



ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ
FOUNDATION FOR ECONOMIC & INDUSTRIAL RESEARCH

**Οικονομικές επιδράσεις από την
ανάπτυξη της περιοχής του
Ελληνικού**

Σεπτέμβριος 2016

Οι κρίσεις επί θεμάτων πολιτικής και οι προτάσεις που περιέχονται στην παρούσα ανάλυση εκφράζουν τις απόψεις των ερευνητών και δεν αντανακλούν, κατ' ανάγκη, τη γνώμη των μελών ή της Διοίκησης του IOBE.

Η μελέτη εκπονήθηκε από τους Ν. Ζόνζηλο, Ε. Κόρρα, Η. Ντεμιάν, Ν. Παρατσιώκα και S. Danchev, υπό τον συντονισμό του Γενικού Διευθυντή του IOBE και Καθηγητή του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, Ν. Βέττα.

Οι ερευνητές επιθυμούν να ευχαριστήσουν στελέχη της Lamda Development για την παροχή στοιχείων και πληροφοριών. Κάθε λάθος ή παράλειψη βαρύνει αποκλειστικά τους συγγραφείς.

Το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (Ι.Ο.Β.Ε.) είναι ιδιωτικός, μη κερδοσκοπικός, κοινωφελής, ερευνητικός οργανισμός. Ιδρύθηκε το 1975 με δύο σκοπούς: αφενός να προωθεί την επιστημονική έρευνα για τα τρέχοντα και αναδυόμενα προβλήματα της ελληνικής οικονομίας, αφετέρου να παρέχει αντικειμενική πληροφόρηση και να διατυπώνει προτάσεις, οι οποίες είναι χρήσιμες στη διαμόρφωση πολιτικής.

Copyright © 2016 Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών

ISBN 978-960-7536-68-6

Απαγορεύεται η με οιονδήποτε τρόπο ανατύπωση ή μετάφραση οποιουδήποτε μέρους της μελέτης, χωρίς την άδεια του εκδότη.

Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE)
Τσάμη Καρατάσου 11, 117 42 Αθήνα
Τηλ.: (210 9211200-10), Fax: (210 9228130 & 210 9233977)
E-mail: iobe@iobe.gr - URL: <http://www.iobe.gr>

Περιεχόμενα

Περίληψη	7
1 Εισαγωγή	13
1.1 Γενικό πλαίσιο της μελέτης	13
1.2 Αντικείμενο της μελέτης	15
1.3 Δομή της μελέτης.....	16
2 Μικροοικονομικές επιδράσεις	19
2.1 Εισαγωγή	19
2.2 Δραστηριότητα κατασκευής.....	20
2.2.1 Απασχόληση στην κατασκευαστική δραστηριότητα	22
2.2.2 Φορολογικά έσοδα κατά την κατασκευή.....	23
2.3 Μεταβίβαση και ιδιοκτησία κατοικιών	28
2.3.1 Επιχειρηματικά έσοδα στον τομέα ακίνητης περιουσίας	28
2.3.2 Φορολογικά έσοδα.....	29
2.4 Εμπορική δραστηριότητα και ενοικίαση γραφείων	30
2.4.1 Κύκλος εργασιών εμπορικών καταστημάτων και γραφείων	30
2.4.2 Απασχόληση στα εμπορικά καταστήματα	31
2.4.3 Φορολογικά έσοδα από την εμπορική δραστηριότητα	32
2.5 Τουρισμός.....	34
2.5.1 Οικονομική δραστηριότητα των τουριστικών καταλυμάτων.....	35
2.5.2 Φορολογικά έσοδα.....	37
2.5.3 Ευρύτερες επιδράσεις	37
2.6 Δραστηριότητες αναψυχής	39
2.6.1 Κύκλος εργασιών	39
2.6.2 Απασχόληση	43
2.6.3 Φορολογικά έσοδα.....	43
2.7 Υπηρεσίες Υγείας.....	45
2.7.1 Κύκλος εργασιών	45
2.7.2 Απασχόληση στον τομέα παροχής υπηρεσιών υγείας.....	46
2.7.3 Φορολογικά Έσοδα.....	47
2.8 Υπηρεσίες εκπαίδευσης	48
2.8.1 Κύκλος εργασιών	49
2.8.2 Απασχόληση	49
2.8.3 Φορολογικά Έσοδα.....	50
2.9 Υποστηρικτικές Δομές και Βιώσιμη Διαχείριση του Πάρκου.....	51
2.9.1 Απασχόληση	53
2.9.2 Φορολογικά έσοδα.....	53
2.10 Σύνοψη των μικροοικονομικών επιδράσεων	54
2.10.1 Οικονομική δραστηριότητα κατά τη λειτουργία των εγκαταστάσεων	54
2.10.2 Φορολογία.....	56
2.10.3 Απασχόληση	57
2.10.4 Συμπεράσματα	57
3 Μακροοικονομικές επιδράσεις από την κατασκευή και λειτουργία του έργου . 61	61
3.1 Η μεθοδολογία των εναλλακτικών σεναρίων	61
3.2 Εμπειρικά αποτελέσματα	62
3.2.1 Επιδράσεις των παραγόντων ζήτησης.....	62
3.2.2 Επιδράσεις των παραγόντων προσφοράς.....	67
4 Αποτίμηση των επιδράσεων από την άμεση μείωση του Δημόσιου Χρέους..... 71	71
4.1 Εισαγωγή	71
4.2 Μεθοδολογία	71
4.3 Εμπειρικά αποτελέσματα	72
4.4 Παράρτημα	75
4.4.1 Μέσο Πολιτικής: Δημόσια κατανάλωση	75
4.4.2 Μέσο Πολιτικής: Δημόσιες Επενδύσεις	77
5 Σύνοψη – Συμπεράσματα	81
5.1 Σύνοψη	81

5.2	Συμπεράσματα	82
6	Παραρτήματα.....	85

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 2.1	Χρονική διάρθρωση του ύψους του τιμήματος για την αγορά των μετοχών της Ελληνικό Α.Ε. σύμφωνα με την αρχική πρόβλεψη της σύμβασης	19
Διάγραμμα 2.2:	Εξέλιξη επενδυτικού προγράμματος στην περιοχή του Ελληνικού την 25ετή περίοδο αναφοράς της μελέτης	20
Διάγραμμα 2.3	Κατανομή του συνολικού επενδυτικού προγράμματος ανά χρήση	21
Διάγραμμα 2.4:	Εξέλιξη της απασχόλησης στη δραστηριότητα της κατασκευής στην περιοχή του Ελληνικού την 25ετή περίοδο της μελέτης	23
Διάγραμμα 2.5:	Εξέλιξη της εταιρικής φορολογίας στη δραστηριότητα της κατασκευής	24
Διάγραμμα 2.6:	Εξέλιξη των εσόδων από ασφαλιστικές εισφορές εργαζόμενων στη δραστηριότητα της κατασκευής	25
Διάγραμμα 2.7:	Εξέλιξη των εσόδων από φόρο εισοδήματος εργαζόμενων στη δραστηριότητα της κατασκευής	26
Διάγραμμα 2.8:	Εξέλιξη των φορολογικών εσόδων του δημοσίου από φόρο μεταβίβασης ακινήτων	27
Διάγραμμα 2.9:	Εξέλιξη των εσόδων του δημοσίου στη δραστηριότητα της κατασκευής	27
Διάγραμμα 2.10:	Κατανομή συνολικών φορολογικών εσόδων στη δραστηριότητα της κατασκευής ανά πηγή.....	28
Διάγραμμα 2.11:	Εξέλιξη του κύκλου εργασιών της δραστηριότητας διαμεσολάβησης για την πώληση κατοικιών στην περιοχή του Ελληνικού	29
Διάγραμμα 2.12:	Εξέλιξη των φορολογικών εσόδων του δημοσίου από φόρο κεφαλαίου (ΕΝΦΙΑ) κατοικιών την 25ετή περίοδο της μελέτης.....	30
Διάγραμμα 2.13:	Εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας (κύκλος εργασιών) εμπορικών καταστημάτων και ενοικίασης γραφείων στην περιοχή του Ελληνικού	31
Διάγραμμα 2.14:	Εξέλιξη της απασχόλησης στην εμπορική δραστηριότητα στην περιοχή του Ελληνικού	32
Διάγραμμα 2.15:	Εξέλιξη των φορολογικών εσόδων από την εμπορική δραστηριότητα, ανά πηγή εσόδων	33
Διάγραμμα 2.16:	Δυναμικότητα ξενοδοχειακών μονάδων εντός του μητροπολιτικού πάρκου στο Ελληνικό	35
Διάγραμμα 2.17:	Επίδραση στον κύκλο εργασιών και στην απασχόληση	36
Διάγραμμα 2.18:	Επίδραση στα φορολογικά έσοδα	37
Διάγραμμα 2.19:	Συνολικές επιδράσεις από τον τουρισμό στο Ελληνικό	38
Διάγραμμα 2.20:	Πλήθος επισκέψεων στα πιο δημοφιλή μουσεία της Αττικής.....	42
Διάγραμμα 2.21:	Κύκλος εργασιών στις δραστηριότητες αναψυχής	43
Διάγραμμα 2.22:	Θέσεις απασχόλησης κατά τη λειτουργία των δραστηριοτήτων αναψυχής	43
Διάγραμμα 2.23	Συμβολή στα φορολογικά έσοδα από δραστηριότητες αναψυχής – 25ετής περίοδος	44
Διάγραμμα 2.24:	Εξέλιξη φορολογικών εσόδων από δραστηριότητες αναψυχής – 25ετής περίοδος	45
Διάγραμμα 2.25:	Εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας (κύκλος εργασιών) από τη παροχή υπηρεσιών υγείας στην περιοχή του Ελληνικού.....	46
Διάγραμμα 2.26:	Εξέλιξη της απασχόλησης στην παροχή υπηρεσιών υγείας στην περιοχή του Ελληνικού	46
Διάγραμμα 2.27:	Εξέλιξη των φορολογικών εσόδων στον τομέα υπηρεσιών υγείας, ανά πηγή εσόδων	48
Διάγραμμα 2.28:	Εξέλιξη του κύκλου εργασιών στον τομέα υπηρεσιών ιδιωτικής εκπαίδευσης & έρευνας στην περιοχή του Ελληνικού.....	49
Διάγραμμα 2.29:	Εξέλιξη της απασχόλησης στον τομέα υπηρεσιών ιδιωτικής εκπαίδευσης & έρευνας στην περιοχή του Ελληνικού	50
Διάγραμμα 2.30:	Εξέλιξη των φορολογικών εσόδων στον τομέα υπηρεσιών ιδιωτικής εκπαίδευσης & έρευνας ανά πηγή	51
Διάγραμμα 2.31:	Εξέλιξη της απασχόλησης στις τεχνικές υπηρεσίες συντήρησης των δικτύων κοινής ωφέλειας	53

Διάγραμμα 2.32: Εκτίμηση φορολογικών εσόδων από εργασία στις υποστηρικτικές δραστηριότητες	54
Διάγραμμα 2.33: Εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας (κύκλος εργασιών των αναπτύξεων) ανά χρήση στην περιοχή του Ελληνικού την 25ετή περίοδο της μελέτης	55
Διάγραμμα 2.34: Κατανομή συνολικού κύκλου εργασιών για την 25-ετή περίοδο αναφοράς της μελέτης ανά χρήση	55
Διάγραμμα 2.35: Κατανομή συνολικών φορολογικών εσόδων δημοσίου για την 25-ετή περίοδο αναφοράς ανά πηγή	56
Διάγραμμα 2.36: Εξέλιξη φορολογικών εσόδων την 25ετή περίοδο αναφοράς ανά πηγή	56
Διάγραμμα 2.37: Εξέλιξη της απασχόλησης στην περιοχή του Ελληνικού για την 25-ετή περίοδο αναφοράς ανά χρήση	57
Διάγραμμα 3.1: Επίδραση των παραγόντων ζήτησης στην οικονομική δραστηριότητα	64
Διάγραμμα 3.2: Επίδραση των παραγόντων ζήτησης στην απασχόληση	65
Διάγραμμα 3.3: Επίδραση των παραγόντων ζήτησης στο διεθνές εμπόριο	65
Διάγραμμα 3.4: Επίδραση των παραγόντων ζήτησης στον πραγματικό μισθό	66
Διάγραμμα 3.5: Επίδραση των παραγόντων ζήτησης στα δημοσιονομικά μεγέθη	67
Διάγραμμα 3.6: Επίδραση των παραγόντων προσφοράς στο ΑΕΠ και το δυνητικό ΑΕΠ	68
Διάγραμμα 3.7: Συνολική επίδραση στο ΑΕΠ παραγόντων προσφοράς και ζήτησης	69
Διάγραμμα 4.1: Επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα από περιορισμό της δημόσιας κατανάλωσης	75
Διάγραμμα 4.2: Επίδραση στην απασχόληση από περιορισμό της δημόσιας κατανάλωσης	75
Διάγραμμα 4.3: Επίδραση στο διεθνές εμπόριο από περιορισμό της δημόσιας κατανάλωσης	76
Διάγραμμα 4.4: Επιδράσεις στα δημοσιονομικά μεγέθη από περιορισμό της δημόσιας κατανάλωσης	76
Διάγραμμα 4.5: Επίδραση στο Δημόσιο Χρέος από περιορισμό της δημόσιας κατανάλωσης	77
Διάγραμμα 4.6: Επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα από περιορισμό των δημόσιων επενδύσεων	77
Διάγραμμα 4.7: Επίδραση στην απασχόληση από περιορισμό των δημόσιων επενδύσεων	78
Διάγραμμα 4.8: Επίδραση στο διεθνές εμπόριο από περιορισμό των δημόσιων επενδύσεων	78
Διάγραμμα 4.9::Επιδράσεις στα δημοσιονομικά μεγέθη (αποκλίσεις επιπέδων)	79
Διάγραμμα 4.10: Επίδραση στο Δημόσιο Χρέος από περιορισμό των δημόσιων επενδύσεων	79

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 2.1: Έναρξη και λήξη κατασκευαστικού προγράμματος ανά χρήση	22
Πίνακας 2.2: Υπόθεση ημερήσιου εισιτηρίου για πρόσβαση στην παραλία του Ελληνικού	40
Πίνακας 2.3: Ποσοστό ηλικιακής κατηγορίας στον πληθυσμό	41
Πίνακας 2.4: Εξέλιξη βασικών μεγεθών στην περιοχή του Ελληνικού για την 25-ετή περίοδο αναφοράς, ανά πενταετία	58
Πίνακας 3.1: Μακροοικονομικές επιδράσεις του προγράμματος αξιοποίησης του Ελληνικού, παράγοντες ζήτησης (ποσοστιαίες αποκλίσεις επιπέδων από τη βάση)	64
Πίνακας 4.1: Επιδράσεις στο ΑΕΠ από τη μη μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.» (ποσοστιαίες αποκλίσεις επιπέδων από τη βάση)	73
Πίνακας 4.2: Επιδράσεις στην απασχόληση από τη μη μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.» (ποσοστιαίες αποκλίσεις επιπέδων από τη βάση)	73
Πίνακας 6.1: Επενδυτικό πρόγραμμα (€ εκατ.)	85
Πίνακας 6.2: Κύκλος εργασιών των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στο Μητροπολιτικό Πόλο (€ εκατ.)	85
Πίνακας 6.3: Απασχόληση στην κατασκευή και τη λειτουργία των εγκαταστάσεων του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Άγιου Κοσμά	86
Πίνακας 6.4: Φορολογικά έσοδα (€ εκατ.)	86
Πίνακας 6.5: Επίδραση της ανάπτυξης του Ελληνικού στα μακροοικονομικά μεγέθη της ελληνικής οικονομίας	87

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η μελέτη έχει ως αντικείμενο την αποτίμηση των επιδράσεων που θα έχει η αξιοποίηση της περιοχής του Ελληνικού στην ελληνική οικονομία, με βάση τους όρους που προβλέπει η μεταβίβαση των μετοχών της Ελληνικό Α.Ε. στην Hellinikon Global I S.A.

Εισαγωγή

Βασική προϋπόθεση για να τεθεί η ελληνική οικονομία σε τροχιά σταθερής ανάπτυξης είναι η πραγματοποίηση σημαντικού όγκου επενδύσεων το συντομότερο δυνατό. Ρυθμοί ανόδου του ΑΕΠ που υπερβαίνουν αισθητά το 2,5%, τουλάχιστον για τα έτη 2017 και εφεξής, απαιτούν ένα λόγο επενδύσεων προς ΑΕΠ που προσεγγίζει το 18% από 11% που ήταν περίπου το 2015. Η πραγματοποίηση ενός τέτοιου επενδυτικού προγράμματος προϋποθέτει και τις ανάλογες αποταμιεύσεις που θα στηρίξουν την επενδυτική δραστηριότητα. Αυτό σημαίνει ότι αναγκαστικά η Ελλάδα έχει ανάγκη πόρων από το εξωτερικό για την επιτυχία των οικονομικών της στόχων.

Κρίσιμη συμβολή στο πλαίσιο αυτό θα έχει η υλοποίηση του προγράμματος αξιοποίησης της περιοχής του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού. Το πρόγραμμα έχει σαφείς αναπτυξιακούς στόχους, ενώ αναμένεται να έχει σημαντική θετική συμβολή και στη δημοσιονομική προσαρμογή της ελληνικής οικονομίας. Επιπλέον, η συμβολή του στην προσέλκυση αμέσων ξένων επενδύσεων μπορεί να είναι καθοριστική για την αναπτυξιακή πορεία της χώρας.

Το πρόγραμμα αξιοποίησης του Ελληνικού είναι ένα πολυδιάστατο έργο, στο οποίο, με βάση τον προτεινόμενο σχεδιασμό, φιλοξενούνται ποικίλες χρήσεις (κατοικία, τουρισμός – αναψυχή, εμπόριο, γραφεία, περίθαλψη, εκπαίδευση, αθλητισμός, πολιτισμός, πρότυπες αστικές υποδομές, πρόνοια και εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας). Σύμφωνα με τους όρους της συμφωνίας για την αγορά των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. από την Hellinikon Global I S.A.,¹ προβλέπεται η καταβολή 915 εκ. ευρώ, τμηματικά βάσει συγκεκριμένου χρονοδιαγράμματος που καλύπτει την περίοδο 2016-2026. Επιπλέον, η εκτέλεση του σχεδίου ανάπλασης προϋποθέτει τη διάθεση 7,2 δισεκ. ευρώ για επενδύσεις μέσα σε μια 25ετή περίοδο αναφοράς.²

Η μελέτη εξετάζει τις οικονομικές επιδράσεις από την ανάπλαση του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού και του παράκτιου μετώπου του Αγ. Κοσμά σε όλη τη διάρκεια του επενδυτικού προγράμματος, με βάση τους όρους που προβλέπει η μεταβίβαση των μετοχών της Ελληνικό Α.Ε. στην Hellinikon Global I S.A.³ Η ανάλυση πραγματοποιείται σε δυο επίπεδα – επιδράσεις στην ευρύτερη περιοχή της ανάπλασης (μικροοικονομικές επιδράσεις) και

¹ Η Hellinikon Global I S.A. που εδρεύει στο Λουξεμβούργο, θυγατρική της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία LAMDA DEVELOPMENT S.A., έχει υπογράψει με το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) Α.Ε. την από 14.11.2014 σύμβαση αγοραπωλησίας του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε..

