

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

Ιρλανδική συνταγή για την περιουσία του ΕΦΚΑ

Σε μελέτη 33 σελίδων, που αποκαλύπτει η «R», η ιρλανδική εταιρεία NICO προτείνει επιθετικές κινήσεις για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Ταμείων, έτσι ώστε να διασφαλιστεί η βιωσιμότητα του ασφαλιστικού συστήματος

Τη σύμπραξη ιδιωτικού και δημόσιου τομέα, αλλά και την καταγραφή των ακινήτων του ΕΦΚΑ σε ενημερωτικό δελτίο, το οποίο θα δοθεί σε διεθνείς επενδυτές, προτείνει σε μελέτη, την οποία αποκαλύπτει σήμερα η Realnews, η ιρλανδική συμβουλευτική εταιρεία NICO, με στόχο την άμεση αξιοποίηση της κινητής και της ακίνητης περιουσίας του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης. Και αυτό διότι μόνο με επενδυτικού χαρακτήρα κινήσεις θα βρεθούν νέοι πόροι για τη στήριξη του συστήματος κοινωνικής ασφάλισης και δεν θα κινδυνεύσουν εκ νέου οι συντάξεις. Το έργο της NICO έχει τη σύμφωνη γνώμη των δανειστών, καθώς η κρατική ιρλανδική, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα εταιρεία έχει αναλάβει από πέρυσι τον Σεπτέμβριο την επίβλεψη και την παροχή πληροφοριών στην ηγεσία του υπουργείου Εργασίας για τη λειτουργία του ΕΦΚΑ. Τους Ιρλανδούς εμπειρογνώμονες «συμβουλευόμαστε» και η τρόικα όταν πρόκειται για τον ΕΦΚΑ και τα περιουσιακά στοιχεία του, εξάλλου...

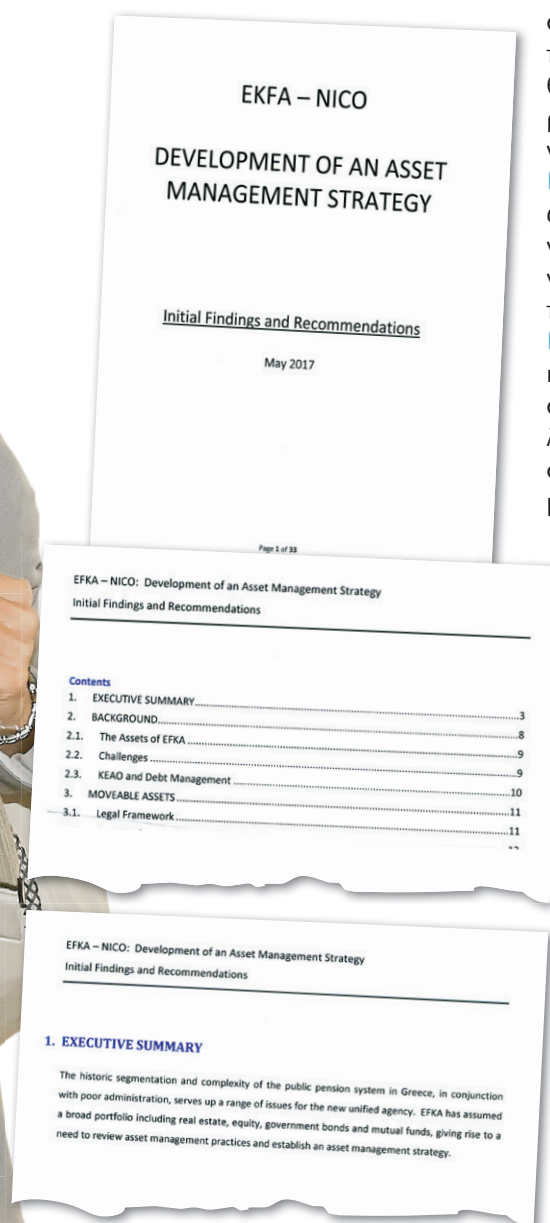
Στην 33σέλιδη μελέτη επισημαίνεται ότι εάν δεν υιοθετηθεί μια νέα, επιθετικού χαρακτήρα στρατηγική διαχείρισης της περιουσίας των ταμείων, τότε θα υπάρξουν και νέες μειώσεις στις συντάξεις, καθώς η δαπάνη συνεχίζει να αυξάνεται ως ποσοστό του ΑΕΠ, λόγω της συνεχούς μείωσης των μισθών και των τιμών στη χώρα. Σύμφωνα με πληροφορίες της «R», η μελέτη έχει ήδη παραδοθεί στην ηγεσία του υπουργείου Εργασίας, που καλείται να αξιοποιήσει με τον καλύτερο δυνατό τρόπο τα 281 ακίνητα του ΕΦΚΑ, αλλά και το χαρτοφυλάκιο των 8 δισ. ευρώ της κινητής περιουσίας του.

