

ΓΓΕΤ ΙSR\_3013



# 5DMuPLIS 5 Dimensional Multi-Purpose Land Information System

Διαχείριση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και χρήσεων  
γης σε 5 διαστάσεις

Χρυσή Πότσιου  
Αναπλ. Καθ. ΣΑΤΜ, ΕΜΠ  
[chryssy.potsiou@gmail.com](mailto:chryssy.potsiou@gmail.com)



Ευρωπαϊκή Ένωση  
Ευρωπαϊκό Ταμείο  
Περιφερειακής Ανάπτυξης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων

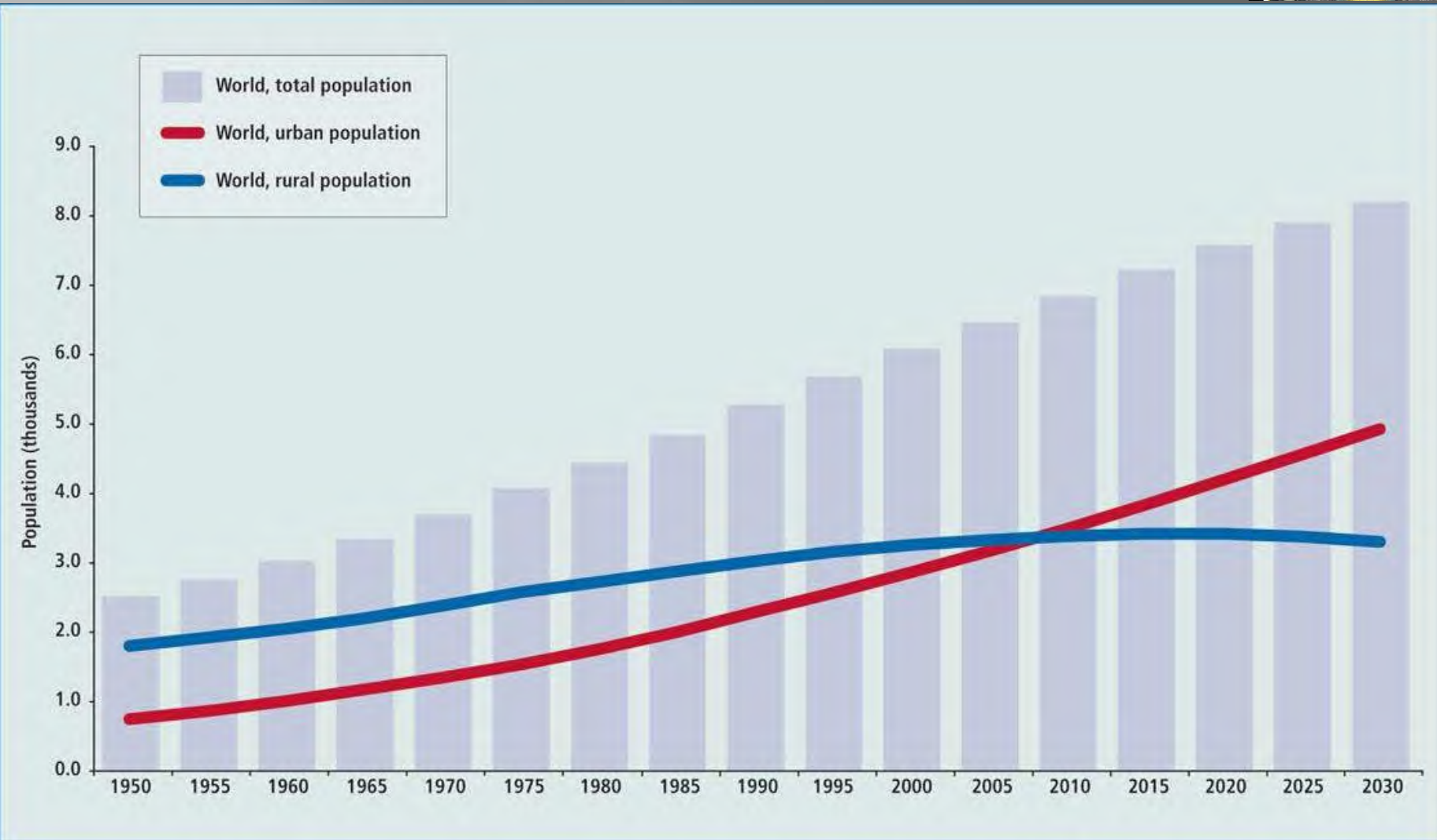
Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στο πλαίσιο του  
ΕΠ Ανταγωνιστικότητα & Επιχειρηματικότητα και των ΠΡΠ Αποπληθύνση, Μειώνοντας Φτώχεια, Κρίση & Νέαν Αγορά, Θεσπίζοντας Στρατηγικές  
Ελλάδας & Ημερών