² Αρχική επένδυση 6,8 δισεκ. ευρώ και συμπληρωματικοί πόροι 449 εκατ. ευρώ για την οριστική διαμόρφωση των εγκαταστάσεων από τους μελλοντικούς ιδιοκτήτες και ενοικιαστές τους, σύμφωνα με τις ανάγκες τους.

³ Η σύμβαση για τη μεταβίβαση των μετοχών στον προτιμώμενο επενδυτή τροποποιήθηκε μετά την ολοκλήρωση της παρούσας ανάλυσης. Οι σημαντικότερες αλλαγές περιλαμβάνουν τροποποιήσεις, με ευνοϊκότερους όρους για το Ελληνικό Δημόσιο, των χρονοδιαγραμμάτων εκτέλεσης των επενδύσεων και καταβολής του τιμήματος για την αγορά των μετοχών.

επιδράσεις στο σύνολο της οικονομίας (μακροοικονομικές επιδράσεις). Στην ευρύτερη περιοχή της ανάπτυξης, η κατασκευή και η λειτουργία των προβλεπόμενων εγκαταστάσεων τονώνουν τη ζήτηση για προϊόντα και υπηρεσίες και δημιουργούν δημοσιονομικά έσοδα και θέσεις απασχόλησης. Επιπλέον, τα εισοδήματα, αλλά και η τεχνογνωσία που δημιουργούνται από το έργο, επιδρούν στο σύνολο της ελληνικής οικονομίας, καθώς πρόκειται για έργο με ιδιαίτερα υψηλό προϋπολογισμό. Παράλληλα, το τίμημα που λαμβάνει το Ελληνικό Δημόσιο για τις μετοχές της Ελληνικό ΑΕ έχει αξιοσημείωτο δημοσιονομικό αντίκτυπο.

Μικροοικονομικές επιδράσεις

Η επένδυση στην ανάπτυξη της περιοχής του Ελληνικού οδηγεί στην ανάπτυξη αξιοσημείωτης οικονομικής δραστηριότητας. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις μας, τα έσοδα λειτουργίας (κύκλος εργασιών των αναπτύξεων) που αναμένεται να δημιουργήσει η εκμετάλλευση των εγκαταστάσεων του Ελληνικού ανέρχονται σε 2,4 δισεκ. ευρώ προς το τέλος της 25ετίας (το 2041), ενώ κατά μέσο όρο στη διάρκεια της περιόδου υπολογίζονται σε 1,4 δισεκ. ευρώ ετησίως. Το μεγαλύτερο τμήμα των εσόδων κατά την 25-ετή περίοδο που εξετάζει η μελέτη αναμένεται να προέλθει από τη δραστηριότητα των εμπορικών κέντρων και των γραφείων (76%), ενώ σημαντικό μερίδιο προέρχεται από τις δραστηριότητες αναψυχής (12%), καθώς και από τη λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων (7%).

Άμεσα οφέλη θα προκύψουν και από τα δημοσιονομικά έσοδα του έργου, τα οποία δεν περιορίζονται στο τίμημα για τη μεταβίβαση των μετοχών, αλλά επεκτείνονται και σε πόρους από άμεση και έμμεση φορολόγηση της οικονομικής δραστηριότητας και του πλούτου που αναμένεται να δημιουργηθεί. Τα φορολογικά έσοδα από την κατασκευαστική δραστηριότητα και τη λειτουργία των επιμέρους επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αναμένεται να πλησιάσουν τα 14,1 δισεκ. ευρώ συνολικά στην 25ετία (κατά μέσο όρο 563 εκατ. ευρώ ετησίως). Ως μεγαλύτερη πηγή εσόδων για το δημόσιο προσδιορίζεται ο ΦΠΑ με μερίδιο 57% στο σύνολο των αναμενόμενων φορολογικών εισροών. Έπονται οι ασφαλιστικές εισφορές (16%), ο φόρος μεταβίβασης (14%) και η εταιρική φορολογία (11%). Τα έσοδα από προσωπική φορολόγηση και ΕΝΦΙΑ εκτιμάται ότι θα συνεισφέρουν το 1% των συνολικών φορολογικών εσόδων.

Από τη δυνατότητα των υποδομών να προσελκύσουν επισκέπτες, οι οποίοι εναλλακτικά θα κατευθύνονταν σε προορισμούς εκτός της χώρας, κρίνεται εν τέλει σε μεγάλο βαθμό κατά πόσο τα παραπάνω μικροοικονομικά οφέλη από τη λειτουργία των εγκαταστάσεων θα συνεισφέρουν στην οικονομία στο σύνολό τους ή εν μέρει θα υποκαταστήσουν ήδη υφιστάμενη δραστηριότητα. Η ικανότητα δημιουργίας νέας ζήτησης δεν είναι εφικτό να προσδιοριστεί εκ των προτέρων, ωστόσο η ανάπτυξη εγκαταστάσεων, όπως σύγχρονο συνεδριακό κέντρο, υπηρεσίες υγείας και εκπαίδευσης, καζίνο και μαρίνα, έχει τη δυνατότητα να αξιοποιήσει μέρους του ανεκμετάλλευτου δυναμικού της χώρας και της Αθήνας συγκεκριμένα, στην ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού (όπως συνεδριακό, ιατρικό και city break) και με αυτόν τον τρόπο να δημιουργήσει τη νέα ζήτηση που απαιτείται για να θεωρηθούν οι παραπάνω μικροοικονομικές επιδράσεις ως καθαρό όφελος για την εθνική οικονομία στο σύνολό τους.

Μακροοικονομικές επιδράσεις από την κατασκευή και λειτουργία του έργου

Σε μακροοικονομικό επίπεδο, η επενδυτική δραστηριότητα και οι συνέργειες που θα προκύψουν από την αξιοποίηση της περιοχής του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού οδηγούν σε ενίσχυση των υποδομών, της οικοδομικής δραστηριότητας και των παραγωγικών δυνατοτήτων της οικονομίας, σε τόνωση των εισοδημάτων με ενδογενή αλλά και αυτόνομη, μόνιμη άνοδο της ιδιωτικής κατανάλωσης, και τέλος σε θετική επίδραση στο ισοζύγιο πληρωμών από την ανάλογη εισροή ιδιωτικών κεφαλαίων.

Για την αποτίμηση των μακροοικονομικών επιδράσεων του έργου ακολουθήθηκε η προσέγγιση της συγκριτικής αξιολόγησης εναλλακτικών σεναρίων που καταρτίστηκαν με τη βοήθεια του οικονομετρικού υποδείγματος της ελληνικής οικονομίας που συντηρείται στο IOBE. Το υπόδειγμα του IOBE είναι ένα μέσου μεγέθους τυπικό μακροοικονομικό υπόδειγμα συνολικής προσφοράς και ζήτησης που περιγράφει τις βασικές διασυνδέσεις της ελληνικής οικονομίας και χρησιμοποιείται για τη διενέργεια προβλέψεων και την εμπειρική ανάλυση ζητημάτων οικονομικής πολιτικής.

Οι παράγοντες ζήτησης που συνδέονται με την κατασκευή και λειτουργία του έργου (εκτέλεση του επενδυτικού προγράμματος, δημιουργία εισοδημάτων από τη λειτουργία του έργου, ενίσχυση των τουριστικών εισπράξεων από το εξωτερικό) αναμένεται να επιφέρουν υψηλότερο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) σε όλη τη διάρκεια της κατασκευής του έργου. Στο τέλος της υπό εξέταση περιόδου (2016-2041), οι παράγοντες ζήτησης εκτιμάται ότι οδηγούν το ΑΕΠ της χώρας σε επίπεδο που θα είναι κατά 5,4 δισεκ. ευρώ ή 1,7% υψηλότερο, σε σύγκριση με το επίπεδο που θα έχει το ΑΕΠ εάν δεν πραγματοποιηθεί το έργο. Σημειώνεται η ιδιαίτερα αισθητή συμβολή του έργου στη δημοσιονομική σταθεροποίηση, με την ενίσχυση των πρωτογενών πλεονασμάτων αλλά και στη μείωση του λόγου δημόσιου χρέους προς ΑΕΠ, τόσο λόγω των πλεονασμάτων που δημιουργεί η αυξημένη δραστηριότητα αλλά και λόγω της απόδοσης του ονομαστικού ΑΕΠ. Επιπλέον, οι παράγοντες προσφοράς που εκφράζονται από την άνοδο της παραγωγικότητας και της δυναμικής παραγωγικής ικανότητας της οικονομίας αναμένεται να ενισχύσουν το ΑΕΠ κατά 2,0 δισεκ. ευρώ (+0,6%) το 2041. Συνολικά, η επένδυση στο Ελληνικό, πέραν των σημαντικών, αλλά μη απτών επιδράσεων (αξιοπιστία, πολιτισμός κλπ.), αναμένεται να οδηγήσει το ΑΕΠ σε σημαντικά υψηλότερο επίπεδο σε όλη την εξεταζόμενη περίοδο. Στο τέλος της περιόδου (το έτος 2041) το ΑΕΠ αναμένεται να είναι κατά 7,42 δισεκ. ευρώ (2,4%) υψηλότερο από αυτό που θα είναι αν δεν πραγματοποιηθεί η επένδυση.

Σε όρους απασχόλησης, ο αριθμός των εργαζομένων που αναμένεται να απασχοληθούν στις δραστηριότητες κατασκευής και λειτουργίας των εγκαταστάσεων του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά αυξάνεται διαχρονικά, καθώς τίθενται σε λειτουργία οι εγκαταστάσεις που προβλέπει το πρόγραμμα, ενώ συνεχίζεται η κατασκευαστική δραστηριότητα. Η απασχόληση στην περιοχή αναμένεται να ξεπεράσει τα 25 χιλ. άτομα στα μέσα της δεκαετίας του 2030, ενώ τα επόμενα έτη με την ολοκλήρωση του κατασκευαστικού έργου, αλλά και με την πληρέστερη ανάπτυξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, εκτιμάται ότι σε ετήσια βάση θα συντηρούνται περί τις 21 χιλ. θέσεις εργασίας. Πρόκειται για μόνιμες θέσεις εργασίας που, σε ένα μεγάλο βαθμό, θα καλυφθούν από τους κατοίκους των όμορων δήμων, αλλά και της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας. Λαμβάνοντας υπόψη τις ευρύτερες μακροοικονομικές αλληλεπιδράσεις, εκτιμάται ότι η επενέργεια της

ανάπλασης στην απασχόληση στο σύνολο της ελληνικής οικονομίας θα ξεπεράσει τις 90 χιλ. πρόσθετες θέσεις εργασίας το 2041, όπου 75 χιλ. προέρχονται από την επίδραση των παραγόντων ζήτησης και 15 χιλ. από την επίδραση των παραγόντων προσφοράς.

Αποτίμηση των επιδράσεων από την άμεση μείωση του δημοσίου χρέους

Η μεταβίβαση των μετοχών της Ελληνικό Α.Ε. στην Hellinikon Global I S.A. προσφέρει πόρους στο Ελληνικό Δημόσιο, οι οποίοι μπορεί να αξιοποιηθούν για την άμεση μείωση του δημοσίου χρέους (αγορά χρέους). Με τη μεταβίβαση αυτή αποφεύγεται η εφαρμογή ισοδύναμης περιοριστικής δημοσιονομικής πολιτικής μείωσης του χρέους που αναγκαστικά θα έχει υφεσιακές επιπτώσεις στην οικονομία, δηλαδή απώλειες προϊόντος και θέσεων εργασίας.

Η εκτίμηση των επιπτώσεων από την άμεση μείωση του δημοσίου χρέους και σε αυτή την περίπτωση διενεργείται με συγκριτική αξιολόγηση εναλλακτικών σεναρίων, τα οποία ωστόσο καταρτίστηκαν με τη χρήση του πολυεθνικού και πολυκλαδικού υποδείγματος γενικής ισορροπίας GIMF (Global Integrated Monetary and Fiscal Model) του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου που έχει διαμετρηθεί (calibrated) για την Ελλάδα στο IOBE. Το υπόδειγμα αυτό είναι καταλληλότερο για την ανάλυση ζητημάτων δημοσιονομικής πολιτικής, σε σχέση με το μακροοικονομικό υπόδειγμα που χρησιμοποιήσαμε στην προηγούμενη αποτίμηση.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις μας, με τη μεταβίβαση των μετοχών της Ελληνικό Α.Ε. στη Hellinikon Global I S.A. αποφεύγεται η απώλεια 10 χιλ. θέσεων εργασίας καθώς και μια υποχώρηση του ΑΕΠ έως κατά 0,2% (0,3 δισεκ. ευρώ) το πρώτο έτος εφαρμογής της συμφωνίας, από την ισοδύναμη περιοριστική δημοσιονομική πολιτική που θα έπρεπε να εφαρμοστεί για την κάλυψη του κενού που θα δημιουργηθεί στο επίπεδο του χρέους. Στη συνέχεια, καταγράφονται μικρότερες, αλλά υπολογίσιμες αρνητικές επιδράσεις σε ορίζοντα δεκαπενταετίας.

Επομένως, το έργο του Ελληνικού αναμένεται να συμβάλλει στην ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας, στη δημοσιονομική προσαρμογή και στη μείωση του δημοσίου χρέους. Το έργο στο Ελληνικό, πέραν ότι βελτιώνει το πρωτογενές πλεόνασμα, ενισχύει παράλληλα και το ονομαστικό ΑΕΠ - και οι δυο αυτοί παράγοντες δρουν προς την κατεύθυνση της μείωσης του λόγου του χρέους προς ΑΕΠ. Ειδικότερα, ο λόγος του χρέους προς ΑΕΠ εμφανίζει επιταχυνόμενη υποχώρηση στο σενάριο της πραγματοποίησης του έργου και είναι μειωμένος κατά 15 εκατοστιαίες μονάδες του ΑΕΠ στο τέλος της περιόδου.

Συμπεράσματα

Ένα από τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζει σήμερα η ελληνική οικονομία είναι η ανεπάρκεια των εγχωρίων αποταμιεύσεων για τη στήριξη ενός επενδυτικού προγράμματος που θα εξασφαλίζει ικανοποιητικούς ρυθμούς ανόδου και παράλληλα θα ικανοποιεί τους φιλόδοξους στόχους δημοσιονομικής προσαρμογής. Η εισροή πόρων από το εξωτερικό είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την αναπτυξιακή πορεία της χώρας και την οριστική της έξοδο από την κρίση. Επομένως, εκείνο που απαιτείται τώρα είναι η ενίσχυση της αξιοπιστίας της χώρας ως ένας ασφαλής επενδυτικός προορισμός.

Η μεταβίβαση των μετοχών της Ελληνικό Α.Ε. στην Hellinikon Global I S.A. και ακολούθως η αξιοποίηση της περιοχής μπορούν να συνδράμουν με καταλυτικό τρόπο προς αυτή την

κατεύθυνση, στέλνοντας ένα ισχυρό σήμα ότι η Ελλάδα είναι ένας ασφαλής και ελκυστικός επενδυτικός πόλος. Η περιοχή του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού λόγω του μεγέθους της έκτασης, του μήκους του παραλιακού μετώπου, αλλά και της εγγύτητάς της στο μητροπολιτικό κέντρο των Αθηνών, αποτελεί ένα ιδιαίτερα προνομακό και σπάνιο περιουσιακό στοιχείο σε εθνικό αλλά και διεθνές επίπεδο, που αναμένεται να έχει πολλαπλές θετικές επιδράσεις στην εγχώρια οικονομία και κοινωνία.

Το έργο του Ελληνικού αναμένεται να συμβάλλει στην ενίσχυση των αναπτυξιακών ρυθμών ανόδου της ελληνικής οικονομίας, στη δημοσιονομική προσαρμογή και τη μείωση του δημόσιου χρέους. Παράλληλα όμως θα είναι ιδιαίτερα σημαντική η συμβολή του στη γενικότερη πολιτιστική, τουριστική και περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής της Αττικής.

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικό πλαίσιο της μελέτης

Η ελληνική οικονομία την πρώτη δεκαετία του 2000, οδηγούμενη από ένα κλίμα εξαιρετικά θετικών προσδοκιών αλλά και ευνοϊκών πιστωτικών συνθηκών (απόρροια της δραστηρικής μείωσης του ασφαλιστρού του κινδύνου χώρας που δημιούργησε η ένταξη της Ελλάδας στην νομισματική ένωση), αναπτυσσόταν με ρυθμούς που σαφώς υπερέβαιναν το δυναμικό ρυθμό ανόδου της οικονομίας. Η εγχώρια ζήτηση ήταν ο κύριος προωθητικός παράγοντας της ανόδου. Η επικρατούσα υπερβάλλουσα ρευστότητα στο τραπεζικό σύστημα κατευθύνθηκε κυρίως στο δημόσιο (δημόσια κατανάλωση), αλλά και στη χρηματοδότηση της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων σε κατοικίες. Αντίθετα, ο εξωτερικός τομέας στην περίοδο 2001-2009 συνήθως δρούσε ανασχετικά στην άνοδο του ΑΕΠ. Οι εξαγωγές ήταν υποτονικές, αλλά και η σταδιακή απώλεια διεθνούς ανταγωνιστικότητας οδηγούσε σε συστηματική υποκατάσταση της εγχώριας παραγωγής με εισαγωγές.

Η διεθνής οικονομική κρίση έπληξε την ελληνική οικονομία με πρωτοφανή σφοδρότητα. Οι εγγενείς και χρόνιες αδυναμίες της ελληνικής οικονομίας ήρθαν στην επιφάνεια όταν σταδιακά και με κάποια καθυστέρηση οι διεθνείς αγορές συνειδητοποίησαν το μέγεθος των υφισταμένων προβλημάτων και αποτίμησαν με μεγαλύτερη ακρίβεια τους απορρέοντες κινδύνους.

Το αποτέλεσμα ήταν η χώρα να χάσει την αξιοπιστία της και μαζί την πρόσβαση στον διεθνή δανεισμό. Η ρευστότητα εξατμίστηκε και η κρίση ρευστότητας που μεταλλάχθηκε σε κρίση φερεγγυότητας εκδηλώθηκε άμεσα και δυσπρόστατα αρχικά ως δημοσιονομική κρίση, με υπερβολικά ελλείμματα και επιταχυνόμενη συσσώρευση χρέους, και στη συνέχεια ως κρίση του τραπεζικού τομέα. Το 2009 το έλλειμμα της Γενικής Κυβέρνησης έφτασε το 15,7% του ΑΕΠ και το δημόσιο χρέος το 129,7% του ΑΕΠ. Επιπλέον, σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών το 2008 έφθασε 14,8% του ΑΕΠ.