Είσοδος στο Χρηματιστήριο

Οι δύο εμπειρογνώμονες που εκπόνησαν τη μελέτη αναφέρουν ότι το κράτος χρησιμοποιεί τα αποθεματικά των ταμείων, που προέρχονται από εισφορές των ασφαλισμένων, για την εξασφάλιση οικονομικής σταθερότητας, αντί για επενδύσεις που θα φέρουν κέρδη και ανάπτυξη. Μάλιστα, επισημαίνουν ότι ο ΕΦΚΑ διαθέτει ένα ευρύ φάσμα υψηλής αξίας ακινήτων στο χαρτοφυλάκιο του, όπως ξενοδοχεία ή κατοικίες, που, σύμφωνα με τις συστάσεις της μελέτης, θα μπορούσε να αξιοποιήσει τουριστικά. Η «R» παρουσιάζει τα ευρήματα της μελέτης και τις προτάσεις αξιοποίησης της περιουσίας του ΕΦΚΑ:

➤ Δημιουργία Διεύθυνσης Κινητής και Ακίνητης Περιουσίας στο υπουργείο Εργασίας, η οποία θα λογοδοτεί στον διοικητή του ΕΦΚΑ και με δική του απόφαση θα προχωρά ακόμη και σε πωλήσεις ακινήτων. Απαραίτητη είναι η χάραξη στρατηγικής διαχείρισης της περιουσίας με επενδύσεις και εκποιήσεις.

Προτείνεται να υιοθετηθεί ένα μακροπρόθεσμο πρόγραμμα εξορθολογισμού των ακινήτων, με βάση το οποίο οι προγραμματισμένες επενδύσεις συντήρησης θα κατευθύνονται σε ακίνητα υψηλής ποιότητας της περιουσίας του ΕΦΚΑ. Παράλληλα, η Διεύθυνση θα πρέπει να συνεχίσει να βελτιώνει τη χρήση αυτών των



περιουσιακών στοιχείων υψηλής ποιότητας και να προχωρά την εκποίηση ή την εκκαθάριση των περιουσιακών στοιχείων χαμηλότερης ποιότητας εντός της περιουσίας του ΕΦΚΑ.

➤ Δημιουργία δημόσιας εισηγμένης στο Χρηματιστήριο εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητα (Real Estate Investment Trust). Η εταιρεία θα διαχειρίζεται το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο ακινήτων, δίνοντας ως αντάλλαγμα μετοχές στον ΕΦΚΑ. Η καινοτομία που εισηγείται η μελέτη είναι να μπορούν να συμμετάσχουν με μετρητά και ιδιώτες ακόμη και για την επισκευή των ακινήτων.

➤ Συγχώνευση των δύο εταιρειών που διαχειρίζονται την κινητή περιουσία ύψους 8 δισ. ευρώ, της ΕΔΕΚΤ και της ΑΕΔΑΚ, οι οποίες ελέγχουν μόνο το 18%, καθώς

το υπόλοιπο ποσοστό βρίσκεται στην Τράπεζα της Ελλάδος. Η μελέτη επισημαίνει ότι τα επενδυτικά όρια θα πρέπει να αξιολογηθούν από εξειδικευμένη εταιρεία ή/και από τους ειδικούς της ΕΔΕΚΤ ή της ΑΕΔΑΚ.

➤ Θέσπιση της απαραίτητης νομοθεσίας για επένδυση του ΕΦΚΑ σε κατάλληλα ελληνικά έργα υποδομής (ή στην «πραγματική» οικονομία), που θα αποφέρουν οικονομικές αποδόσεις, ταυτόχρονα με την παροχή βοήθειας ώστε να αποδώσει η ευρύτερη κυβερνητική πολιτική. Τα έργα αυτά θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν, για παράδειγμα, τη συμμετοχή σε μετοχές σε έργα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας ή σε τομείς με ρυθμιζόμενη απόδοση.

