα το επόμενο διάστημα, έχοντας προκηρύξει τους σχετικούς διαγωνισμούς μακροχρόνιας παραχώρησης και εκμετάλλευσης.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που έχει στη διάθεσή της η Realnews, πρόκειται για την ανακατασκευή και την επαναλειτουργία τριών ακινήτων κυρίως ως ξενοδοχειακών μονάδων, την εκμίσθωση δύο κτιρίων για επαγγελματική στέγη, αλλά και την παραχώρηση οικοπεδών για υπαίθρια πάρκινγκ στο κέντρο της Αθήνας.

Στόχος του ε-ΕΦΚΑ και του υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης είναι να συμβάλουν στην ανάπλαση και στην αναμόρφωση του κέντρου της Αθήνας, δίνοντας ζωή σε εγκαταλελειμμένα, νεοκλασικά κτίρια-φίλετα, αλλά και εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα σημαντικά έσοδα για τον μεγαλύτερο ασφαλιστικό φορέα της χώρας. Ταυτόχρονα, με σημαντική καθυστέρηση, εντός του 2024 αναμένεται να ξεκινήσει το έργο της η ανώνυμη εταιρεία ειδικού σκοπού (real estate) Εταιρεία Ακινήτων ε-ΕΦΚΑ με αντικείμενο τη διαχείριση, την εκμετάλλευση και τη διάθεση της ακίνητης περιουσίας των ταμείων, η αντικειμενική αξία της οποίας ξεπερνά το 1 δισ. ευρώ. Στο χαρτοφυλάκιο της περιλαμβάνονται τουλάχιστον 400 ακίνητα σε όλη τη χώρα, εκ των οποίων ανεκμετάλλευστα παραμένουν ακίνητα που στεγάζουν γραφεία, εμπορικά καταστήματα, υπηρεσίες ή ξενοδοχεία, με συνολική επιφάνεια που προσεγγίζει τα 20.000 τ.μ.

Μέχρι σήμερα, η διαχείριση και η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του φορέα γίνονται αποκλειστικά και μόνο με αρμοδιότητα της Διεύθυνσης Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας, καθώς εκκρεμεί η διαπιστωτική πράξη από τον υπουργό Εργασίας, η οποία εκδίδεται μετά από την έγκριση του κανονισμού λειτουργίας της Εταιρείας Ακινήτων ε-ΕΦΚΑ. Η Διεύθυνση Στέγασης προβαίνει στη διενέργεια διαγωνισμών για τη μίσθωση ακινήτων στις περιοχές όπου είτε δεν υπάρχουν ιδιόκτητα ακίνητα για τη στέγαση των υπηρεσιών του φορέα είτε τα ιδιόκτητα που υπάρχουν δεν επαρκούν για την κάλυψη των αναγκών των υπηρεσιών.

Ο «χάρτης»

Σύμφωνα με τα στοιχεία που έχει στη διάθεσή της η «R», το επόμενο διάστημα θα «τρέξουν» οι παρακάτω διαγωνισμοί για τα ακίνητα που βρίσκονται στις εξής διευθύνσεις:

■ **Οδός Παπαρηγοπούλου 2 και Πραξιτέλους 1δ.** Το ακίνητο βρίσκεται στην καρδιά της Αθήνας και ο ΕΦΚΑ προχώρησε στη διενέργεια νέου πλειοδοτικού διαγωνισμού για τη δημιουργία ξενοδοχείου ή τουριστικού καταλύματος με συνολική επιφάνεια 1.152,00 τ.μ. (υπόγειο, ισόγειο και τρεις όροφοι).

Με βάση τους αναθεωρημένους όρους του διαγωνισμού, το ελάχιστο ύψος των επενδύσεων που απαιτούνται για την ανάπλαση του ακινήτου και τη μετατροπή του σε ξενοδοχείο διαμορφώνεται στο 1,5 εκατ. ευρώ, μειωμένο κατά 500.000 ευρώ σε σχέση με την προηγούμενη προκήρυξη, σύμφωνα με την οποία απαιτείτο η υλοποίηση ενός επενδυτικού προγράμματος τουλάχιστον 2 εκατ. ευρώ. Το ποσό αυτό, όπως επιστημονείται, αφορά το κόστος ανακατασκευής του κτιρίου, καθώς και εκείνο των μελετών, των οδών και των επιβλέψεων, αλλά και της στατικής ενίσχυσης.

Η διάρκεια σύμβασης εκμίσθωσης είναι τα 30 έτη, με δικαίωμα παράτασης κατά 10 επιπλέον χρόνια. Σύμφωνα με τον διαγωνισμό, το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε 8.000 ευρώ.

■ **Οδός Δραγατσανίου 8.** Για το συγκεκριμένο κτίριο διενεργήθηκε πλειοδοτικός διαγωνισμός για την εννοίκηση δεκαοκτώ ισόγειων καταστημάτων, ο οποίος ολοκληρώθηκε το πρώτο δήμενο του έτους. Υποβλήθηκαν οικονομικές προσφορές για έξι καταστήματα και το επόμενο διάστημα θα διενεργηθεί επαναληπτικός διαγωνισμός για τα υπόλοιπα. Η διάρκεια εκμίσθωσης ανέρχεται σε 12 έτη.