Με την κατάρρευση της εμπιστοσύνης, η κρίση μεταδόθηκε και στην πραγματική οικονομία. Το δεύτερο τρίμηνο του 2008 για πρώτη φορά ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ κατέγραψε αρνητικό πρόσημο. Η Ελλάδα μπήκε σε ύφεση και σταδιακά άρχισε να χάνει την πιστοληπτική της ικανότητα. Το τραπεζικό σύστημα βρέθηκε σε εξαιρετικά δυσχερή θέση με σταδιακή αδυναμία πρόσβασης στη διεθνή τραπεζική αγορά. Η διαφορά αποδόσεων μεταξύ των ελληνικών και γερμανικών ομολόγων διευρύνθηκε. Τον Μάιο του 2010 η Ελλάδα δεν μπορούσε να ανταποκριθεί στις δανειακές της υποχρεώσεις και ενεργοποιήθηκε ο μηχανισμός στήριξης της ελληνικής οικονομίας από τα κράτη μέλη της ζώνης του ευρώ και το ΔΝΤ. Αποφασίστηκε η κατάρτιση και αυστηρή εφαρμογή ενός προγράμματος οικονομικής προσαρμογής ως προϋπόθεση της αναγκαίας χρηματοδοτικής στήριξης από τους εταίρους μας.

Για την αποκατάσταση των βασικών ανισορροπιών που χαρακτήριζαν την ελληνική οικονομία και ειδικότερα την ανισορροπία του ισοζυγίου εξωτερικών συναλλαγών που ήταν η βασική υπορρέουσα αιτία του προβλήματος και η έκφανση της απώλειας ανταγωνιστικότητας, ήταν αναγκαίος ο δραστηρικός περιορισμός της εγχώριας ζήτησης. Παράλληλα, η δημοσιονομική προσαρμογή απαιτούσε την περιστολή των δημόσιων

δαπανών και αύξηση των εσόδων για τον περιορισμό του δημοσιονομικού ελλείμματος. Η εφαρμογή της πολιτικής περιορισμού της ζήτησης και ανάκτησης ανταγωνιστικότητας μέσω του δραστικού περιορισμού του ονομαστικού μισθού (πολιτική της εσωτερικής υποτίμησης) σε μια χώρα όπως η Ελλάδα που χαρακτηρίζεται από έντονες δυσκαμψίες στην αγορά προϊόντων και εργασίας είχε ως αποτέλεσμα η οικονομία να οδηγηθεί σε βαθιά ύφεση. Σύμφωνα με τις πλέον πρόσφατες εκτιμήσεις, το ΑΕΠ στην περίοδο 2008-2013 σημείωσε μείωση 26,5%. Στο ίδιο διάστημα η ανεργία κατέγραψε άνοδο 19,8 εκατοστιαίες μονάδες και το 2013 κατά μέσο όρο έφθασε περίπου το 27,5% από 7,7% το 2008.

Ωστόσο, αν και η ύφεση που δημιούργησε η περιοριστική πολιτική σταθεροποίησης της οικονομίας ήταν πράγματι υπερβολική, είναι γεγονός ότι επετεύχθη μια εξαιρετικά σημαντική οικονομική προσαρμογή, η οποία μάλλον δεν έχει άλλο προηγούμενο στη σύγχρονη οικονομική ιστορία. Ο παράλληλος περιορισμός του δημοσιονομικού ελλείμματος και του ελλείμματος τρεχουσών συναλλαγών κατά 15 εκατοστιαίες μονάδες του ΑΕΠ σε διάστημα τριετίας αποτελεί επιτυχία πρώτου μεγέθους.

Στο τέλος του 2013 ένας βασικός στόχος του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής επετεύχθη. Το συνολικό εξωτερικό ισοζύγιο, τρεχουσών συναλλαγών και κεφαλαιακών μεταβιβάσεων εξισορροπήθηκε. Με άλλα λόγια, δημόσιος και ιδιωτικός τομέας συνολικά δεν έχουν ανάγκη εξωτερικού δανεισμού για την τρέχουσα διαχείριση. Η Ελλάδα έμεινε στο ευρώ, τώρα καταναλώνει ό,τι παράγει! Και, σταδιακά άρχισε να ανακτά αξιοπιστία. Το 2014 η οικονομία άρχισε να ανακάμπτει, το ΑΕΠ σημείωσε άνοδο 0,7% για πρώτη φορά από το 2007. Η ανάκαμψη ενίσχυσε και την απασχόληση που σημείωσε αξιοσημείωτη άνοδο, ωστόσο η ανεργία παρά τον περιορισμό της παραμένει εξαιρετικά υψηλή.

Η εύθραυστη και ισχνή ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας διακόπηκε στις αρχές του 2015 εξαιτίας μιας απότομης μείωσης της εμπιστοσύνης που αποδίδεται κυρίως στις ατέρμονες και μη παραγωγικές διαβουλεύσεις της ελληνικής κυβέρνησης με τους θεσμούς. Η απόφαση της κυβέρνησης να διακόψει τις διαπραγματεύσεις και να προκηρύξει δημοψήφισμα οδήγησε σε νέα, ακόμη βαθύτερη, υποχώρηση της εμπιστοσύνης και τελικά στο κλείσιμο των τραπεζών που συνοδεύτηκε στη συνέχεια από την επιβολή κεφαλαιακών ελέγχων. Η κατάσταση ελαφρώς βελτιώθηκε τον Ιούλιο του 2015 όταν η κυβέρνηση συμφώνησε με τους εταίρους και δανειστές σε ένα νέο τριετές σταθεροποιητικό πρόγραμμα σε αντάλλαγμα βοήθειας ύψους 86 δισ. ευρώ. Η ελληνική οικονομία βοηθούμενη από ένα ισχυρό τουριστικό ρεύμα και από άλλους ευνοϊκούς παράγοντες (όπως χαμηλές τιμές ενέργειας και υποτιμημένο νόμισμα) απεδείχθη ανθεκτική στα δραματικά γεγονότα του καλοκαιριού του 2015. Το ΑΕΠ υποχώρησε τελικά μόνο κατά 0,2%, ενώ για το 2016 η ύφεση αναμένεται να διαμορφωθεί στην περιοχή του 1%.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του τριετούς προγράμματος, η ελληνική οικονομία τα προσεχή χρόνια πρέπει να σημειώσει υψηλούς ρυθμούς ανόδου, ώστε να μπορέσει να επιτύχει τα αναγκαία πρωτογενή πλεονάσματα που θα εξασφαλίσουν τη σταδιακή υποχώρηση του λόγου του δημοσίου χρέους προς το ΑΕΠ στα προβλεπόμενα επίπεδα που θα εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητα του χρέους. Ωστόσο, ρυθμοί ανόδου του ΑΕΠ που υπερβαίνουν αισθητά το 2,5% τουλάχιστον για τα έτη 2017 και εφεξής, όπως προβλέπονται στις σχετικές εκτιμήσεις των δανειστών, απαιτούν ένα λόγο επενδύσεων προς ΑΕΠ που προσεγγίζει το 18% από 11% που ήταν περίπου το 2015. Η πραγματοποίηση ενός τέτοιου επενδυτικού προγράμματος

προϋποθέτει και τις ανάλογες αποταμιεύσεις που θα στηρίξουν την επενδυτική δραστηριότητα. **Σενάρια που καταρτίστηκαν για τις ανάγκες αυτής της εργασίας δείχνουν ότι εγχώριες αποταμιεύσεις αυτού του ύψους δεν μπορούν να πραγματοποιηθούν σε ένα ορίζοντα που καλύπτει τα προσεχή δέκα έτη, και ο επιθυμητός λόγος επενδύσεων ΑΕΠ δεν μπορεί να επιτευχθεί. Αυτό σημαίνει ότι αναγκαστικά η Ελλάδα έχει ανάγκη πόρων από το εξωτερικό για την επιτυχία των οικονομικών της στόχων.**

Το πρόγραμμα αξιοποίησης της περιοχής του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού **μπορεί και πρέπει** να αποτελέσει μια βασική ενισχυτική συνιστώσα προς την κατεύθυνση της άντλησης επενδυτικών πόρων από το εξωτερικό. Πράγματι, εκείνο το οποίο απαιτείται είναι η ενίσχυση της αξιοπιστίας της χώρας ως ένας ασφαλής επενδυτικός προορισμός. Το πρόγραμμα αξιοποίησης του Ελληνικού ενέχει εμμέσως σαφείς αναπτυξιακούς και δημοσιονομικούς στόχους που θα αναλυθούν στη συνέχεια. Επιπλέον, η συμβολή του στην προσέλκυση αμέσων ξένων επενδύσεων μπορεί να είναι καθοριστική για την αναπτυξιακή πορεία της χώρας.

Η περιοχή του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού λόγω του μεγέθους της έκτασης, του μήκους του παραλιακού μετώπου αλλά και της εγγύτητάς της στο μητροπολιτικό κέντρο των Αθηνών αποτελεί ένα ιδιαίτερα προνομιακό και σπάνιο περιουσιακό στοιχείο σε εθνικό αλλά και διεθνές επίπεδο. Η αξιοποίηση της περιοχής του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού από τη «Hellinikon Global I S.A.»⁴ αναμένεται να έχει πολλαπλές θετικές επιδράσεις στην εγχώρια οικονομία και κοινωνία που συνοψίζονται ως εξής:

1. Ενίσχυση των αναπτυξιακών ρυθμών ανόδου της ελληνικής οικονομίας.
2. Δημοσιονομική σταθεροποίηση και μείωση του δημόσιου χρέους.
3. Αναβάθμιση της χώρας ως ελκυστικού και ασφαλούς προορισμού αμέσων ξένων επενδύσεων.
4. Γενικότερη πολιτιστική, τουριστική και περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής της Αττικής.

1.2 Αντικείμενο της μελέτης

Η μελέτη του IOBE έχει ως αντικείμενο την αποτίμηση των επιδράσεων που θα έχει η αξιοποίηση της περιοχής του Ελληνικού στην ελληνική οικονομία, με βάση τους όρους που προβλέπει η μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό ΑΕ» στη «Hellinikon Global I S.A.». Ουσιαστικά, η μελέτη επικεντρώνεται στην ποσοτικοποίηση των ανωτέρω σημείων 1 και 2. Ωστόσο, όπως ήδη αναφέρθηκε, η μελέτη δεν παραγνωρίζει το σημαντικό γεγονός ότι η μεταβίβαση των μετοχών από την «Ελληνικό ΑΕ» στη «Hellinikon Global I S.A.» και ακολούθως η πραγματοποίηση του επενδυτικού προγράμματος αξιοποίησης της περιοχής, δίνει ένα ισχυρό σήμα στις διεθνείς αγορές ότι η Ελλάδα είναι μια ασφαλής και αξιόπιστη χώρα προσέλκυσης μεγάλων αμέσων ξένων επενδύσεων. Η ex ante όμως αποτίμηση και

⁴ Η «Hellinikon Global I S.A. που εδρεύει στο Λουξεμβούργο, θυγατρική της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «LAMDA DEVELOPMENT S.A.», έχει υπογράψει με το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) Α.Ε. την από 14.11.2014 σύμβαση αγοραπωλησίας του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.».

ποσοτικοποίηση τέτοιων επιδράσεων είναι εξαιρετικά δυσχερής έως αδύνατη και δεν επιχειρήθηκε σε αυτή τη μελέτη.

1.3 Δομή της μελέτης

Η μελέτη εξετάζει τις οικονομικές επιδράσεις από την ανάπλαση του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού και του παράκτιου μετώπου του Αγ. Κοσμά σε δυο επίπεδα – στην ευρύτερη περιοχή της ανάπλασης (μικροοικονομικές επιδράσεις) και στο σύνολο της οικονομίας (μακροοικονομικές επιδράσεις). Στην ευρύτερη περιοχή της ανάπλασης, η κατασκευή και η λειτουργία των προβλεπόμενων εγκαταστάσεων τονώνουν τη ζήτηση για προϊόντα και υπηρεσίες και δημιουργούν δημοσιονομικά έσοδα και θέσεις απασχόλησης. Επιπλέον, τα εισοδήματα, αλλά και η τεχνογνωσία που δημιουργούνται από το έργο, επιδρούν στο σύνολο της ελληνικής οικονομίας, καθώς πρόκειται για έργο με ιδιαίτερα υψηλό προϋπολογισμό. Παράλληλα, το τίμημα που λαμβάνει το Ελληνικό Δημόσιο για τις μετοχές της «Ελληνικό Α.Ε.» έχει αξιοσημείωτο δημοσιονομικό αντίκτυπο.

Οι μικροοικονομικές επιδράσεις εξετάζονται ανά κατηγορία δραστηριοτήτων που σχεδιάζονται να αναπτυχθούν στην υπό ανάπλαση περιοχή. Συγκεκριμένα, ποσοτικοποιούνται οι επενδυτικές δαπάνες, το ύψος της οικονομικής δραστηριότητας (κύκλος εργασιών των αναπτύξεων), η απασχόληση και τα φορολογικά έσοδα που προκύπτουν ανά κατηγορία δραστηριοτήτων (κατασκευή των έργων, μεταβίβαση και ιδιοκτησία κατοικιών, δραστηριότητα εμπορικών καταστημάτων και γραφείων, τουρισμός, δραστηριότητες αναψυχής, υπηρεσίες υγείας & εκπαίδευσης και λειτουργία υποστηρικτικών δομών).

Η μακροοικονομική αποτίμηση των επιδράσεων από την αξιοποίηση της περιοχής του Ελληνικού στο σύνολο της οικονομίας διενεργείται και οργανώνεται σε δύο βασικούς άξονες:

Ο **πρώτος άξονας** αφορά στην αποτίμηση των μακροοικονομικών επιδράσεων από την γενικότερη επενδυτική δραστηριότητα και συνέργειες που θα προκύψουν από την αξιοποίηση της περιοχής του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού και περιλαμβάνει:

- Ενίσχυση των υποδομών και της οικοδομικής δραστηριότητας.
- Γενικότερη τόνωση του τομέα των υπηρεσιών –εισοδημάτων- σε πολλά επίπεδα από την λειτουργία των πολλαπλών δραστηριοτήτων με συνέπεια την ενδογενή αλλά και αυτόνομη μόνιμη άνοδο της ιδιωτικής κατανάλωσης.
- Ενίσχυση της προσφοράς και των παραγωγικών δυνατοτήτων της οικονομίας.
- Θετική επίδραση στο ισοζύγιο πληρωμών από την ανάλογη εισροή ιδιωτικών κεφαλαίων.

Ο **δεύτερος άξονας** εστιάζει στην αποτίμηση των μακροοικονομικών επιδράσεων από την άμεση μείωση του δημοσίου χρέους (αγορά χρέους) που θα προέλθει από μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.». Με τη μεταβίβαση αυτή αποφεύγεται η εφαρμογή ισοδύναμης περιοριστικής δημοσιονομικής πολιτικής μείωσης του χρέους που αναγκαστικά θα είχε υφειασικές επιπτώσεις στην οικονομία, δηλαδή απώλειες προϊόντος και θέσεων εργασίας. Αποτιμώντας το βραχυχρόνιο κόστος των μέτρων δημοσιονομικής προσαρμογής που θα ήταν αναγκαίες, για ένα ισοδύναμο αποτέλεσμα στο χρέος με αυτό της μεταβίβασης των μετοχών, θα διαφανούν και θα ποσοτικοποιηθούν οι

ωφέλειες σε όρους ΑΕΠ, στοιχείων της ζήτησης, απασχόλησης, τιμών κλπ. σε σχέση με την άμεσο αγορά χρέους που δεν επιβαρύνει τη δραστηριότητα.

Η οργάνωση της μελέτης, έπειτα από το πρώτο εισαγωγικό τμήμα, έχει ως εξής: Στο επόμενο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι μικροοικονομικές επιδράσεις που προκύπτουν από την κατασκευή και τη λειτουργία του έργου στην περιοχή του Ελληνικού. Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται η αποτίμηση των μακροοικονομικών επιδράσεων στο σύνολο της ελληνικής οικονομίας, εκτίθεται η μεθοδολογία των εναλλακτικών σεναρίων και παρουσιάζονται τα αριθμητικά αποτελέσματα. Το τέταρτο κεφάλαιο ποσοτικοποιεί τις επιπτώσεις από την περιοριστική δημοσιονομική που αποφεύγεται λόγω της άμεσης μείωσης του δημοσίου χρέους που προκαλεί η μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.». Το πέμπτο κεφάλαιο συνοψίζει και κάνει μερικές τελικές παρατηρήσεις.

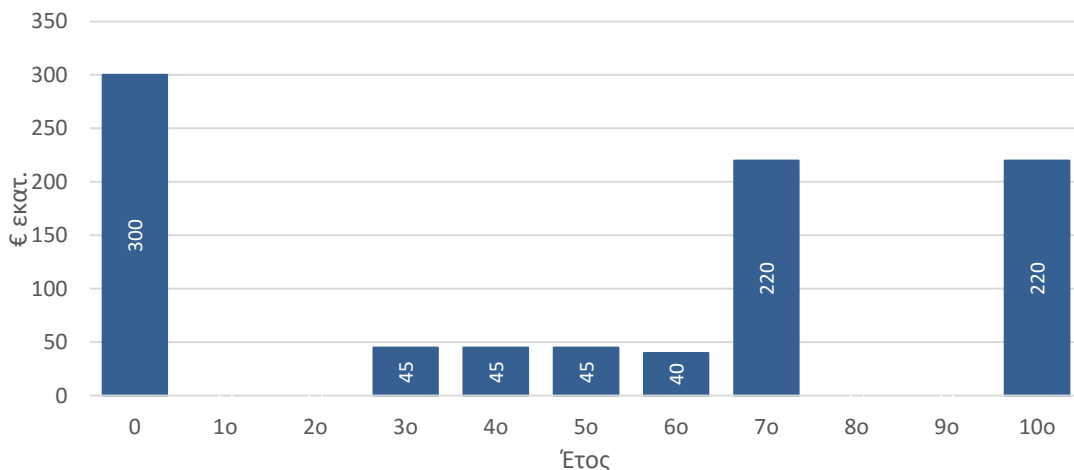
2 ΜΙΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ

2.1 Εισαγωγή

Η σύμβαση για την αξιοποίηση του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού και του Αγ. Κοσμά έκτασης 6.205.677 τ.μ. περιλαμβάνει την μεταβίβαση μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. έναντι συγκεκριμένου τιμήματος στον προτιμώμενο επενδυτή, ο οποίος δεσμεύεται να εφαρμόσει ένα φιλόδοξο επενδυτικό πρόγραμμα για τη δημιουργία περιοχών προς πολεοδόμηση, ζωνών ανάπτυξης και μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου και αναψυχής.