➤ Πλήρης καταγραφή όλων των ακινήτων σε ένα ενιαίο μητρώο, με αναλυτικές πληροφορίες για την κατάσταση των κτιρίων.

➤ Τα ακίνητα θα πρέπει να εντοπιστούν και να σχεδιαστεί ενημερωτικό δελτίο για την επιδείξη των εν λόγω ευκαιριών σε διεθνείς επενδυτές, με σκοπό τη δημιουργία κοινοπραγιών ή άλλων μορφών συμπράξεων δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, που θα αποφέρουν έσοδα στον φορέα μακροπρόθεσμα.

➤ Μείωση των 355 ακινήτων (στα οποία είναι εγκατεστημένες υπηρεσίες του ΕΦΚΑ αλλά και υπηρεσίες υγείας) σε 284 έως το τέλος του 2019. Στόχος είναι να μειωθούν στα 15 εκατ. ευρώ (από 25 εκατ. ευρώ που είναι σήμερα) τα ετήσια λειτουργικά έξοδα του ΕΦΚΑ.

➤ Μετεγκατάσταση όλων των υπηρεσιών σε ιδιόκτητα κτίρια. Απτή τη στιγμή μόνο το 78% των κτιρίων είναι κατειλημμένο. Μάλιστα, προτείνεται η μείωση στα 2 τ.μ. ανά υπάλληλο.

➤ Θέσπιση ενιαίας τιμής για την ενοικίαση κτιρίων του ΕΦΚΑ σε τρίτους και επαναδιαπραγμάτευση των υπαρχόντων συμβολαίων. Προτείνεται οριοθέτηση ενός πλαισίου διευθυνόμενης εξόδου από ακριβά μισθώματα και να εισαχθούν έλεγχοι ιδιοκτησίας που θα διασφαλίζουν ότι δεν θα γίνονται νέες, περιττές μισθώσεις.

➤ Επανεξέταση των κτιρίων του ΕΦΚΑ που χρησιμοποιούνται για υπηρεσίες υγείας και επιβολή χρεώσεων τουλάχιστον για τα λειτουργικά έξοδα. Το 2012 οι υγειονομικές και ασφαλιστικές υπηρεσίες διαχωρίστηκαν από τον νόμο. Ωστόσο, αυτό δεν είχε ως αποτέλεσμα την πραγματική αλλαγή στις ρυθμίσεις στέγασης μεταξύ των δύο. Ο ΕΦΚΑ επιχορηγεί αποτελεσματικά το 100% των εξόδων στέγασης των παρόχων υπηρεσιών υγείας, οι οποίες καταλαμβάνουν περίπου 191.000 τ.μ., δηλαδή το 31% της συνολικής επιφάνειας. Μάλιστα, ο Φορέας καταβάλλει περίπου 7,5 εκατ. ευρώ ετησίως. «Η κατοχή από υπηρεσίες υγείας χωρίς την επιβολή οικονομικών χρεώσεων περιορίζει τη δυνατότητα του ΕΦΚΑ να βελτιστοποιεί το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του», αναφέρεται στη μελέτη.

➤ Διάθεση μέρους του κεφαλαίου που εισπράττεται από το ΚΕΑΟ για τη χρηματοδότηση της ανάπτυξης του συνταξοδοτικού κεφαλαίου και την πραγματοποίηση επενδύσεων.

➤ Εφαρμογή κυκλικού προγράμματος συντήρησης των κτιρίων του ΕΦΚΑ για τη μείωση έως και τρεις φορές του κόστους κάλυψης των ζημιών. «Μέσω μιας ποιοτικής εκτίμησης των στοιχείων ενεργητικού του ΕΦΚΑ, μια συντηρητική εκτίμηση θα έδειχνε ότι ο Φορέας μπορεί να πληρώνει έως και πέντε φορές το κόστος σε σχέση με αυτό που θα κόστιζε μια στρατηγική, στοχοθετημένη και προγραμματισμένη συντήρηση στην περιουσία του», αναφέρει η μελέτη.