ΕΣΠΑ 2007-2013, Δράση «Διμερής Ε&Τ Συνεργασία Ελλάδα- Ισραήλ 2013-2015»  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ  
Γ.Γ.Ε.Τ.  
ΕΥΔΕ - ΕΤΑΚ

# Περιεχόμενα



- ▣ Σύγχρονες πολιτικές
- ▣ Αναγκαιότητα προγράμματος διαχείρισης ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων σε 5 διαστάσεις -στόχος
- ▣ Εμπορικότητα - Περιοχές ενδιαφέροντος



Η εξέλιξη του αστικού και του αγροτικού παγκόσμιου πληθυσμού και οι προβλέψεις μέχρι το 2030



*Πόλεις και κλιματική αλλαγή: οι πόλεις είναι μέρος του προβλήματος, και γιαυτό πρέπει να γίνουν και μέρος της επίλυσής του*

βιώσιμη —————> προσαρμόσιμη

Τοπική αυτοδιοίκηση:  
Αρμόδια για πιο βιώσιμες πόλεις

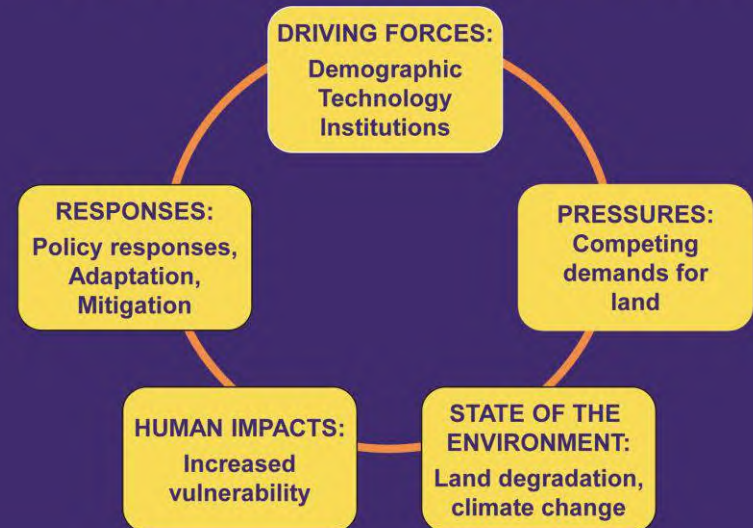
## Αύξηση αστικών πυκνοτήτων

Ανάγκη αναθεώρησης:

- ▣ Χρήσεων γης,
- ▣ Μέσων μεταφοράς,
- ▣ Κτιριοδομικών κανονισμών  
για αυξημένο έλεγχο των εκπομπών

Τα μέτρα για την κλιματική αλλαγή πρέπει να είναι ωφέλιμα και για την οικονομία (επιχειρηματικές ευκαιρίες, θέσεις εργασίας, οικονομίες κλίμακας, κλπ)

### Conceptual framework: Driving Force-Pressure-State-Human Impact-Response



# Σε πολλές χώρες οι Τοπογράφοι καλούνται να προσδιορίσουν εργαλεία διαχείρισης γης και πρακτικές καλής διακυβέρνησης που εξυπηρετούν:

- ▣ Ιδιωτικοποίηση γης & εγγραφή δικαιωμάτων,
- ▣ Διασφάλιση της πρόσβασης στη γη & στην ιδιοκτησία,
- ▣ Διασφάλιση των δικαιωμάτων υποθήκης,
- ▣ Τακτοποίηση της αυθαίρετης ανάπτυξης, αναβάθμιση των υπαρχόντων κτηρίων
- ▣ Βιώσιμα στεγαστικά δικαιώματα & στεγαστική πολιτική,
- ▣ Τροποποίηση πολεοδομικών & κτηριακών κανονισμών & χρήσεων γης,
- ▣ Επανόρθωση & αναβάθμιση αστικών περιοχών,
- ▣ Βιώσιμο περιβάλλον, ενεργειακή επάρκεια & πράσινα κτήρια,
- ▣ ελεύθερη μετακίνηση πολιτών (μειονότητες & μετανάστευση),



**Μέσα σε ένα αβέβαιο οικονομικά & κοινωνικά περιβάλλον**

## που χαρακτηρίζεται από θεμελιώδεις παράγοντες που επηρεάζουν τον τομέα της κατοικίας:

- ▣ ύφεση, ανεργία, δυσκολία ανεύρεσης απασχόλησης,
- ▣ Σημαντική μείωση χρηματοδότησης, αυστηρά κριτήρια δανεισμού: όχι πια ακάλυπτα δάνεια, μεγαλύτερες απαιτούμενες προπληρωμές, έλεγχος εισοδήματος, κλπ.
- ▣ Αυστηρά εκτιμητικά πρότυπα,
- ▣ Αυξανόμενα προβλήματα στην αγοραστική ικανότητα ακόμη και όσων έχουν δουλειά, λόγω μείωσης μισθών και επιδομάτων,
- ▣ Αυξανόμενοι φόροι,
- ▣ Υπερχρεωμένοι καταναλωτές,
- ▣ Αλλαγή συμπεριφοράς καταναλωτών σχετικά με την αγορά κατοικίας ως επένδυση,
- ▣ «Ευαισθησία» των καταναλωτών σχετικά με τα δάνεια,
- ▣ Διαφθορά & σύγχυση σε θέματα γης & κανονισμών που διέπουν το στεγαστικό θέμα

Περισσότερη από τη μισή παγκόσμια ανάπτυξη σήμερα λαμβάνει χώρα στην Ασία συχνά όμως χωρίς διασφάλιση των υφιστάμενων δικαιωμάτων



# Αναδιάρθρωση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων με τελικό στόχο: την Προσιτή Κατοικία

- Βιώσιμη αγορά ακινήτων
- Βιώσιμη στεγαστική πολιτική και δικαιώματα στέγασης
- Οικονομικά προσιτός σχεδιασμός
- **Προσιτή κατοικία**



Ο όρος «προσιτή κατοικία» αναφέρεται στην στέγαση πολύ χαμηλού-εισοδήματος, χαμηλού-εισοδήματος, μεσαίου εισοδήματος νοικοκυριών. (30% standard: για την ενοικίαση ή αγορά κατοικίας με ποσό που ανέρχεται στο 30% του εισοδήματος του νοικοκυριού), μέγεθος της οικογένειας? Σημαίνει διαφορετικά πράγματα για διαφορετικούς ανθρώπους και έχει διαφορετικές επιπτώσεις στις διαφορετικές χώρες



# Ο Ρόλος του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα

- Η «προσιτή κατοικία» απαιτεί ισχυρή συνεργασία μεταξύ των φορέων του δημοσίου που είναι αρμόδιοι για το σχεδιασμό χρήσεων γης και του ιδιωτικού ή δημόσιου φορέα που δραστηριοποιείται στον κατασκευαστικό τομέα και στην αγορά γης και ακινήτων

## Ποια μπορεί να είναι σήμερα η παρέμβαση του κράτους?

- Να διασφαλίσει τις συνθήκες/όρους της προσιτότητας (την ποιότητα και την τιμή) για έναν επαρκή αριθμό δικαιούχων (διαφόρων τύπων)
- Να διασφαλίσει ότι ένα επαρκές μερίδιο της παραγωγής προσιτής κατοικίας διαφυλάσσεται για τα νοικοκυριά που έχουν ανάγκη και δεν καταλαμβάνεται από νοικοκυριά που βρίσκονται σε καλύτερη οικονομική κατάσταση