Το τίμημα για την αγορά των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. ανήλθε σε 915 εκατ. ευρώ και θα αποδοθεί στο δημόσιο σταδιακά. Η πρώτη πληρωμή ύψους 300 εκατ. ευρώ αναφέρεται στο έτος κατά το οποίο θα μεταβιβασθούν οι μετοχές. Σύμφωνα με την αρχική πρόβλεψη της σύμβασης, ακολουθούν τρεις μικρότερες ισόποσες πληρωμές ύψους 45 εκατ. ευρώ έκαστη που θα πληρωθούν το 3^ο έως και το 5^ο έτος και πληρωμή ύψους 40 εκατ. ευρώ το 6^ο έτος, ενώ η συναλλαγή ολοκληρώνεται με την πληρωμή δύο ακόμα ισόποσων δόσεων 220 εκατ. ευρώ έκαστη οι οποίες προβλέπεται να εκτελεστούν το 7^ο και το 10^ο έτος (Διάγραμμα 2.1).⁵

Διάγραμμα 2.1 Χρονική διάρθρωση του ύψους του τιμήματος για την αγορά των μετοχών της Ελληνικό Α.Ε. σύμφωνα με την αρχική πρόβλεψη της σύμβασης



Πηγή: Lamda Development

Αναλυτικότερα, το Σχέδιο Γενικής Διάταξης Χρήσεων του Επενδυτή περιλαμβάνει την χωροθέτηση των ακόλουθων χρήσεων:

1. Κατοικία (~10.000 κατοικίες διαφορετικών τυπολογιών)
2. Τουριστικά καταλύματα και ειδικές τουριστικές υποδομές (μαρίνα, συνεδριακό κέντρο, καζίνο, εκθέσεις, κ.λπ.)
3. Εκπαίδευση και έρευνα
4. Γραφεία και Διοίκηση

⁵ Η σύμβαση για τη μεταβίβαση των μετοχών στον προτιμώμενο επενδυτή τροποποιήθηκε μετά την ολοκλήρωση της παρούσας ανάλυσης. Οι σημαντικότερες αλλαγές περιλαμβάνουν τροποποιήσεις, με ευνοϊκότερους όρους για το Ελληνικό Δημόσιο, των χρονοδιαγραμμάτων εκτέλεσης των επενδύσεων και καταβολής του τιμήματος για την αγορά των μετοχών.

5. Περιθαλψη (κέντρα υγείας και ευεξίας, ιδιωτικές κλινικές)
6. Εμπορικές δραστηριότητες (εμπορικά κέντρα και καταστήματα)
7. Πολιτιστικές χρήσεις
8. Δραστηριότητες αναψυχής και αθλητισμού

Αναμένεται ακόμα να δημιουργηθούν πρότυπες αστικές υποδομές (π.χ. μονάδα επεξεργασίας λυμάτων, εγκαταστάσεις διαχείρισης αστικών αποβλήτων) προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι αυξημένες ανάγκες άρδευσης του πάρκου και να εξυπηρετηθούν οι ανάγκες των διαφόρων χρήσεων. Υποστηρικτικά των παραπάνω δραστηριοτήτων θα λειτουργούν στο χώρο οργανωμένοι χώροι στάθμευσης. Πρόβλεψη υπάρχει τέλος για την χωροθέτηση εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας.

Στη συνέχεια του κεφαλαίου, περιγράφονται εκτιμήσεις για τις οικονομικές επιδράσεις που προκύπτουν από την ανέγερση και τη λειτουργία των εγκαταστάσεων που προβλέπεται να κατασκευαστούν στην περιοχή του Ελληνικού. Οι επιδράσεις αφορούν:

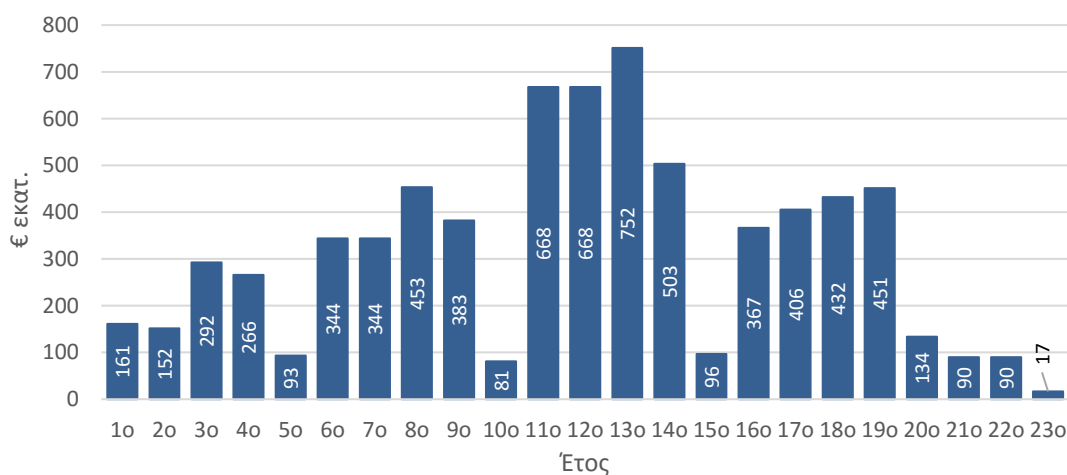
- α) Επενδυτική δαπάνη για την κατασκευή των εγκαταστάσεων
- β) Επιχειρηματικά έσοδα κατά τη λειτουργία τους (κύκλος εργασιών των αναπτύξεων)
- γ) Απασχόληση τόσο για την κατασκευή όσο και για τη λειτουργία
- δ) Δημοσιονομικά έσοδα από άμεση και έμμεση φορολογία

Η ανάλυση δομείται ανά είδος δραστηριότητας.

2.2 Δραστηριότητα κατασκευής

Το συνολικό επενδυτικό κόστος της ανάπλασης του χώρου του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού υπολογίζεται σε 7,2 δισεκ. ευρώ (περίπου 2,3 δισεκ. σε όρους παρούσας αξίας). Η κατασκευή αναμένεται να πραγματοποιηθεί σταδιακά και να ολοκληρωθεί οριστικά το 23^ο έτος της σύμβασης. Στο μέσον της περιόδου αναφοράς, όταν το κατασκευαστικό πρόγραμμα είναι σε πλήρη ανάπτυξη, η ετήσια επενδυτική δαπάνη ανέρχεται σε 752 εκατ. ευρώ.

Διάγραμμα 2.2: Εξέλιξη επενδυτικού προγράμματος στην περιοχή του Ελληνικού την 25ετή περίοδο αναφοράς της μελέτης



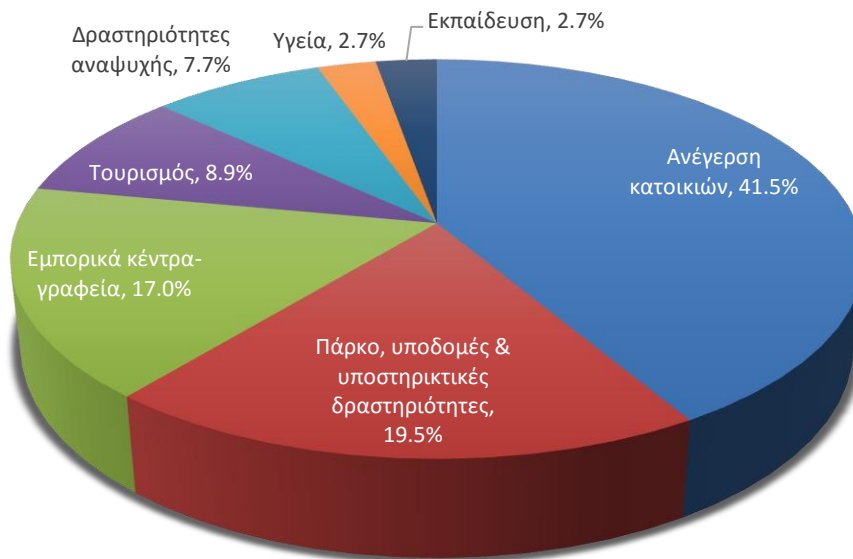
Πηγή: Lamda Development

Η ανάπλαση περιλαμβάνει τις εξής ευρείες κατηγορίες:

- Ανάπτυξη πάρκου και συντήρηση πρασίνου
- Υποδομές
- Δαπάνη ανέγερσης κτιρίων διαφόρων χρήσεων
- Δαπάνη για την οριστική διαμόρφωση των κτιρίων ανάλογα με τη χρήση για την οποία προορίζονται

Η δαπάνη ανέγερσης αλλά και οριστικής διαμόρφωσης των κτιρίων κατανέμεται στις βασικές χρήσεις του έργου, ενώ οι λοιπές δαπάνες (ανάπτυξη πάρκου και συντήρηση πρασίνου, υποδομές) συμπεριλαμβάνονται στις υποστηρικτικές δραστηριότητες. Στην επενδυτική δαπάνη περιλαμβάνονται και δαπάνες μάρκετινγκ καθώς και οι δαπάνες που αναμένεται να υλοποιήσουν οι μελλοντικοί ιδιοκτήτες και ενοικιαστές των σχετικών υποδομών. Με βάση την κατηγοριοποίηση της συνολικής επενδυτικής δαπάνης ανά χρήση φαίνεται ότι το μεγαλύτερο ποσό επενδύεται στην ανέγερση κατοικιών (41,5%). Ακολουθεί η ανάπλαση του πάρκου και η κατασκευή υποδομών και υποστηρικτικών δομών (19,5% - Διάγραμμα 2.3).

Διάγραμμα 2.3 Κατανομή του συνολικού επενδυτικού προγράμματος ανά χρήση



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Περιλαμβάνει επενδύσεις του προτιμώμενου επενδυτή και των μελλοντικών ιδιοκτητών και ενοικιαστών των εγκαταστάσεων.

Τα επιμέρους χρονοδιαγράμματα κατασκευής των ακινήτων διαφοροποιούνται όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα (Πίνακας 2.1). Η ανέγερση των κατοικιών ξεκινά από το 1^ο έτος και προχωράει σταδιακά σε όλη την περίοδο κατασκευής έως το 22^ο έτος οπότε και ολοκληρώνεται. Τα ακίνητα στα οποία θα παρέχονται υπηρεσίες ιδιωτικής εκπαίδευσης, θα αρχίσουν να κατασκευάζονται το 6^ο έτος από την έναρξη της κατασκευής της συνολικής έκτασης, αφού έχουν ήδη δοθεί προς χρήση ένα μέρος των κατοικιών. Τα ξενοδοχεία αρχίζουν να κατασκευάζονται ήδη από το 1^ο έτος και η κατασκευή τους ολοκληρώνεται το

14^ο ενώ η κατασκευή των κτιρίων που θα φιλοξενήσουν δραστηριότητες στον τομέα της υγείας αρχίζει το 11^ο έτος, όταν πλέον ένα σημαντικό μέρος των ξενοδοχειακών μονάδων θα έχει ήδη ανεγερθεί (εξυπηρέτηση ιατρικού τουρισμού), για να ολοκληρωθεί και αυτή το 14^ο έτος.

Πίνακας 2.1: Έναρξη και λήξη κατασκευαστικού προγράμματος ανά χρήση

Χρήση ακινήτων	Έναρξη	Λήξη
Ανέγερση κατοικιών	1ο	22ο
Δραστηριότητες αναψυχής	1ο	19ο
Εμπορικά κέντρα & γραφεία	1ο	19ο
Τουρισμός	1ο	14ο
Εκπαίδευση & Έρευνα	6ο	20ο
Υπηρεσίες Υγείας	11ο	14ο
Υποστηρικτικές Δραστηριότητες	1ο	22ο

Πηγή: Lamda Development

2.2.1 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΣΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Η εκτέλεση του επενδυτικού προγράμματος συνοδεύεται με τη δημιουργία θέσεων εργασίας για την κατασκευή των εγκαταστάσεων. Οι εργαζόμενοι στην κατασκευή διακρίνονται σε ημερομίσθιους που απασχολούνται στο εργοτάξιο και σε μισθωτούς που απασχολούνται στη μελέτη, διαχείριση και διοίκηση του έργου. Για την εκτίμηση του πλήθους των εργαζόμενων στο εργοτάξιο αξιοποιήθηκαν δημοσίως διαθέσιμα υπολογιστικά εργαλεία σε συνδυασμό με υποθέσεις για τη μέση επιφάνεια των κτιρίων ανά χρήση.

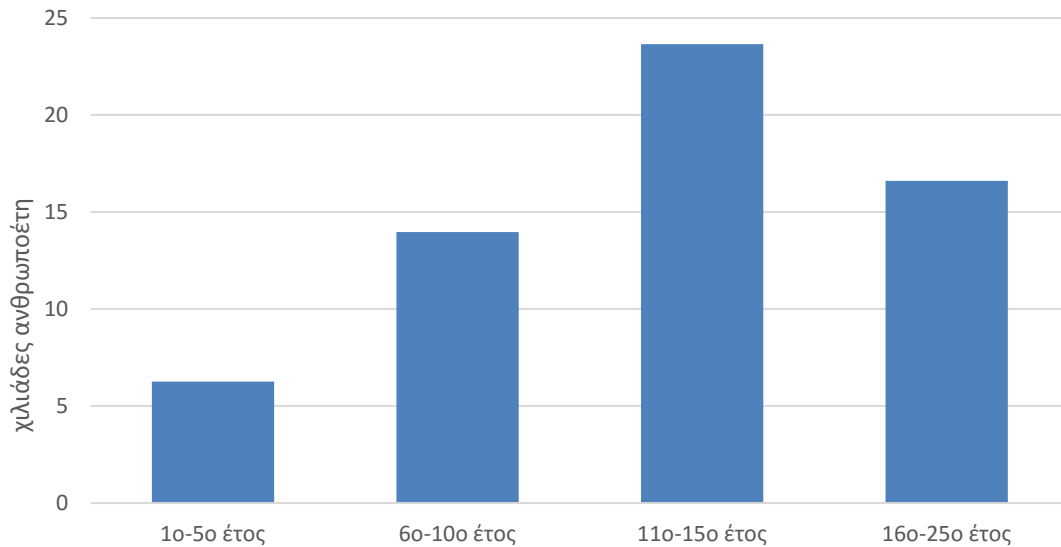
Αναλυτικότερα, λήφθηκαν οι εξής υποθέσεις:

- Ο μέσος αριθμός ημερομισθίων ανέρχεται σε 3,7 ανά m² για τις χρήσεις της κατοικίας, εμπορικών κέντρων και γραφείων, του τουρισμού, των δραστηριοτήτων αναψυχής, των υπηρεσιών υγείας, των υπηρεσιών εκπαίδευσης & έρευνας. Ο μέσος αριθμός ημερομισθίων ανέρχεται σε 2 ανά m² για υποστηρικτικές χρήσεις (υποδομές, στάθμευση, πάρκο, κ.λπ.).
- Ο μέσος αριθμός εργασίμων ημερών ανέρχεται σε 250 ανά έτος.

Το πλήθος των εργαζομένων που απασχολούνται στη διοίκηση και διαχείριση των έργων υπολογίστηκε αξιοποιώντας στατιστικά στοιχεία ότι περί το 10% του προϋπολογισμού των κατασκευαστικών έργων αφορά μελέτες και επιβλέψεις, σε συνδυασμό με υποθέσεις για το μέσο μικτό μισθό.

Με αυτό τον τρόπο, εκτιμήθηκε ότι συνολικά στη δραστηριότητα κατασκευής θα δημιουργηθούν 60 χιλ. ανθρωποέτη εργασίας (ημερομίσθιοι, μισθωτοί). Η μεγαλύτερη συμβολή στην απασχόληση αναμένεται κατά την 3^η πενταετία λειτουργίας της επένδυσης, όπου και αναμένεται να δημιουργηθούν 23,7 χιλ. ανθρωποέτη εργασίας. Κατά έτος, οι θέσεις εργασίας ανέρχονται μέχρι 6,7 χιλ. το 13^ο έτος, όταν σημειώνεται και η μεγαλύτερη ένταση κατασκευαστικών έργων (Διάγραμμα 2.4 και Πίνακας 6.3).

Διάγραμμα 2.4: Εξέλιξη της απασχόλησης στη δραστηριότητα της κατασκευής στην περιοχή του Ελληνικού την 25ετή περίοδο της μελέτης



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

2.2.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ

Όπως κάθε οικονομική δραστηριότητα, η κατασκευή εγκαταστάσεων δημιουργεί φορολογικά έσοδα. Σε όλη την περίοδο κατασκευής τα έσοδα για το δημόσιο κατανέμονται σε:

- Εταιρική φορολογία
- Ασφαλιστικές εισφορές των εργαζομένων στην κατασκευή
- Προσωπική φορολόγηση εργαζόμενων στην κατασκευή (τεχνιτών με ημερομίσθιο και μισθωτών)

Μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής δύναται να υπάρξει πρόσθετο φορολογικό έσοδο για το δημόσιο από την πώληση των κατοικιών και των λοιπών ακινήτων σε τρίτους για επιχειρηματική εκμετάλλευση.

Αναλυτικότερα, ο εταιρικός φόρος της κατασκευαστικής δραστηριότητας εκτιμήθηκε με βάση το κόστος κατασκευής ανά τ.μ. και είδος χρήσης, τη δομημένη επιφάνεια ανά χρήση, το χρονοδιάγραμμα κατασκευής και πώλησης των ακινήτων, όπως έχουν εκτιμηθεί από τον επενδυτή, αλλά και το ισχύον συντελεστή εταιρικής φορολογίας επί των κερδών προ φόρων (29%).

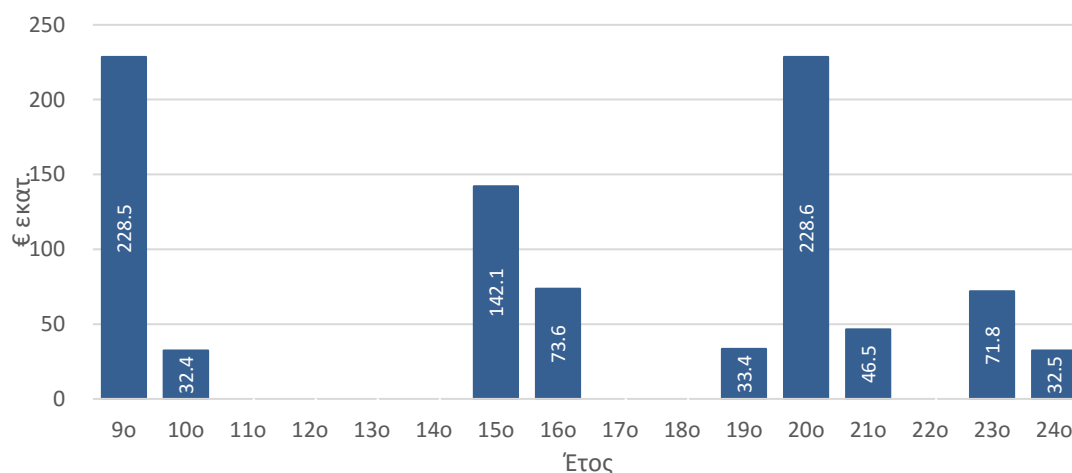
Στον υπολογισμό ελήφθησαν ακόμα υπόψη τυχόν χρηματοοικονομικά έξοδα τα οποία εκτιμήθηκαν στη βάση υποθέσεων ότι τμήμα του κόστους κατασκευής θα χρηματοδοτηθεί από ξένα κεφάλαια. Αναλυτικότερα θεωρήθηκε ότι το 40% των ετήσια δαπανώμενων κεφαλαίων θα αντληθούν μέσω τραπεζικού δανεισμού 15-ετούς διάρκειας και ύψους επιτοκίου 6,5%.

Για την εκτίμηση της εταιρικής φορολογίας της δραστηριότητας κατασκευής, γίνεται η υπόθεση ότι μια επιχείρηση χρηματοδοτεί και εκτελεί τα κατασκευαστικά έργα, τα οποία στη συνέχεια μεταβιβάζει έναντι τιμήματος που εξασφαλίζει την πραγματοποίηση κερδών από

τη συγκεκριμένη δραστηριότητα. Στην πράξη, στην εκτέλεση των κατασκευαστικών έργων κατά πάσα πιθανότητα θα συμμετέχουν περισσότερες επιχειρήσεις, ενώ ενδέχεται και να μην πραγματοποιηθεί μεταβίβαση ακινήτων σε τρίτους, μετά την κατασκευή τους.