■ **Οδός Αδαρλίων (Λέσκα) 7.** Πρόκειται για ένα τριώροφο διατηρητέο κτίριο, με καταστήματα μοναδικής αρχιτεκτονικής, το οποίο ο ΕΦΚΑ φιλοδοξεί να το αξιοποιήσει ως τουριστικό κατάλυμα τεσσάρων κλειδιών. Η συνολική επιφάνεια ανέρχεται στα 1.476,97 τ.μ. Σύμφωνα με τον διαγωνισμό, η μίσθωση του κτιρίου θα φτάσει τα 20 χρόνια, με δυνατότητα παράτασης για επιπλέον 10. Η επένδυση ανέρχεται σε 2,5 εκατ. ευρώ και το μηνιαίο μίσθωμα φτάνει τα 30.000 ευρώ.

■ **Οδός Πατισίων 30.** Πρόκειται για κτίριο γραφείων οκτώ ορόφων, το οποίο κατασκευάστηκε το 1977 και πλαισιώνεται από 14 ισόγεια καταστήματα και έναν υπόγειο σταθμό αυτοκινήτων. Ο ΕΦΚΑ θα προχωρήσει στην παραχώρηση έξι ορόφων (4.356,55 τ.μ.) του κτιρίου στον Οργανισμό Προνοιακών Επιδομάτων και Κοινωνικής Αλληλεγγύης (ΟΠΕΚΑ) για τη στέγαση των υπηρεσιών για τα επόμενα 12 χρόνια, με μηνιαίο μίσθωμα που φτάνει τα 33.900 ευρώ.

■ Ταυτόχρονα, θα διενεργηθεί πλειοδοτικός διαγωνισμός για τη εκμίσθωση υπόγειου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων για 12 έτη, με μηνιαίο μίσθωμα τουλάχιστον 2.000 ευρώ.

■ **Οδός Θάμνων 10 και Λεωφόρος Αμαλίας.** Πρόκειται για ένα ακίνητο εμβαδού 958 τ.μ., για το οποίο θα διενεργηθεί πλειοδοτικός διαγωνισμός για την εκμίσθωση του χώρου για επαγγελματική στέγη για τα επόμενα 12 χρόνια. Η επένδυση ανέρχεται σε 800.000 ευρώ και το μισθώμα



Σχέδιο αξιοποίησης

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ναίο μίσθωμα φτάνει τουλάχιστον τα 13.000 ευρώ.

■ Οδός Σταδίου 58 στην Ομόνοια. Ο ΕΦΚΑ σταθεί στη δημιουργία τετράπερου ξενοδοχείου. Θα διενεργηθεί εκ νέου πλειοδοτικός διαγωνισμός εκμίσθωσης με κλειπές προσφορές με επενδυτικό πρόγραμμα από τον μισθιατή ύψους κατ' ελάχιστον 3,8 εκατ. ευρώ για εκτέλεση εργασιών αναβάθμισης, με σκοπό τη λειτουργία του ως ξενοδοχείου με προδιαγραφές τουλάχιστον τεσσάρων αστέρων.

Η ανέγερση του ακινήτου χρονολογείται περί τα τέλη του 19ου αιώνα -πριν από το 1885- και πιθανότατα πρόκειται για έργο του αρχιτέκτονα Λύσανδρου Καυταντζόγλου. Έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, αποτελώντας χαρακτηριστικό δείγμα του αθηναϊκού νεοκλασικισμού του 19ου αιώνα. Το μηνιαίο μίσθωμα έναρξης του διαγωνισμού ανέρχεται σε 20.500 ευρώ. Πρόκειται για αυτοτελές τριώροφο ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 3.105 τ.μ., με υπόγειο, ισόγειο καταστήματα, ημιώροφο και δώμα.

■ Οδός Κριεζώτου 8-10. Για το οικόπεδο 490,35 τ.μ., η υπηρεσία Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του ΕΦΚΑ έχει ζητήσει από το Μητρώο Επιμητιών του υπουργείου Οικονομικών τη μισθιακή αξία του ως υπαίθριου χώρου στάθμευσης, καθώς και την εκπόνηση μελέτης αξιοποίησης του με σκοπό τη βέλπιστα χρήση του μέσω μακροχρόνιας εκμίσθωσης για να προχωρήσει σε πλειοδοτικό διαγωνισμό.

Καταγραφή του 2017

Σύμφωνα με την τελευταία καταγραφή των ακι-

νήτων του ε-ΕΦΚΑ, που πραγματοποιήθηκε το 2017, ο φορέας έχει στην κατοχή του συνολικά 517 ακίνητα. Τα 230 αφορούν πλήρη κτίρια από 55 τ.μ. έως και 26.062 τ.μ., ενώ παράλληλα διαθέτει οριζόντιες ιδιοκτησίες σε 169 κτίρια από 30 τ.μ. έως 18.416 τ.μ., καθώς και 69 οικόπεδα (45 τ.μ.-35.600 τ.μ.) και 49 αγροτεμάχια (13 τ.μ.-107.210 τ.μ.).