**CECODHAS-survey (πρό κρίσης): 10,1% των Ευρωπαίων νοικοκυριών ξοδεύουν περισσότερο από 40% του εισοδήματός τους για στέγαση**

# Χρηματοδοτικοί μηχανισμοί

Χρηματική ύποστήριξη μπορεί να δοθεί ως:

- ▣ extra πληρωμή (χωρίς αποπληρωμή) ή
- ▣ Ως δάνειο, π.χ. Δάνεια με χαμηλό επιτόκιο ή δάνεια διασφαλισμένα από το κράτος.

Κατασκευή κατοικιών:

- ▣ **Εκσυγχρονισμός του υπάρχοντος δυναμικού**
- ▣ **Δημιουργία Νέων διαμερισμάτων**

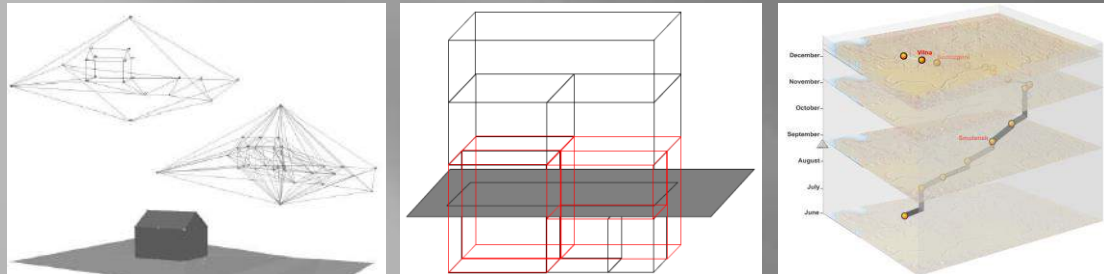
Παρέχοντας γη (δημόσια ή ιδιωτική) με κάποια συμφωνία/μηχανισμό για την κατασκευή προσιτής κατοικίας και διάθεσή της:

Οι επενδυτές είναι υποχρεωμένοι μετά την ολοκλήρωση του έργου να διαθέσουν μέρος των κατοικιών με χαμηλό ενοίκιο σε συγκεκριμένη ομάδα δικαιούχων