Με βάση τις υποθέσεις της ανάλυσης, εκτιμήθηκε εταιρική φορολογία κατ' έτος, η οποία παρουσιάζει σημαντικές διακυμάνσεις κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου (Διάγραμμα 2.5). Την πρώτη ζετία που δεν αναμένεται να πραγματοποιηθεί κάποια πώληση, συσσωρεύονται ζημιές οι οποίες αποσβένονται μόνο κατά ένα μέρος τις ακόλουθες δύο χρονιές όπου πραγματοποιούνται πωλήσεις. Η πρώτη χρονιά που η κατασκευαστική δραστηριότητα παρουσιάζει κέρδος και αποδίδει φόρους είναι το 9^ο έτος. Σε γενικές γραμμές, η ίδια εικόνα επαναλαμβάνεται περίπου ανά πενταετία. Τα τελευταία έτη, όπου πλέον σημαντικό μέρος του κατασκευαστικού προγράμματος έχει ολοκληρωθεί και πραγματοποιούνται περισσότερες μεταβιβάσεις ακινήτων, εντοπίζονται κέρδη σε συναπτά έτη. Το σύνολο των εσόδων για το δημόσιο από φορολόγηση εταιρικών κερδών για την 25-ετία εκτιμήθηκε σε 889 εκατ. ευρώ δηλαδή 170 εκατ. ευρώ σε όρους παρούσας αξίας με το μεγαλύτερο μέρος να εισπράττεται συγκεκριμένα έτη, λίγο μετά την παράδοση σημαντικών τμημάτων του κατασκευαστικού έργου (π.χ. το 9^ο, το 20^ο και το 15^ο έτος). Κατά μέσο όρο για την 25ετή περίοδο της μελέτης η εταιρική φορολογία της κατασκευαστικής δραστηριότητας αναμένεται να αποδίδει έσοδα στο δημόσιο της τάξης των 37 εκατ. ευρώ ανά έτος.

Διάγραμμα 2.5: Εξέλιξη της εταιρικής φορολογίας στη δραστηριότητα της κατασκευής



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σε ότι αφορά στις ασφαλιστικές εισφορές κατά τη δραστηριότητα της κατασκευής, αυτές περιλαμβάνουν το κόστος για την αγορά ενσήμων των οικοδόμων και λοιπών τεχνιτών που εργάζονται στο έργο και πληρώνονται με ημερομίσθια και τις ασφαλιστικές εισφορές (εργοδοτικές και προσωπικές) μισθωτών που απασχολούνται στη διοίκηση και διαχείριση των έργων. Οι ασφαλιστικές εισφορές των εργαζόμενων στο εργοτάξιο προκύπτουν με βάση το κόστος των ενσήμων ανά τ.μ. όπως υπολογίστηκε παραπάνω στη μεθοδολογία για την εκτίμηση του πλήθους των απασχολουμένων με ημερομίσθια, σε συνδυασμό με τη συνολική επιφάνεια ανά κατηγορία κτιρίου.

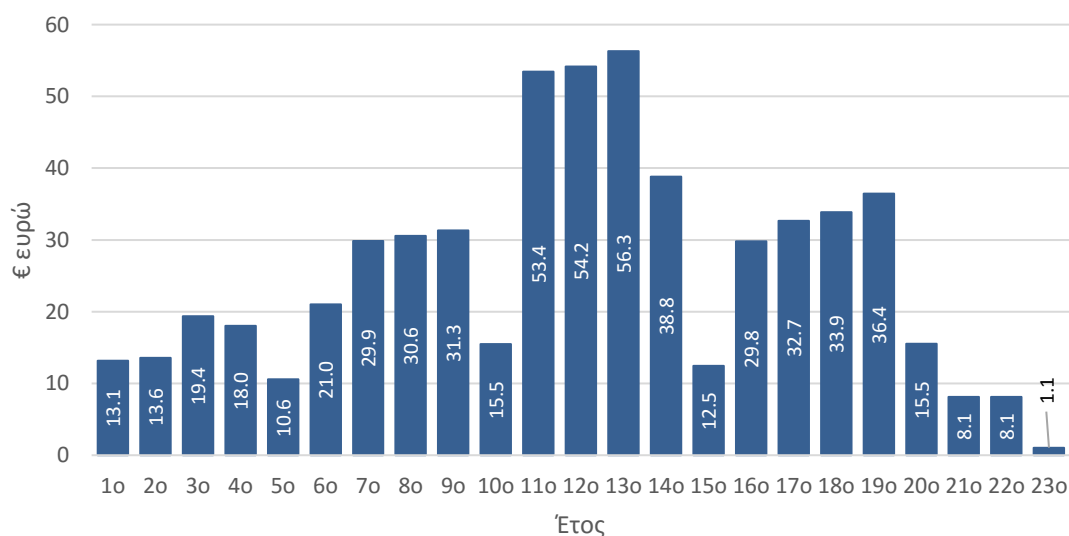
Οι ασφαλιστικές εισφορές των μισθωτών στην διοίκηση του έργου υπολογίστηκαν με βάση το πλήθος των μισθωτών ανά δραστηριότητα και έτος και υποθέσεις για το μέσο μισθό και

το ποσοστό επί του μικτού μισθού που αποδίδεται στους ασφαλιστικούς οργανισμούς έναντι εργοδοτικών και προσωπικών εισφορών για κάθε εργαζόμενο. Αναλυτικότερα, λήφθηκε υπόψη ότι οι προσωπικές εισφορές αποτελούν το 20% του μικτού μηνιαίου μισθού ενός εργαζόμενου και αντίστοιχα οι εργοδοτικές εισφορές αποτελούν το 20% των μικτού μηνιαίου μισθού ενός εργαζόμενο.

Η βάση υπολογισμού των ασφαλιστικών εισφορών είναι ο μικτός μισθός μόνο που οι προσωπικές εισφορές συμπεριλαμβάνονται σε αυτόν ενώ οι εργοδοτικές εισφορές όχι. Το συνολικό κόστος απασχόλησης τελικά αναφέρεται στα μικτά εισοδήματα πλέον των εργοδοτικών εισφορών.

Με βάση τα παραπάνω, οι συνολικές ασφαλιστικές εισφορές όλων των εργαζόμενων στη δραστηριότητα της κατασκευής ανέρχονται μέχρι 56,3 εκατ. ευρώ το 13^ο έτος. Συνολικά στην 25-ετία, οι ασφαλιστικές εισφορές από τη συγκεκριμένη δραστηριότητα εκτιμώνται σε 583 εκατ. ευρώ (180 εκατ. ευρώ σε όρους παρούσας αξίας). Κατά μέσο όρο για την 25ετή περίοδο της μελέτης οι ασφαλιστικές εισφορές δύναται να συνεισφέρουν στο δημόσιο έσοδα της τάξης των 23 εκατ. ευρώ ανά έτος.

Διάγραμμα 2.6: Εξέλιξη των εσόδων από ασφαλιστικές εισφορές εργαζόμενων στη δραστηριότητα της κατασκευής

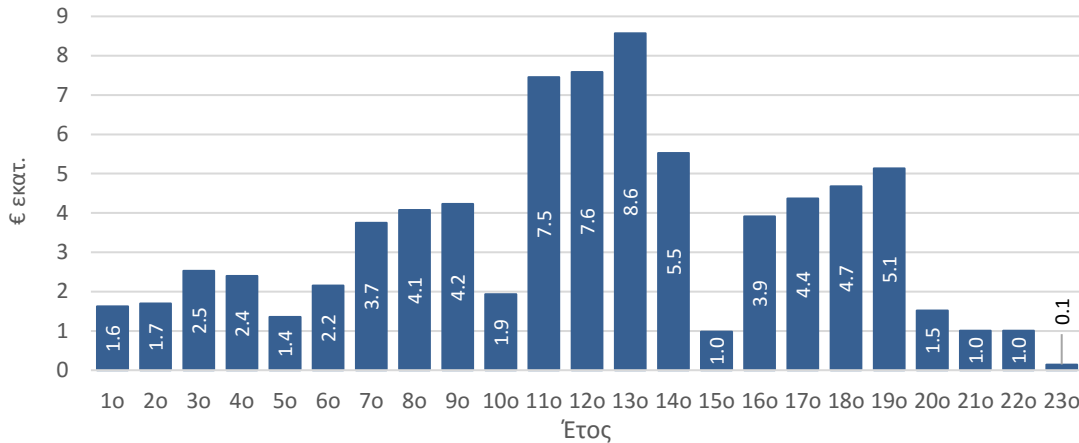


Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Τα έσοδα από τη φορολογία των εργαζόμενων υπολογίστηκαν με βάση το φορολογητέο εισόδημα ανά κατηγορία απασχολούμενων (ημερομίσθιοι, μισθωτοί) όπως αυτό προκύπτει από το μικτό μισθό μείον τις προσωπικές εισφορές στη βάση της ισχύουσας κλίμακας φορολογίας εισοδήματος του έτους 2015 πλέον της εισφοράς αλληλεγγύης. Έτσι, τα έσοδα από το φόρο εισοδήματος για το σύνολο της κατασκευαστικής περιόδου υπολογίζονται σε 77,6 εκατ. ευρώ (23,6 εκατ. ευρώ σε όρους παρούσας αξίας). Το 13^ο έτος εκτιμάται ότι τα φορολογικά έσοδα θα ανέλθουν σε 8,6 εκατ. ευρώ, το μέγιστο όλης της 25ετής περιόδου της μελέτης. Κατά μέσο όρο για όλη την περίοδο εκτιμάται ότι θα αποδίδονται στο δημόσιο περί τα 3,1 εκατ. ευρώ από το φόρο εισοδήματος των εργαζομένων. Φαίνεται ότι τα έσοδα από προσωπική φορολογία εργαζομένων υπολείπονται σημαντικά των ασφαλιστικών εισφορών,

καθώς οι εργαζόμενοι στο εργοτάξιο, ήτοι τεχνίτες και ανειδίκευτοι εργάτες, λαμβάνουν εισοδήματα σε επίπεδα που δεν επιβαρύνονται με υψηλούς συντελεστές άμεσης φορολογίας.

Διάγραμμα 2.7: Εξέλιξη των εσόδων από φόρο εισοδήματος εργαζόμενων στη δραστηριότητα της κατασκευής



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

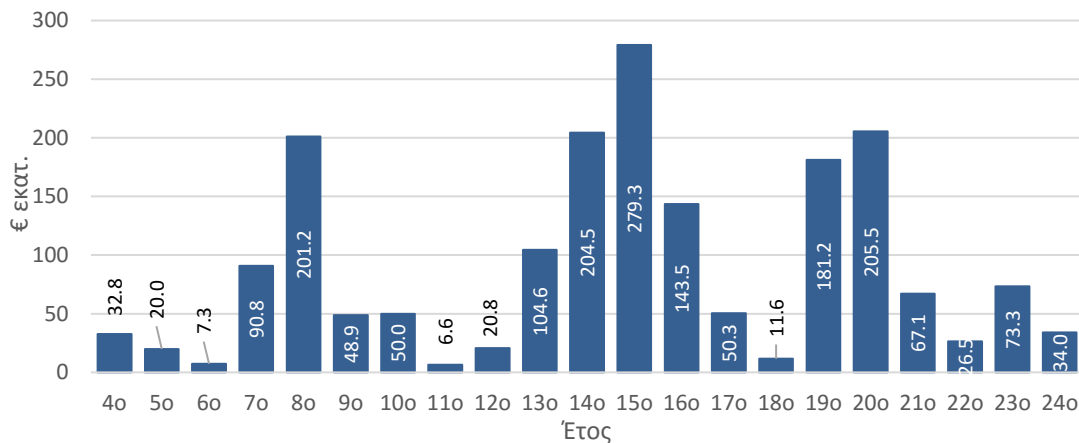
Με την ολοκλήρωση της δραστηριότητας κατασκευής των επιμέρους κτιριακών συγκροτημάτων, τουλάχιστον μέρος των δραστηριοτήτων μπορεί να αναπτυχθεί από τρίτους που θα αγοράσουν τις κτιριακές υποδομές, επομένως ενδέχεται να υπάρχουν πρόσθετα έσοδα για το δημόσιο από τη μεταβίβαση των δικαιωμάτων. Για τον υπολογισμό των εσόδων του δημοσίου από το φόρο μεταβίβασης πραγματοποιήθηκαν υποθέσεις αναφορικά με το τμήμα των δραστηριοτήτων που δύναται να αναπτυχθούν επιχειρηματικά από τρίτους. Λαμβάνοντας υπόψη τη τεχνογνωσία του σημερινού επενδυτή στη διαχείριση και λειτουργία εμπορικών κέντρων και γραφείων με τις συνοδευτικές υποστηρικτικές υπηρεσίες (διαχείριση χώρων στάθμευσης), αλλά και του ρόλου του ως διαχειριστή της συνολικής έκτασης, εκτιμήθηκε ότι οι δραστηριότητες που πιθανώς αναπτυχθούν από τρίτους θα είναι οι τουριστικές και πολιτιστικές δραστηριότητες, οι δραστηριότητες αναψυχής, καθώς και οι υπηρεσίες υγείας και εκπαίδευσης-έρευνας. Σε ότι αφορά την κατασκευή των κατοικιών, θεωρήθηκε ότι θα πωληθούν στο σύνολο τους.

Για τον υπολογισμό των φορολογικών εσόδων λήφθηκε υπόψη το ισχύον φορολογικό πλαίσιο για τη μεταβίβαση κατοικιών και ακινήτων (επαγγελματική στέγη) με άδεια ανοικοδόμησης μετά την 1-1-2006 για πρώτη μεταβίβαση όπου πωλητής είναι ο κατασκευαστής. Σύμφωνα με τα παραπάνω, για νεόδμητα ακίνητα που προορίζονται για Α' κατοικία ο φόρος μεταβίβασης ανέρχεται στο 3% της αξίας του ακινήτου για το τμήμα που υπερβαίνει το αφορολόγητο⁶. Για Β' κατοικία, αλλά και για επαγγελματική στέγη, ο αγοραστής επιβαρύνεται με ΦΠΑ. Με βάση υπόθεση ότι το 15% των κατοικιών θα πωληθούν ως Α' κατοικία και όλα τα υπόλοιπα ακίνητα πλην των κατοικιών θα αποτελούν επαγγελματική στέγη, το σύνολο των φορολογικών εσόδων από τη μεταβίβαση υπολογίζεται σε 1,9 δισεκ. ευρώ (579 εκατ. ευρώ σε όρους παρούσας αξίας). Λόγω της σταδιακής

⁶ Το αφορολόγητο διαμορφώνεται στις 200-250 χιλ. ευρώ ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση του αγοραστή

ανέγερσης και πώλησης των κατοικιών, έσοδα μεταβίβασης προβλέπονται από το 4^ο έως και το 24 έτος ενώ το κατασκευαστικό πρόγραμμα ολοκληρώνεται το 22^ο έτος. Το μέγιστο των φορολογικών εσόδων (279 εκατ. ευρώ) από φόρους μεταβίβασης αναμένεται το 15^ο έτος (Διάγραμμα 2.8). Κατά μέσο όρο για την 25ετή περίοδο της μελέτης εκτιμάται ότι θα αποδίδονται στο δημόσιο περί 77,5 εκ. ευρώ ετησίως από φόρους μεταβίβασης.

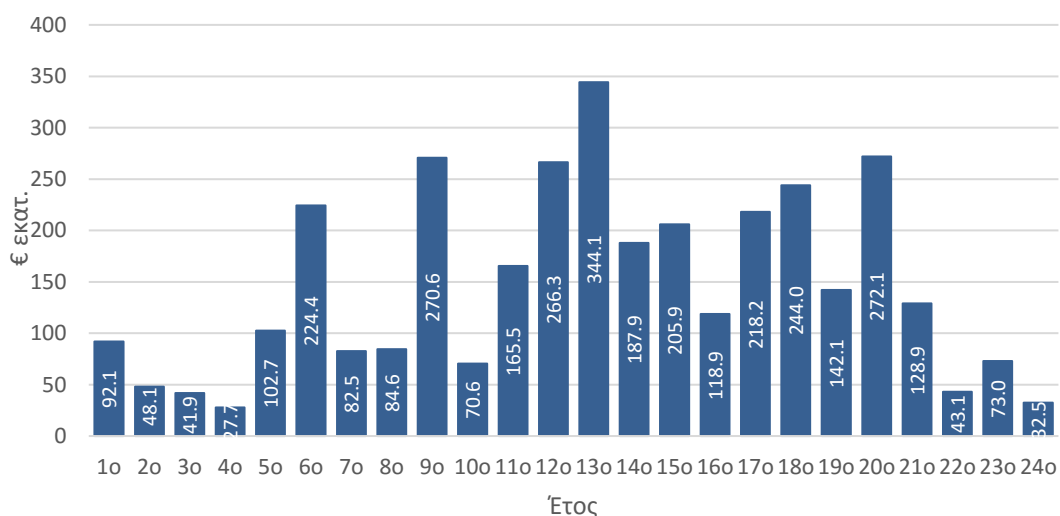
Διάγραμμα 2.8: Εξέλιξη των φορολογικών εσόδων του δημοσίου από φόρο μεταβίβασης ακινήτων



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Συνολικά τα έσοδα για το δημόσιο στην δραστηριότητα της κατασκευής όπως προκύπτουν από τις τέσσερις κατηγορίες φόρων (εταιρική φορολογία, ασφαλιστικές εισφορές, φόρος εισοδήματος εργαζομένων στην κατασκευή και φόρος μεταβίβασης) για την 25ετή περίοδο που καλύπτει η μελέτη υπολογίζονται σε 3,5 δισεκ. ευρώ (953 εκατ. ευρώ με όρους παρούσας αξίας). Το μέγιστο των φορολογικών εσόδων (344 εκατ. ευρώ) αναμένεται το 13^ο έτος. Κατά μέσο όρο για την 25ετή περίοδο της μελέτης εκτιμάται ότι θα αποδίδονται στο δημόσιο περί 145 εκ. ευρώ ετησίως.