Από τα υπάρχοντα κτίρια του ΕΦΚΑ, στο 30,2% στεγάζονται υπηρεσίες του ταμείου, στο 28,2% στεγάζονται δωρεάν φορείς υπηρεσιών υγείας, σε ποσοστό 18,9% είναι εκμισθωμένα, το 18,8% παραμένει αναξιοποίητο, ενώ σε ποσοστό 3,9% είναι κτίρια που προορίζονται για τη στέγαση των υπηρεσιών του ταμείου.

Τέλος, την πρώτη θέση με τα κτίρια που παραμένουν αναξιοποίητα καταλαμβάνει το πρώην ΕΤΑΠ-ΜΜΕ με ποσοστό 75,8%, ακολουθεί το πρώην ΝΑΤ (55,2%), το πρώην ΕΤΑΑ (52,1%), ο πρώην ΟΑΕΕ (17%) και το πρώην ΙΚΑ-ΕΤΑΜ (6,9%). Σύμφωνα με τους αρμόδιους του ε-ΕΦΚΑ, η μεγάλη διαφορά στην αξιοποίηση των ιδιόκτητων ακινήτων ανάμεσα στο πρώην ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και στα υπόλοιπα ταμεία που έχουν ενταχθεί στον ΕΦΚΑ οφείλεται στην ύπαρξη συγχροτημένης τεχνικής υπηρεσίας στο πρώην ΙΚΑ-ΕΤΑΜ αλλά και στο δυσκαμπτό θεσμικό πλαίσιο που ίσχυε μέχρι το 2016 για τους πρώην ΦΚΑ (πλήν ΙΚΑ-ΕΤΑΜ), οπότε και καταργήθηκε με τον Νόμο 4430/2016.

Προτεραιότητες

Οι δύο βασικοί στόχοι της Εταιρείας Ακινήτων ε-ΕΦΚΑ είναι η άμεση αξιοποίηση και διαχείριση των ακινήτων του φορέα και η ενίσχυση των εσόδων του, καθώς και του ασφαλιστικού συστήματος. Σης βασικές προτεραιότητες της νέας εξειδικευμένης εταιρείας είναι η άμεση καταγραφή και ο διαχωρισμός των υπάρχοντων ακινήτων του ΕΦΚΑ, σε αυτά που είναι προς άμεση πώληση, σε αυτά που προορίζονται για ιδιοχρησία και σε αυτά που θα γίνει προσέλκυση εκμισθωτών-επενδυτών μέσω μακροχρόνιων μισθώσεων. Πολλά από αυτά βέβαια θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν τουριστικά.

Από το συνολικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του ΕΦΚΑ, περίπου 40 είναι κατασκευασμένα τον 19ο αιώνα ή το πρώτο μισό του 20ού αιώνα. Υπάρχουν συνολικά 35 διατηρητέα ακίνητα, συνολικού εμβαδού 79.679 τ.μ., εκ των

οποίων τα 24 είναι κενά. Άλλωστε, μόλις το 19% του συνόλου της ακίνητης περιουσίας του φορέα είναι μισθωμένα, ενώ το 20% είναι τελείως αναξιοποίητο.

Αρκετά, το διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας θα εκπονή μελέτες για τον βέλτιστο τρόπο με τον οποίο μπορούν να αξιοποιηθούν τα ακίνητα με στόχο τα μέγιστα έσοδα, ειδικά για τα ακίνητα του κέντρου της Αθήνας που χαρακτηρίζονται ως «φιλέτα» και θα μπορούσαν να μετατραπούν σε ξενοδοχεία ή χώρους γραφείων.

Στο έργο της νέας εταιρείας θα συνδράμουν 40 νέοι υπάλληλοι, που θα προσληφθούν με σύμβαση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου με έλεγχο του ΑΣΕΠ, και τρεις δικηγόροι με έμμισθη εντολή.

Ο στόχος της αξιοποίησης των ακινήτων είναι διπλός. Από τη μία, ο ΕΦΚΑ θα μεριμνήσει ώστε οι υπηρεσίες του να στεγάζονται σε ιδιόκτητα κτίρια, ώστε να περιορίσει τα δαπάνη για τα μισθώματα. Από την άλλη, θα προσπαθήσει μέσω της εταιρείας να εκμισθώσει ή να πουλήσει τα ακίνητα -ορισμένα από τα οποία θεωρούνται «φιλέτα»- σε όσο το δυνατόν υψηλότερες τιμές.



Τα ακίνητα ιδιοκτησίας του ΕΦΚΑ στις οδούς Παπαρηγοπούλου 2 και Πραξιτέλους 16, Σταδίου 58 και Δραγασιανίου 8



ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ενός του έτους αναλαμβάνει η εταιρεία ειδικού σκοπού με αντικείμενο να διαχειριστεί, την εκμετάλλευση και τη διάθεση της ακίνητης περιουσίας των ταμείων, η ανεικμητινική αξία της οποίας ξεπερνά το 1 δισ. ευρώ