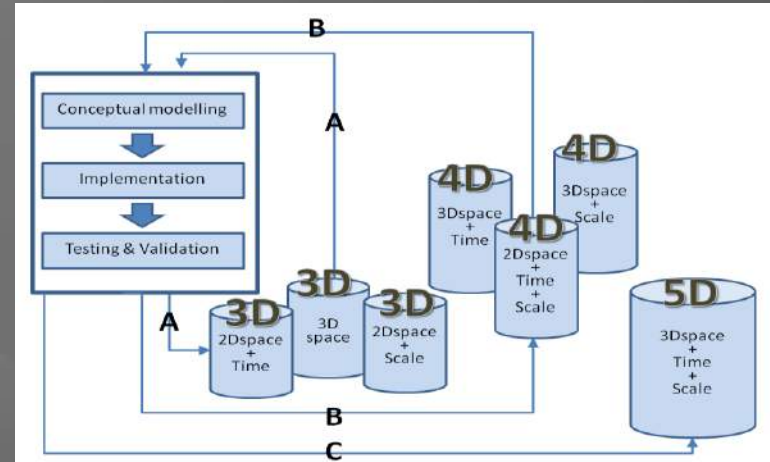


# Διάθεση ιδιωτικής γης με βάση ένα είδος αστικού αναδασμού

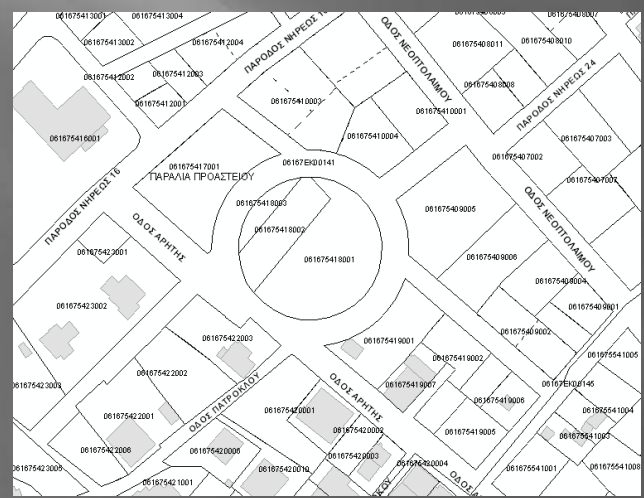
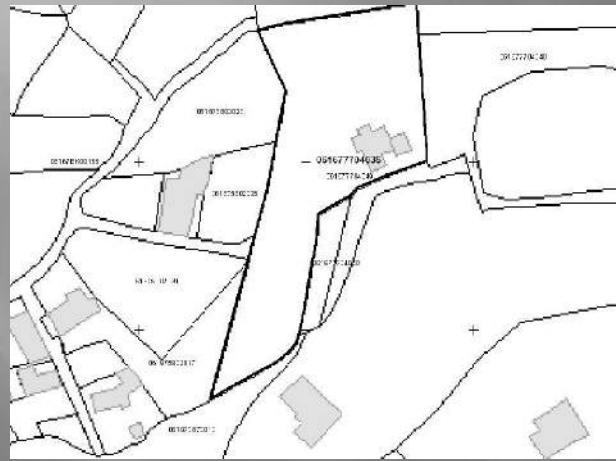
- Αναγνώριση και καταγραφή υφιστάμεων ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και χρήσεων γης στην συγκεκριμένη περιοχή
- 3D Κτηματογράφηση και σχεδιασμός, για τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή  $t_1$
- Συλλογή χωρικής πληροφορίας σχετικά με τις υφιστάμενες χρήσεις γης και κανονισμούς τη στιγμή  $t_1$
- Υπολογισμός της αξίας κάθε ακινήτου τη στιγμή  $t_1$
- Ο χρόνος αποτελεί την 4<sup>η</sup> διάσταση και η κλίμακα την 5<sup>η</sup> διάσταση
- Εφαρμογή του νέου σχεδίου και όρων
- Αναδιανομή των ιδιοκτησιών στους παλαιούς ιδιοκτήτες με βάση την αξία που είχαν αυξημένη κατά τι ώστε να καλύπτει τα κόστη
- τα υπόλοιπα ακίνητα ανήκουν στον κατασκευαστή, εκτός από αυτά που οφείλει να διαθέσει για προσιτή κατοικία με βάση την συμφωνία



Διάφορα παραδείγματα διαχείρισης χωρικής πληροφορίας



Προτεινόμενη δομή του συστήματος



Μεταβολές των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων με την αλλαγή των χρήσεων γης

# Σήμερα τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα γίνονται όλο και πιο πολύπλοκα κυρίως στο αστικό περιβάλλον



Οι νόμοι που προσδιορίζουν τη χρήση και βελτίωση της γης (δόμηση) δίνουν στους ιδιοκτήτες μεγάλη ελευθερία προκειμένου να μεγιστοποιήσουν το όφελος. Ισχύει το αξίωμα της απεριόριστης χρήσης εφόσον αυτή η χρήση δεν βλάπτει παράλογα τα δικαιώματα των πολλών.

Ο προσδιορισμός της αξίας αυτών των δικαιωμάτων είναι το σημείο εστίασης της εκτίμησης



**39 έργα (LAM projects) χρηματοδοτούμενα από την Παγκόσμια Τράπεζα στην Ευρώπη και την Κεντρική Ασία:**

**Η μεγαλύτερη μεταρρύθμιση γης που έγινε ποτέ στον κόσμο**

**Συμμετείχαν 30 χώρες – χορηγήθηκαν US\$ 1.1 δις σε δάνεια και δωρεές**

**Πληθυσμός: ~900M έκταση γης: 27,381,300 km<sup>2</sup> Ακίνητα: ~300M**