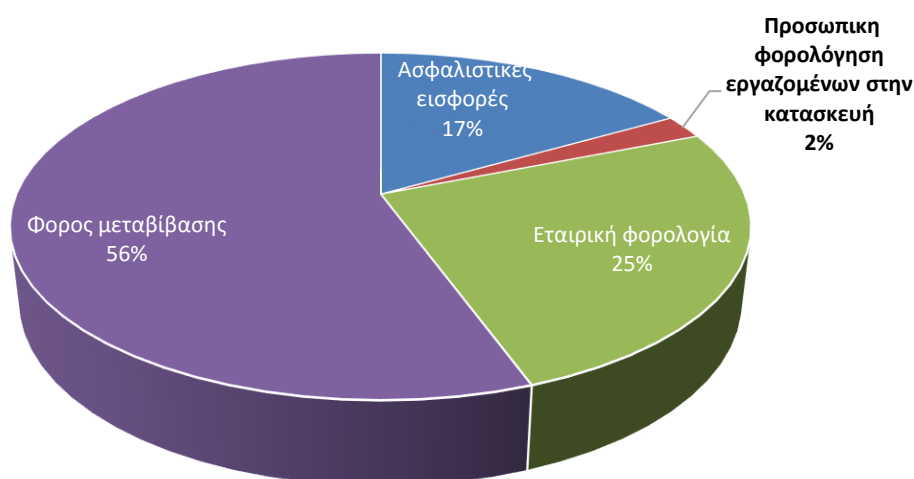
Διάγραμμα 2.9: Εξέλιξη των εσόδων του δημοσίου στη δραστηριότητα της κατασκευής



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Συνολικά για όλη την περίοδο, περισσότερα είναι τα έσοδα για το δημόσιο που προκύπτουν από το φόρο μεταβίβασης (56%) και ακολούθως από την εταιρική φορολογία (25%) και τις ασφαλιστικές εισφορές των εργαζόμενων στην κατασκευή (17%). Αντίθετα σημαντικά μικρότερα είναι τα φορολογικά έσοδα που συσχετίζονται φορολόγηση του εισοδήματος των εργαζόμενων στην κατασκευή. Τα έσοδα για το δημόσιο από την φορολόγηση του εισοδήματος ανέρχονται σε μόλις 2% των συνολικών εσόδων.

Διάγραμμα 2.10: Κατανομή συνολικών φορολογικών εσόδων στη δραστηριότητα της κατασκευής ανά πηγή



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

2.3 Μεταβίβαση και ιδιοκτησία κατοικιών

Με την ολοκλήρωση της κατασκευής των κατοικιών, γίνεται η υπόθεση ότι οι κατοικίες θα πωληθούν στο σύνολό τους. Η διαδικασία πώλησης κατοικιών δημιουργεί οικονομική δραστηριότητα στον τομέα των υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας (real estate).⁷ Επιπλέον, προκύπτουν φορολογικά έσοδα από την ιδιοκτησία των ακινήτων μέσω του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ).

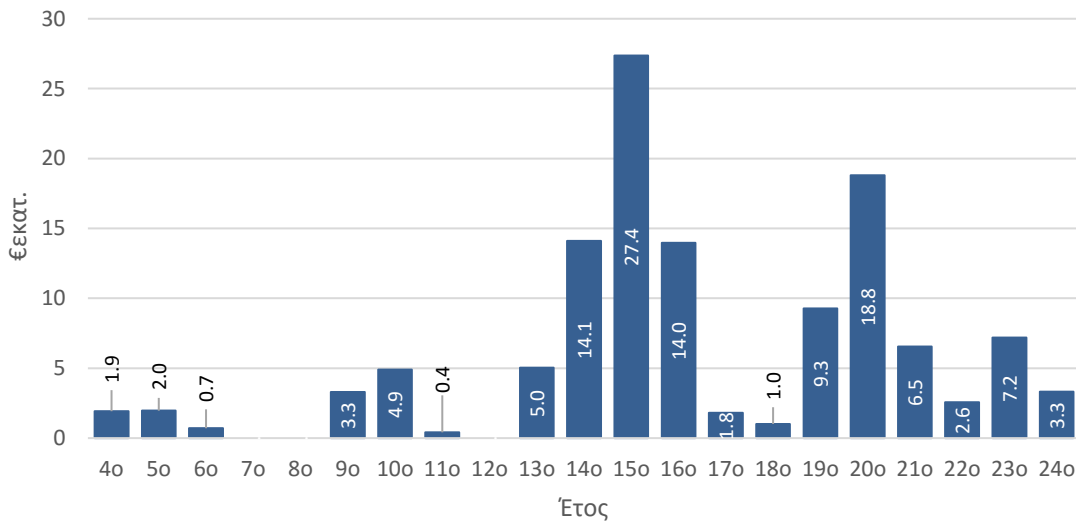
2.3.1 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Ο κύκλος εργασιών της δραστηριότητας της διαμεσολάβησης για την πώληση κατοικιών εκτιμήθηκε με βάση μια μέση προμήθεια από την πώληση των ακινήτων. Με μια συντηρητική υπόθεση ότι η μεσιτική αμοιβή στην περίπτωση του Ελληνικού θα περιοριστεί στο 2% της αξίας πώλησης, σε συνδυασμό με το ύψος των πωλήσεων και το σχετικό χρονοδιάγραμμα, όπως παρουσιάστηκε προηγουμένως, ο κύκλος εργασιών της συγκεκριμένης δραστηριότητας εκτιμήθηκε σε περίπου 4,9 εκατ. ευρώ ετησίως κατά μέσο όρο για το σύνολο της περιόδου αναφοράς. Η μεγαλύτερη σε ετήσια βάση οικονομική

⁷ Δεν κρίθηκε σκόπιμο να εκτιμηθεί η απασχόληση στη διαμεσολάβηση για την πώληση κατοικιών, καθώς οι υπηρεσίες ακίνητης περιουσίας έχουν ιδιαίτερα χαμηλή ένταση απασχόλησης.

δραστηριότητα (27,4 εκατ. ευρώ) παρουσιάζεται το 15^ο έτος της εξεταζόμενης περιόδου (Διάγραμμα 2.11).

Διάγραμμα 2.11: Εξέλιξη του κύκλου εργασιών της δραστηριότητας διαμεσολάβησης για την πώληση κατοικιών στην περιοχή του Ελληνικού



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

2.3.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

Βασική πηγή εσόδων για το δημόσιο μετά την κατασκευή και τη μεταβίβαση των κατοικιών είναι ο ΕΝΦΙΑ. Δεδομένου ότι ο ΕΝΦΙΑ υπολογίζεται για την ακίνητη περιουσία που έχει ο υπόχρεος την 1^η Ιανουαρίου του τρέχοντος έτος, αφορά δηλαδή ακίνητη περιουσία του υπόχρεου κατά την προηγούμενη φορολογική περίοδο, η είσπραξη του φόρου αρχίζει το επόμενο έτος από την ημερομηνία πώλησης του ακινήτου.

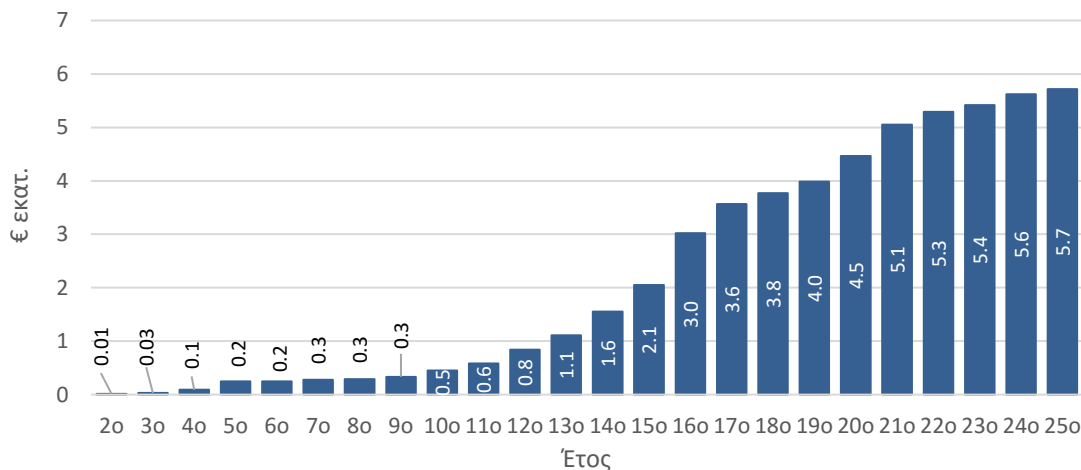
Για τον υπολογισμό του φόρου στις περιπτώσεις των κατοικιών, ελήφθη υπόψη ο Βασικός Φόρος (Β.Φ.) ο οποίος μεταβάλλεται από 4 έως 9 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, ανάλογα με την τιμή ζώνης ανά τ.μ. που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, ενώ δεν ελήφθησαν υπόψη συντελεστές παλαιότητας, ορόφου κ.ά., με εξαίρεση το Συντελεστή Ημιτελών Κτισμάτων (ΣΗΚ)⁸ (0,4) που εφαρμόστηκε σε ακίνητα που έχουν κατασκευαστεί το προηγούμενο έτος και δεν έχουν πωληθεί. Οι κατοικίες στην περιοχή του Ελληνικού θεωρήθηκε ότι εμπίπτουν στην τιμή ζώνης των περιοχών με τις οποίες γειτνιάζουν. Έτσι, για τις κατοικίες που γειτνιάζουν με το δήμο της Γλυφάδας υπολογίστηκε τιμή ζώνης της τάξης των 2250 ευρώ, για τις κατοικίες που γειτνιάζουν με τον δήμο του Αλίμου της τάξης των 1750 ευρώ και του παράκτιου μετώπου της τάξης των 3250 ευρώ.

Όπως φαίνεται και στο παρακάτω διάγραμμα, τα έσοδα από ΕΝΦΙΑ αυξάνονται προοδευτικά, καθώς συνδέονται με την πρόοδο του κατασκευαστικού προγράμματος, φτάνοντας τα 5,7 εκατ. ευρώ στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου. Συνολικά τα έσοδα από ΕΝΦΙΑ που προσδοκούνται την περίοδο που καλύπτει η μελέτη ανέρχονται σε 54 εκατ. ευρώ

⁸Ο συντελεστής αυτός εφαρμόζεται για κάθε ημιτελές κτίσμα το οποίο δεν ηλεκτροδοτείται ή ηλεκτροδοτείται με «εργοταξιακό» ρεύμα και παραμένει κενό.

(6,6 εκατ. ευρώ σε όρους παρούσας αξίας). Κατά μέσο για το σύνολο της περιόδου αναφοράς αναμένονται 2,1 εκατ. ευρώ ετησίως από φόρο κεφαλαίου.

Διάγραμμα 2.12: Εξέλιξη των φορολογικών εσόδων του δημοσίου από φόρο κεφαλαίου (ΕΝΦΙΑ) κατοικιών την 25ετή περίοδο της μελέτης



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

2.4 Εμπορική δραστηριότητα και ενοικίαση γραφείων

Σε ότι αφορά την εμπορική δραστηριότητα, σταδιακά προβλέπεται να δημιουργηθούν δυο εμπορικά κέντρα στην Μαρίνα και στη Λ. Βουλιαγμένης, σε στρατηγικά επιλεγμένες θέσεις πλησίον σταθμών μέσων συγκοινωνίας σταθερής τροχιάς, αλλά και υπεραγορές και εμπορικά καταστήματα συνολικής δόμησης περίπου 300.000 τ.μ.

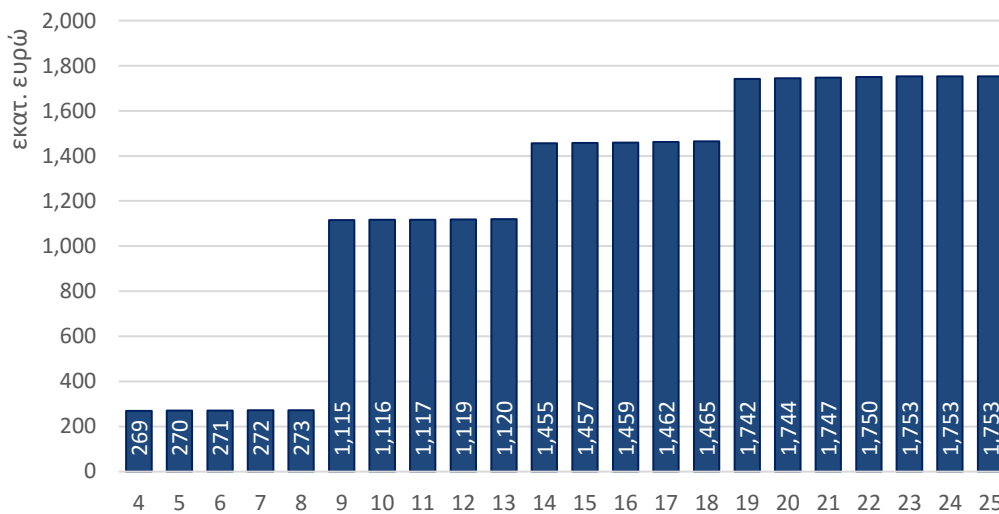
Εκτός από την εμπορική δραστηριότητα στην περιοχή θα κατασκευαστούν και γραφεία συνολικής δόμησης 280 χιλ. τ.μ. που αναμένεται να φιλοξενήσουν διάφορες επιχειρηματικές δραστηριότητες. Στην παρούσα μελέτη εκτιμάται η οικονομική δραστηριότητα από τη λειτουργία των εμπορικών καταστημάτων και τη μίσθωση των γραφείων. Δεν γίνεται προσπάθεια εκτίμησης του ύψους της οικονομικής δραστηριότητας των ενοικιαστών των γραφείων, καθώς στην παρούσα φάση είναι δύσκολο να προβλεφθεί τι είδος υπηρεσίες θα αναπτυχθούν στα συγκεκριμένα γραφεία.

2.4.1 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Για την εκτίμηση του κύκλου εργασιών των εμπορικών κέντρων και καταστημάτων αξιοποιήθηκαν στατιστικά στοιχεία για τη λειτουργία καταστημάτων σε εμπορικά κέντρα και στοιχεία για τη συνολική τους μικτή επιφάνεια. Ειδικότερα, πραγματοποιήθηκε η υπόθεση ότι τα έσοδα των εμπορικών καταστημάτων σε εμπορικά κέντρα σύγχρονου τύπου ανέρχονται σε περίπου 5600 €/τ.μ. το έτος. Με βάση το μέγεθος αυτό και την επιφάνεια των εμπορικών κέντρων που είναι διαθέσιμη κατ' έτος, όπως προκύπτει από το κατασκευαστικό πρόγραμμα, υπολογίστηκε ο κύκλος εργασιών σε ετήσια βάση για το σύνολο της περιόδου αναφοράς.

Στο χώρο των γραφείων, δεδομένου ότι δεν είναι ακόμα γνωστό ποια δραστηριότητα θα φιλοξενηθεί ώστε να εκτιμηθεί ο κύκλος εργασιών, πραγματοποιήθηκε εκτίμηση για τον κύκλο εργασιών της δραστηριότητας ενοικίασης των χώρων. Για το σκοπό αυτό έγινε η υπόθεση ότι η ενοικίαση θα αποδίδει έσοδο της τάξης των 17 ευρώ/τ.μ. το μήνα. Η επιφάνεια των γραφείων που κατ' έτος θα είναι διαθέσιμη προς ενοικίαση εκτιμήθηκε σύμφωνα με το κατασκευαστικό πρόγραμμα, ενώ έγινε και η υπόθεση ότι ένα κτήριο με γραφεία έχει πληρότητα 50% το πρώτο έτος λειτουργίας του, με σταδιακή άνοδο της πληρότητας στη συνέχεια.

Διάγραμμα 2.13: Εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας (κύκλος εργασιών) εμπορικών καταστημάτων και ενοικίασης γραφείων στην περιοχή του Ελληνικού



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

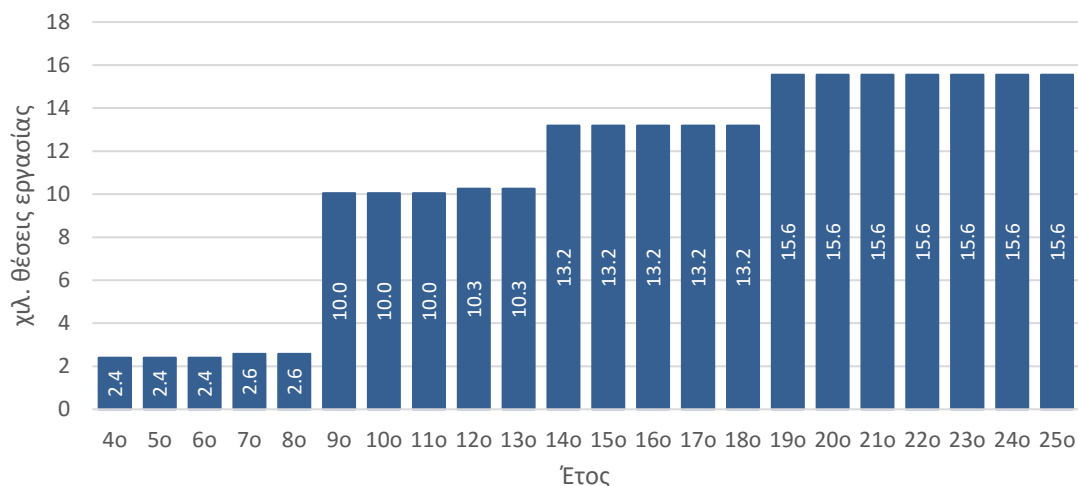
Ο συνολικός κύκλος εργασιών από τη λειτουργία των εμπορικών καταστημάτων, και των χώρων των γραφείων αυξάνεται διαχρονικά, ξεπερνώντας τα 1,7 δισεκ. ευρώ από το 19^ο έτος και μετά (Διάγραμμα 2.13). Σχεδόν το σύνολο αυτών των εσόδων προέρχονται από τη λειτουργία των εμπορικών κέντρων και καταστημάτων, με πολύ μικρή συμμετοχή της δραστηριότητας ενοικίασης γραφείων. Κατά μέσο όρο για την 25ετή περίοδο αναφοράς, ο κύκλος εργασιών από την εμπορική δραστηριότητα και την ενοικίαση των γραφείων ανέρχεται σε περίπου 1,1 δισεκ. ευρώ ετησίως.

2.4.2 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΣΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Θέσεις εργασίας προσδιορίζονται μόνο για την εμπορική δραστηριότητα, καθώς η δραστηριότητα της ενοικίασης χώρων γραφείων έχει χαμηλή ένταση εργασίας. Για την εκτίμηση των απασχολούμενων στον εμπορικό τομέα αξιοποιήθηκαν στοιχεία κύκλου εργασιών και απασχόλησης των εμπορικών κέντρων The Mall Athens, Golden Hall και Mediterranean Cosmos, σύμφωνα με τις οποίες σε κάθε απασχολούμενο αντιστοιχούν 110 χιλ. ευρώ έσοδα. Οπότε με βάση τον κύκλο εργασιών που έχει εκτιμηθεί στην προηγούμενη ενότητα και υποθέτοντας ότι τα εμπορικά κέντρα και καταστήματα στο Ελληνικό θα έχουν αντίστοιχη παραγωγικότητα εργασίας, εκτιμάται ότι οι θέσεις εργασίας στην εμπορική δραστηριότητα θα ανέλθουν σταδιακά από 2,4 χιλ. άτομα το 4^ο έτος σε 15 χιλ. ανά έτος από

το 19^ο έτος και έπειτα (Διάγραμμα 2.14). Κατά μέσο όρο στην 25ετία, η απασχόληση στην εμπορική δραστηριότητα εκτιμάται σε περίπου 9,5 χιλ. θέσεις εργασίας.

Διάγραμμα 2.14: Εξέλιξη της απασχόλησης στην εμπορική δραστηριότητα στην περιοχή του Ελληνικού



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Περιλαμβάνει εκτιμήσεις για την απασχόληση στα εμπορικά καταστήματα

2.4.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Τα φορολογικά έσοδα για το δημόσιο από την επιχειρηματική ανάπτυξη των ακινήτων για εμπορική χρήση συνίστανται στις παρακάτω κατηγορίες:

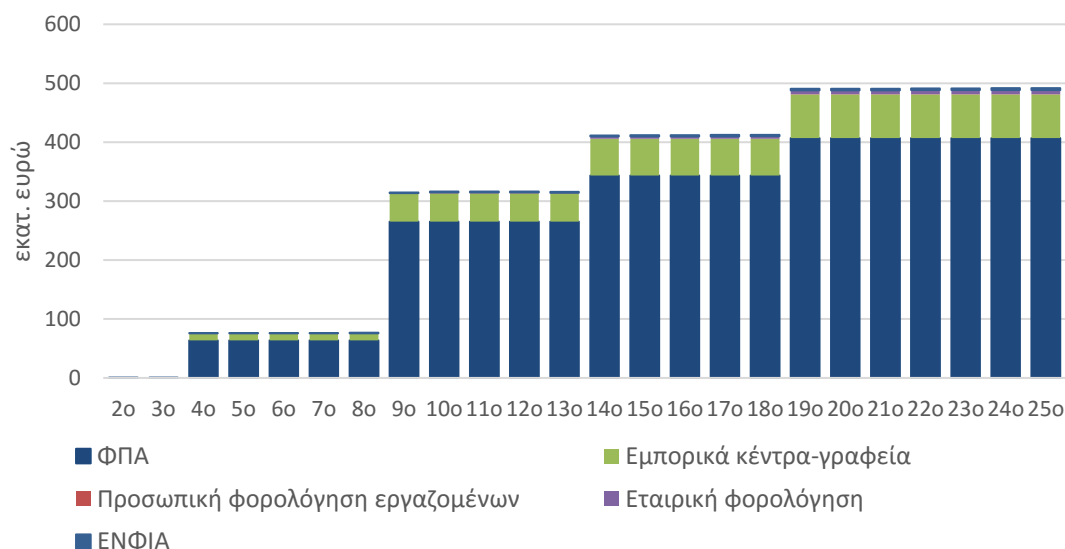
- Φόροι κεφαλαίου (ΕΝΦΙΑ)
- Εταιρική φορολογία
- Φόρος εισοδημάτων εργαζομένων
- Ασφαλιστικές εισφορές εργαζομένων
- ΦΠΑ από την πώληση ειδών στον τελικό καταναλωτή

Ο φόρος κεφαλαίου (ΕΝΦΙΑ) υπολογίστηκε όπως στη περίπτωση των κατοικιών, με τη διαφορά ότι στην περίπτωση των εμπορικών καταστημάτων και των γραφείων εφαρμόστηκε Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (ΣΑΕ) κτίσματος. Ο ΣΑΕ κλιμακώνεται αντιστρόφως ανάλογα του αριθμού των τετραγωνικών μέτρων της συνολικής επιφάνειας και κυμαίνεται από 1 για ακίνητα έως 500 τ.μ. μέχρι 0,25 για ακίνητα άνω των 50 χιλ. τ.μ. Με τις παραπάνω υποθέσεις, τα έσοδα από ΕΝΦΙΑ από εμπορικά ακίνητα ανέρχονται σταδιακά σε 2,8 εκατ. ευρώ προς το τέλος της εξεταζόμενης περιόδου ή 41,1 εκατ. ευρώ συνολικά στην 25-ετία (κατά μέσο όρο 1,6 εκατ. ευρώ ετησίως).

Σε ότι αφορά την εταιρική φορολόγηση, τα έσοδα του δημοσίου συνδέονται με την επιχειρηματική ανάπτυξη των επιμέρους δραστηριοτήτων, όπως έχει εκτιμηθεί στη παραπάνω ενότητα, λαμβάνοντας επιπλέον υπόψη παράγοντες κόστους (κόστος αγοράς α' υλών και εμπορευμάτων, κόστος μισθοδοσίας και κόστος διοίκησης & μάρκετινγκ, αποσβέσεις και χρηματοοικονομικά έξοδα). Αναλυτικότερα, το κόστος μισθοδοσίας προέκυψε με βάση υποθέσεις ότι ο μέσος μικτός μισθός των εμποροϋπαλλήλων είναι περί

τις 12 χιλ. ευρώ. Θεωρήθηκε ακόμα ότι το κόστος εμπορευμάτων αποτελεί το 80% του συνολικού κύκλου εργασιών. Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων λήφθηκε υπόψη η αξία του κτιρίου, αλλά και το ύψος πρόσθετων επενδύσεων που αναμένεται να πραγματοποιήσουν οι νέοι ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές για να προσαρμόσουν το ακίνητο σύμφωνα με τις ανάγκες της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας.

Διάγραμμα 2.15: Εξέλιξη των φορολογικών εσόδων από την εμπορική δραστηριότητα, ανά πηγή εσόδων



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Στον υπολογισμό των χρηματοοικονομικών εξόδων, θεωρήθηκε ότι το 40% των κεφαλαίων για την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων των επιχειρήσεων θα αντληθούν μέσω τραπεζικού δανεισμού 15-ετούς διάρκειας και ύψους επιτοκίου 6,5%. Εφαρμόζοντας φορολογικό συντελεστή εταιρικών κερδών 29% στα αποτελέσματα προ φόρων που προκύπτουν από τον παραπάνω υπολογισμό, τα έσοδα από εταιρική φορολογία εκτιμήθηκαν ότι ανέρχονται σταδιακά σε 7,4 εκατ. ευρώ στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου. Συνολικά για την 25-ετία, τα έσοδα από εταιρική φορολογία εκτιμάται ότι είναι της τάξης των 73 εκατ. ευρώ ή 2,9 εκατ. ευρώ ετησίως κατά μέσο όρο.

Οι ασφαλιστικές εισφορές που αναλογούν στους εργαζόμενους που απασχολούνται υπολογίζονται ως εργοδοτικές και προσωπικές εισφορές, όπου η κάθε κατηγορία συνίσταται στο 20% των μικτών αποδοχών των εργαζομένων. Προκύπτει επομένως ότι οι εισφορές για την κοινωνική ασφάλιση των εργαζομένων στα εμπορικά καταστήματα ανέρχονται σε 73,5 εκατ. ευρώ προς το τέλος της περιόδου (44,8 εκατ. ευρώ ετησίως κατά μέσο όρο).

Για τον υπολογισμό του φόρου εισοδήματος χρησιμοποιήθηκαν οι τρέχοντες φορολογικοί συντελεστές και οι συντελεστές για την εισφορά αλληλεγγύης. Οι εισπράξεις από τη συγκεκριμένη φορολογία εκτιμάται ότι ανέρχονται σε 779 χιλ. ευρώ στο τέλος της περιόδου. Συνολικά στην 25-ετία, συλλέγονται από το συγκεκριμένο είδος φορολογίας 11,8 εκατ. ευρώ (περίπου 472 χιλ. ευρώ ετησίως κατά μέσο όρο).

Σε κάθε περίπτωση, το μεγαλύτερο μέρος των φορολογικών εσόδων στην εμπορική δραστηριότητα προέρχεται από τον ΦΠΑ που αντιστοιχεί στον κύκλο εργασιών. Ο φόρος υπολογίζεται ως το γινόμενο του συντελεστή ΦΠΑ (24%) με τον ετήσιο κύκλο εργασιών. Συνολικά στην εξεταζόμενη περίοδο, οι εισπράξεις από ΦΠΑ στην εμπορική δραστηριότητα ανέρχονται σε 6,2 δισεκ. ευρώ (περίπου 248 εκατ. ευρώ κατά μέσο όρο ετησίως). Σε ετήσια βάση οι εισπράξεις αυξάνονται σταδιακά, φτάνοντας 408 εκατ. ευρώ στο τέλος της περιόδου.

Τα συνολικά δημοσιονομικά έσοδα από την εκμετάλλευση των εμπορικών καταστημάτων ανέρχονται σε 491 εκατ. ευρώ στο τέλος της περιόδου. Συνολικά στην 25-ετία, το ελληνικό κράτος εκτιμάται ότι θα εισπράξει από την εμπορική δραστηριότητα 7,4 δισεκ. ευρώ (πάνω από 296 εκατ. ευρώ ετησίως κατά μέσο όρο), κυρίως από ΦΠΑ στα προϊόντα που θα πουληθούν από τα εμπορικά καταστήματα στην περιοχή του Ελληνικού.

2.5 Τουρισμός

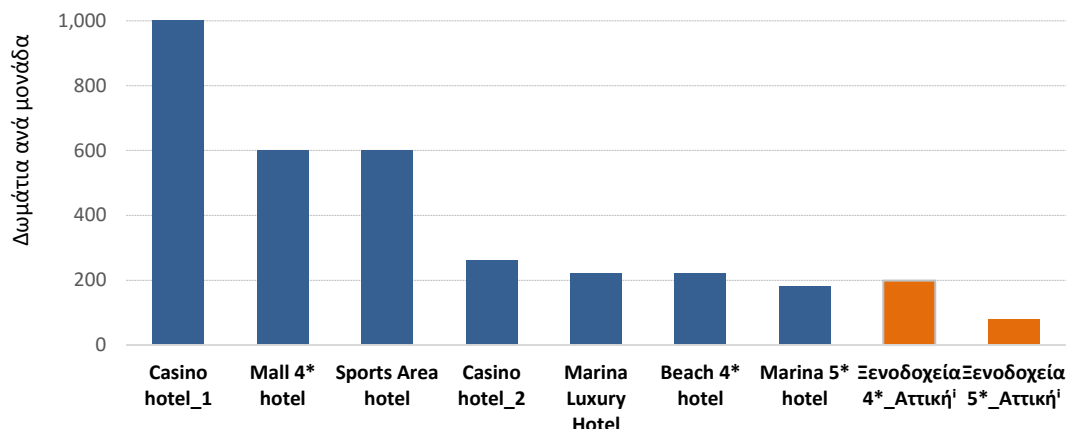
Η ανάπτυξη του μητροπολιτικού πάρκου στο Ελληνικό αναμένεται να έχει θετική επίδραση στον τουρισμό της Αττικής, καθώς θα αποτελέσει σημαντικό πόλο προσέλκυσης επισκεπτών. Η διεθνής βιβλιογραφία υποδεικνύει ότι μεγάλες αστικές παρεμβάσεις ή νέα κτίρια (όπως μουσεία, μεγάλοι εμπορικοί και εκθεσιακοί χώροι) συμβάλλουν στην αλλαγή της εικόνας μιας περιοχής, με θετικό αντίκτυπο για την πόλη και τους κατοίκους της. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το μουσείο Guggenheim στο Μπιλμπάο της Ισπανίας όπου μετά τα εγκαίνιά του (Οκτώβριος 1997) παρατηρήθηκε άνοδος των επισκεπτών στην περιοχή κατά 33%, ενώ η μέση πληρότητα στα ξενοδοχεία αυξήθηκε σημαντικά. Η ίδρυση του μουσείου είχε ως αποτέλεσμα η πλειονότητα των επισκεπτών της περιοχής να δηλώνουν το μουσείο ως τον κυριότερο λόγο για να επισκεφθούν την περιοχή.⁹

Στην ενότητα αυτή εκτιμώνται τα οφέλη για την οικονομία από την τουριστική δαπάνη των επισκεπτών που κατά την παραμονή τους στην Αθήνα θα καταλύσουν στις ξενοδοχειακές μονάδες εντός του μητροπολιτικού κέντρου στο Ελληνικό. Το σχέδιο αξιοποίησης περιλαμβάνει την κατασκευή 7 ξενοδοχειακών μονάδων οι οποίες θα λειτουργούν σε δωδεκάμηνη βάση και θα ανήκουν στις υψηλές κατηγορίες (δηλ. 4 και 5 αστέρων). Από αυτές της μονάδες, 4 έχουν δυναμικότητα κοντά στο μέσο όρο για ξενοδοχεία 4 αστέρων στο νομό Αττικής (199 δωμάτια), καθώς η δυναμικότητά τους κυμαίνεται από 180 έως 260 δωμάτια (Διάγραμμα 2.16).

Δύο ξενοδοχεία θα έχουν δυναμικότητα 600 δωματίων, τριπλάσια σχεδόν της δυναμικότητας των ξενοδοχείων της Αττικής στην κατηγορία των 4 αστέρων. Τέλος, προβλέπεται και η δημιουργία ενός μεγάλου ξενοδοχειακού συγκροτήματος 1000 δωματίων με εγκαταστάσεις για τη διεξαγωγή τυχερών παιχνίτων (καζίνο). Ενώ η δυναμικότητα του συγκεκριμένου συγκροτήματος είναι σχεδόν διπλάσια σε σύγκριση με τα μεγαλύτερα υφιστάμενα ξενοδοχεία στην Αττική (όπως Athenaeum InterContinental και Hilton), υπολείπεται σε σύγκριση με άλλες μονάδες διεθνώς που επίσης φιλοξενούν δραστηριότητες καζίνο (όπως MGM Grand στο Las Vegas με 6,852 δωμάτια).

⁹ The Bilbao effect: from poor port to must-see city, The Art Newspaper

Διάγραμμα 2.16: Δυναμικότητα ξενοδοχειακών μονάδων εντός του μητροπολιτικού πάρκου στο Ελληνικό



(¹) Μέση δυναμικότητα ξενοδοχειακών μονάδων στην Αττική στις κατηγορίες 4 και 5 αστέρων

Πηγή: Lamda Development, Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Αθηνών

Στο πλαίσιο της τουριστικής αξιοποίησης του μητροπολιτικού κέντρου στο Ελληνικό προβλέπεται επίσης η δημιουργία ενός σύγχρονου συνεδριακού κέντρου. Η δομημένη επιφάνεια του συνεδριακού κέντρου προβλέπεται να πλησιάσει τα 21 χιλ. m², με δυνατότητα φιλοξενίας άνω των 7 χιλ. συνέδρων.

Η συνολική επένδυση για την κατασκευή των ξενοδοχειακών μονάδων και του συνεδριακού κέντρου εκτιμάται στα 644 εκατ. ευρώ, που αντιστοιχεί σε περίπου 8,9% των συνολικών επενδύσεων που προγραμματίζονται να γίνουν στην περιοχή του Ελληνικού. Σε ετήσια βάση, το ύψος των επενδύσεων κυμαίνεται από 6,8 εκατ. ευρώ τα πρώτα έτη κατασκευής του πάρκου μέχρι τα 162 εκατ. ευρώ κατά το 8^ο έτος κατασκευής.

2.5.1 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ

Η ποσοτικοποίηση της οικονομικής δραστηριότητας μετά την κατασκευή των ξενοδοχειακών μονάδων βασίζεται στην εκτίμηση του αριθμού των επισκεπτών που θα διανυκτερεύσουν στις ξενοδοχειακές μονάδες του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά. Αυτή η εκτίμηση προκύπτει από υποθέσεις για τη μέση πληρότητα που θα επιτυγχάνουν οι ξενοδοχειακές μονάδες κατά τη λειτουργία τους. Υποθέτουμε ότι η πληρότητα των ξενοδοχείων κυμαίνεται από 55% έως 65%, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά των ξενοδοχείων, μετά το τέλος της αρχικής φάσης λειτουργίας τους, όταν η πληρότητα διακυμαίνεται σε χαμηλότερα επίπεδα (40%-60%), μέχρι να αποκτήσουν την απαιτούμενη αναγνωρισιμότητα.

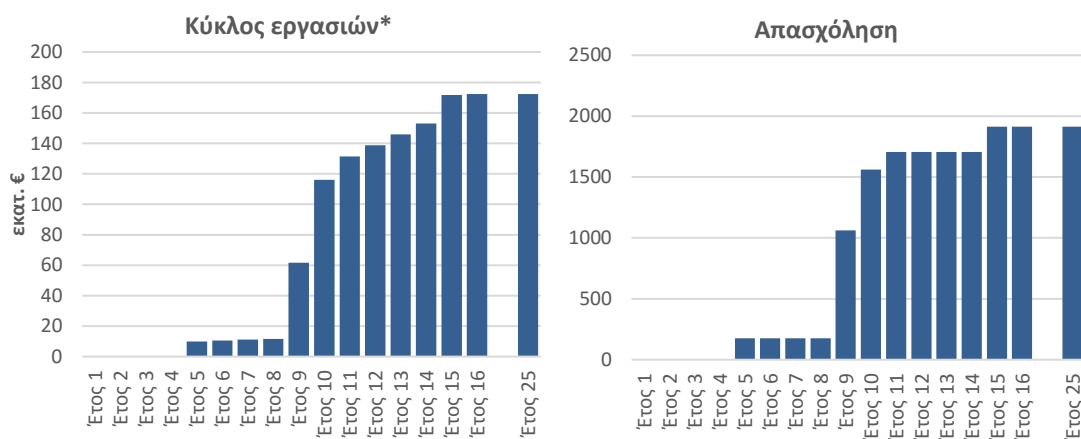
Συνδυάζοντας τη μέση πληρότητα και τη δυναμικότητα των συγκεκριμένων ξενοδοχείων προκύπτει ότι από το 2028 και έπειτα – όταν και οι 7 ξενοδοχειακές μονάδες θα είναι διαθέσιμες για χρήση - ο συνολικός αριθμός διανυκτερεύσεων θα ξεπερνά τις 1,3 εκατ. ανά έτος, εκτίμηση που αντιστοιχεί στο 17,3% των συνολικών διανυκτερεύσεων (ημεδαπών και αλλοδαπών) στην Αττική για το 2014. Αναμένεται επομένως, η δυναμικότητα των ξενοδοχειακών μονάδων της Αθήνας, αλλά και της περιφέρειας Αττικής γενικότερα, να τονωθεί σημαντικά από την επένδυση στο Ελληνικό.

Λαμβάνοντας υπόψη τον μέσο χρόνο παραμονής των επισκεπτών στην Αθήνα, ο αριθμός εκείνων που θα καταλύσουν εντός του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, θα ξεπεράσει τις 350 χιλ. ετησίως, από τα μέσα της εξεταζόμενης χρονικής περιόδου και έπειτα. Τα έσοδα από τη λειτουργία των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων αυξάνονται διαχρονικά καθώς τίθενται σε λειτουργία τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα στο σύνολό τους, με αποτέλεσμα ο συνολικός κύκλος εργασιών να ξεπερνά τα 170 εκατ. ευρώ ετησίως από τα μέσα της εξεταζόμενης περιόδου και έπειτα. Στο πλαίσιο της τουριστικής αξιοποίησης του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά, εκτιμάται επίσης ότι θα προκύψουν έσοδα (κύκλος εργασιών) της τάξης των 1,5 εκατ. ευρώ κάθε χρόνο από την λειτουργία του συνεδριακού κέντρου.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι, εκτός από το συνεδριακό κέντρο, θα δημιουργηθούν εγκαταστάσεις και δραστηριότητες που στοχεύουν στην προσέλκυση νέων επισκεπτών από το εξωτερικό (όπως ιατρικές εγκαταστάσεις, αθλητικές εγκαταστάσεις, χώροι πολιτισμού, μαρίνα και καζίνο), μπορούμε να θεωρήσουμε ότι δημιουργείται επιπλέον τουριστική ζήτηση που διαφορετικά (στην περίπτωση δηλαδή που τα σχέδια ανάπτυξης του Ελληνικού δεν υλοποιούνταν) δεν θα προέκυπτε. Εξάλλου, στην Ελλάδα γενικότερα, αλλά και στην Αθήνα συγκεκριμένα, κυριαρχεί το θαλάσσιο πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης, γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα μορφές τουρισμού όπως ο συνεδριακός, ο πολιτιστικός και ο ιατρικός να μην έχουν αξιοποιηθεί.

Στο βαθμό που θα επαληθευτεί η υπόθεση ότι πρόκειται για την προσέλκυση νέας (και όχι ανακατανομή της υφιστάμενης) τουριστικής ζήτησης, τα οφέλη που περιγράφονται στην ενότητα αυτή επιδρούν στο σύνολό τους ανοδικά στα μεγέθη της οικονομίας, ενώ οι δαπάνες των επισκεπτών αποτελούν επιπλέον εισροή χρημάτων από το εξωτερικό, συμβάλλοντας κατ' αυτό τον τρόπο στην αύξηση των εξαγωγών υπηρεσιών και στη βελτίωση του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών.

Διάγραμμα 2.17: Επίδραση στον κύκλο εργασιών και στην απασχόληση



(*) Από την λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων και του συνεδριακού χώρου

Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Από την λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων αναμένεται να δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας. Καθώς οι μονάδες σχεδιάζονται να εξυπηρετούν και άλλα είδη τουρισμού, εκτός από το παραθαλάσσιο, η εποχικότητα της πληρότητας στα ξενοδοχεία αναμένεται να είναι

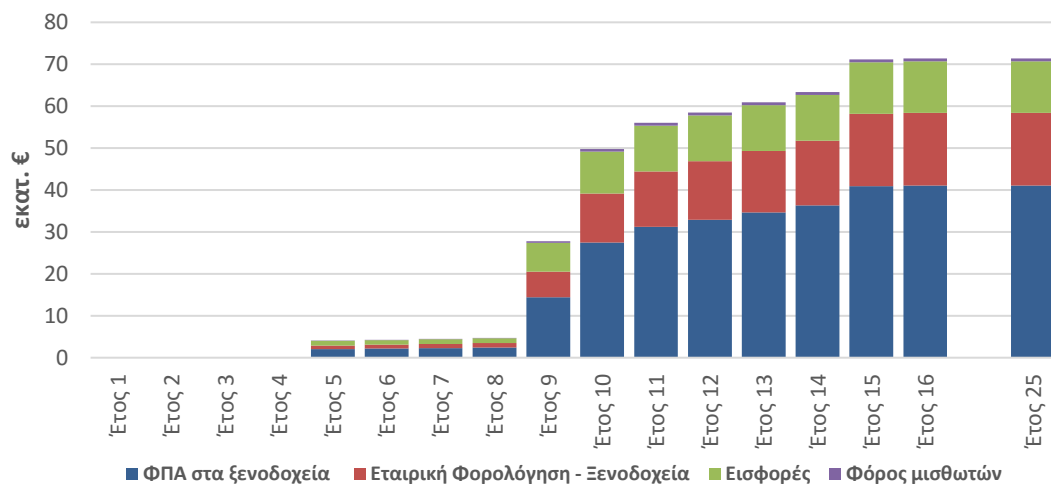
μειωμένη σε σύγκριση με την υφιστάμενη κατάσταση, επομένως και οι θέσεις εργασίας θα έχουν αυξημένο βαθμό σταθερότητας εντός του έτους. Λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία σχετικά με τη μέση απασχόληση (εργαζόμενοι ανά δωμάτιο) ανά κατηγορία ξενοδοχείου¹⁰, προκύπτει ότι οι 7 ξενοδοχειακές μονάδες θα απασχολούν περισσότερο από 1,9 χιλ. άτομα στην πλήρη ανάπτυξή τους, με το υψηλότερο αριθμό εργαζομένων να καταγράφεται στα 2 μεγαλύτερα ξενοδοχειακά συγκροτήματα.

2.5.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

Εφαρμόζοντας συντελεστή ΦΠΑ 24% στον εκτιμώμενο κύκλο εργασιών των ξενοδοχείων, προκύπτει ότι από τη δραστηριότητα και των 7 ξενοδοχείων στην πλήρη ανάπτυξή τους από το 16^ο έτος και έπειτα, δημιουργούνται 41 εκατ. ευρώ κάθε χρόνο έσοδα από ΦΠΑ. Αντίστοιχα, αξιοποιώντας τη μεθοδολογία που περιγράφεται προηγουμένως, εκτιμάται ότι από την εταιρική φορολόγηση αναμένονται περί τα 17 εκατ. ευρώ ανά έτος.

Αντίστοιχα, οι θέσεις απασχόλησης εκτός από τόνωση στην αγορά εργασίας αναμένεται να συμβάλλουν σε εισφορές για τα ασφαλιστικά ταμεία και στα φορολογικά έσοδα. Με βάση τις υποθέσεις που προαναφέρθηκαν και τις εκτιμήσεις απασχόλησης, οι εισφορές (εργοδότη και εργαζομένου) ξεπερνούν τα 12 εκατ. ευρώ ετησίως για το σύνολο των απασχολούμενων στις 7 ξενοδοχειακές μονάδες, ενώ από τον φορολογητέο εισόδημα προκύπτουν έσοδα για το κράτος της τάξης των 700 χιλ. ευρώ κάθε χρόνο. Συνολικά τα φορολογικά έσοδα αναμένεται να ξεπερνούν τα 70 εκατ. ευρώ όταν οι τουριστικές υποδομές εντός του Ελληνικού βρεθούν σε πλήρη λειτουργία.

Διάγραμμα 2.18: Επίδραση στα φορολογικά έσοδα



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

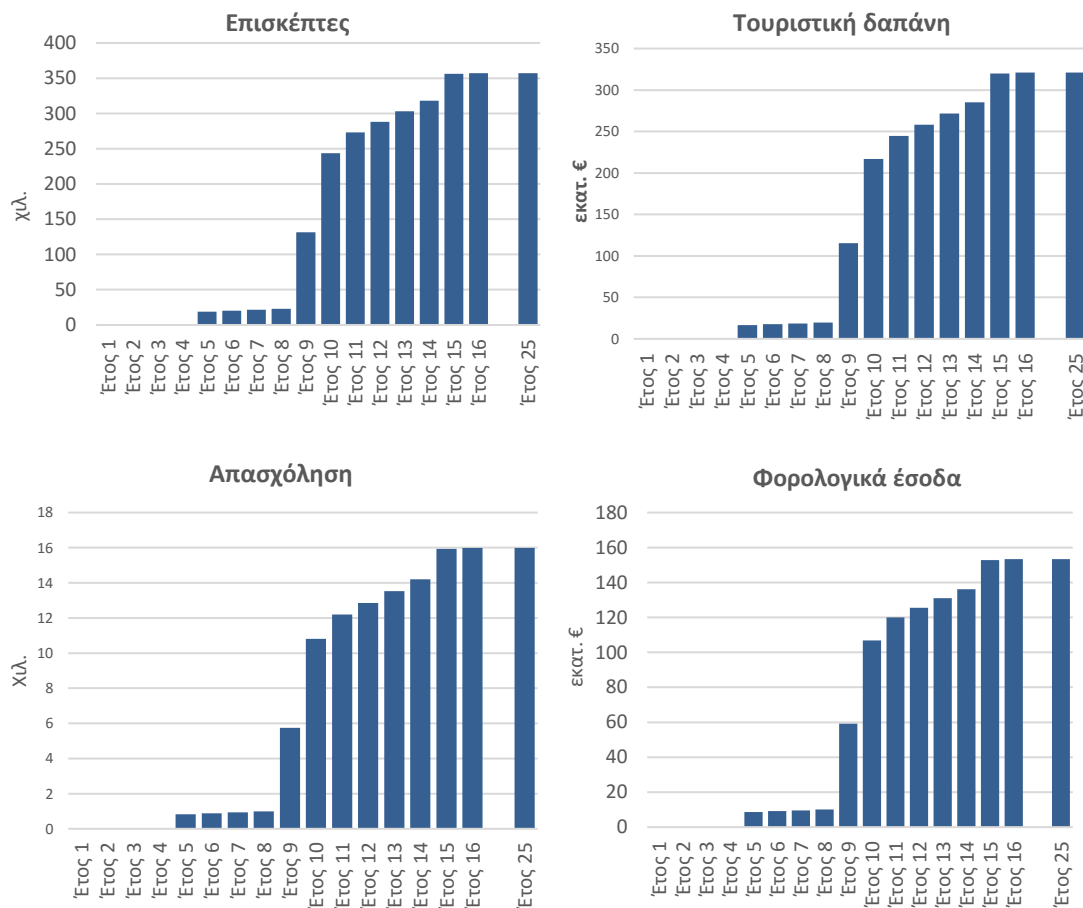
2.5.3 ΕΥΡΥΤΕΡΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ

Εκτός από την άμεση συνεισφορά από την τουριστική ανάπτυξη του Ελληνικού, η οποία εκφράζεται στην οικονομική δραστηριότητα των ξενοδοχειακών μονάδων εντός της εξεταζόμενης περιοχής, προκύπτουν ευρύτερα οφέλη για την εγχώρια οικονομική

¹⁰ ΙΤΕΠ, Η απασχόληση στον τουριστικό τομέα, 2012

δραστηριότητα. Οι ευρύτερες αυτές επιδράσεις σχετίζονται με την κατανάλωση που θα πραγματοποιούν οι επισκέπτες που θα διαμείνουν στα 7 ξενοδοχεία Ελληνικού κατά την περιήγησή τους στην Αθήνα, αλλά και σε κοντινούς προορισμούς.

Διάγραμμα 2.19: Συνολικές επιδράσεις από τον τουρισμό στο Ελληνικό



(*) Μέρος από τα φορολογικά έσοδα αφορά σε δραστηριότητες αναψυχής που περιγράφονται και σε άλλα μέρη του κεφαλαίου

Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Για την εκτίμηση αυτή λαμβάνουμε υπόψη στοιχεία από την έρευνα ικανοποίησης τουριστών στην Αττική η οποία πραγματοποιείται για την Ένωση Ξενοδόχων Αθηνών-Αττικής και Αργοσαρωνικού. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα αποτελέσματα¹¹ οι επισκέπτες της πόλης - και του νομού ευρύτερα - κατά την παραμονή τους στην περιοχή δαπανούν κατά μέσο όρο περίπου 110,5 ευρώ ανά ημέρα. Η δαπάνη αυτή, στην οποία δεν περιλαμβάνεται το ημερήσιο κόστος διανυκτέρευσης σε κάποιο κατάλυμα, κατευθύνεται κυρίως για υπηρεσίες εστίασης, για επισκέψεις σε μουσεία και αξιοθέατα και για αγορές αγαθών και υπηρεσιών. Το συγκεκριμένο ύψος τουριστικής δαπάνης μπορεί να θεωρηθεί αντιπροσωπευτικό για επισκέπτες με υψηλότερο διαθέσιμο εισόδημα και μεγαλύτερη αγοραστική δύναμη, όπως εκείνων που επιλέγουν να διαμείνουν σε ξενοδοχεία που κατατάσσονται στις υψηλές κατηγορίες, όπως δηλ. εκείνα που θα λειτουργήσουν στο Ελληνικό.

¹¹ Έρευνα ικανοποίησης Τουριστών και Απόδοση Ξενοδοχείων στην Αττική, 2014, GBR Consulting.

Επομένως, λαμβάνοντας υπόψη την άμεση και την ευρύτερη επίδραση από μια αντίστοιχη δαπάνη από τους επισκέπτες στο Ελληνικό, προκύπτουν επιπλέον έσοδα για την τοπική οικονομία των 321 εκατ. ευρώ κάθε χρόνο από το 2030 και έπειτα όταν, βάσει των διανυκτερεύσεων, οι επισκέπτες (πελάτες των ξενοδοχείων) θα ξεπερνούν τις 350 χιλ. ετησίως.

Παράλληλα, λαμβάνοντας υπόψη τα πολλαπλασιαστικά οφέλη στην οικονομία κυρίως μέσα από τους κλάδους που κινητοποιούνται για την παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών σχετικών με τον τουρισμό, προκύπτει ότι η συνολική επίδραση στην απασχόληση προσεγγίζει τις 16 χιλ. θέσεις εργασίας.¹² Αυτό το αποτέλεσμα προκύπτει με βάση εκτιμήσεις ότι για κάθε 1 εκατ. ευρώ τουριστική δαπάνη δημιουργούνται 50 θέσεις εργασίας στο σύνολο της οικονομίας.¹³

Αντίστοιχα, εκτιμάται ότι για κάθε 1 ευρώ δημοσιονομικά έσοδα στον τομέα του τουρισμού προκύπτουν επιπλέον 0,76 ευρώ έσοδα από φόρους και εισφορές σε άλλους τομείς της οικονομίας. Με αυτόν τον τρόπο, εκτιμάται ότι η συνολική επίδραση στα δημοσιονομικά έσοδα από τις δαπάνες των επισκεπτών που θα διανυκτερεύσουν στο Ελληνικό ξεπερνά τα 153 εκατ. ευρώ ετησίως.

2.6 Δραστηριότητες αναψυχής

Το επενδυτικό πλάνο περιλαμβάνει την ανάπτυξη εγκαταστάσεων για σημαντικό πλήθος δραστηριοτήτων αναψυχής. Σε αυτές τις εγκαταστάσεις συμπεριλαμβάνεται η αξιοποίηση της μαρίνας ελλιμενισμού σκαφών, η ανάπτυξη της παραλιακής ζώνης, θεματικού πάρκου, ενυδρείου, καζίνο, αθλητικών εγκαταστάσεων, μουσείων και χώρων για πολιτιστικές εκδηλώσεις καθώς και πλήθος σημείων εστίασης και καφετεριών. Η συνολική επενδυτική δαπάνη για την ανάπτυξη αυτών των δραστηριοτήτων υπολογίζεται σε περίπου 560 εκατ. ευρώ¹⁴ (συμπεριλαμβανομένων και των δαπανών τρίτων για την τελική διαμόρφωση των εγκαταστάσεων) που αποτελεί περίπου το 7,7% της συνολικής επένδυσης στην περιοχή (επενδύσεις προτιμώμενου επενδυτή και δαπάνες τρίτων για τελική διαμόρφωση).

2.6.1 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Καθώς τα διαθέσιμα στοιχεία του ποσοστού υλοποίησης όλων των έργων σχετικών με τις δραστηριότητες αναψυχής είναι συγκεντρωτικά και κατά συνέπεια δεν είναι εμφανές το ποσοστό υλοποίησης των υποδομών της κάθε δραστηριότητας μεμονωμένα, η προσέγγιση για την εκτίμηση της εξέλιξης του κύκλου εργασιών των δραστηριοτήτων αναψυχής διαφέρει σε σύγκριση με το προηγούμενο τμήμα του κεφαλαίου. Αρχικά εκτιμήθηκε ο κύκλος εργασιών ανά είδος δραστηριότητας στην πλήρη ανάπτυξη των εγκαταστάσεων αναψυχής.

¹² Πρέπει να σημειωθεί ότι μέρος των ευρύτερων επιδράσεων αφορά έσοδα (κύκλος εργασιών των αναπτύξεων) και απασχόληση που προκύπτουν σε άλλες δραστηριότητες εντός της περιοχής του Ελληνικού, όπως δραστηριότητες αναψυχής που θα απολαμβάνουν οι επισκέπτες που θα διανυκτερεύουν στα ξενοδοχεία που θα αναπτυχθούν στην περιοχή. Επομένως, αυτά τα ποσά δεν πρέπει να συναθροίζονται στα συνολικά μεγέθη δραστηριότητας εντός της εξεταζόμενης περιοχής.

¹³ IOBE (2012), Η Επίδραση του Τουρισμού στην Ελληνική Οικονομία.

¹⁴ Αθροισμα επενδύσεις για δραστηριότητες αναψυχής (μαρίνα, παραλία, funpark, café/restaurants, μουσεία, αθλητικές εγκαταστάσεις) σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο.

Στη συνέχεια, χρησιμοποιώντας τα διαθέσιμα συνολικά στοιχεία σχετικά με την τμηματική υλοποίηση των υποδομών αναψυχής, εκτιμήθηκε η εξέλιξη του κύκλου εργασιών διαχρονικά.

Αναλυτικότερα για την εκτίμηση των εσόδων στη μαρίνα, λήφθηκαν υπόψη οι διαθέσιμες θέσεις ελλιμενισμού (337 θέσεις) και έγινε η υπόθεση της μίσθωσης ανά τ.μ. Για την εκτίμηση του κόστους ελλιμενισμού ανά τ.μ. σκάφους, χρησιμοποιήθηκαν τα στοιχεία τιμοκαταλόγου της μαρίνας του Φλοίσβου¹⁵. Εκτιμήθηκε με αυτό τον τρόπο ότι κατά τη θερινή περίοδο, το κόστος ελλιμενισμού μεγάλων σκαφών ανά ημέρα διαμορφώνεται στα 602 ευρώ, ενώ για τα μικρότερα σκάφη στα 104 ευρώ. Η ετήσια μίσθωση θέσης ελλιμενισμού για μικρότερα σκάφη διαμορφώνεται στα 10.502 ευρώ.

Επιπλέον, θεωρήθηκε πως το 30% των διαθέσιμων θέσεων θα μισθώνεται σε ετήσια βάση, ενώ οι υπόλοιπες 236 θέσεις (70%) θα μισθώνονται σε ημερήσια βάση κατά την θερινή περίοδο (105 μέρες). Περίπου 90% των ημερήσιων θέσεων κατά τη θερινή περίοδο θα καλύπτονται από μεγάλα σκάφη (>50μ x 7.5μ), ενώ το υπόλοιπο 10% θα μισθώνεται από μικρότερα σκάφη (15μ x 2.5μ). Αντίθετα, θεωρήθηκε πως οι θέσεις που είναι διαθέσιμες για ετήσια μίσθωση, θα καλυφθούν από μικρότερα σκάφη. Με βάση τα παραπάνω, ο κύκλος εργασιών της δραστηριότητας στην πλήρη ανάπτυξη της μαρίνας εκτιμήθηκε στα 14,7 εκατ. ευρώ.

Για την εκτίμηση του κύκλου εργασιών από την επίσκεψη στην παραλία κρίθηκε απαραίτητη η εκτίμηση της δυναμικότητάς της (άτομα ανά τ.μ.). Χρησιμοποιώντας στοιχεία έκτασης και δυναμικότητας για την παραλία της Βουλιαγμένης, εκτιμήθηκε συντελεστής δυναμικότητας 8 τ.μ. ανά επισκέπτη. Η παραλία του Ελληνικού έχει έκταση 50,000 τ.μ. κατά συνέπεια βάσει των παραπάνω, μπορεί να φιλοξενήσει 5,9 χιλ. επισκέπτες. Υποθέτουμε ότι ο κύκλος εργασιών της παραλίας διαμορφώνεται από υπηρεσίες (όπως ενοικίαση ομπρέλας και ξαπλώστρας) στους επισκέπτες που τις επιθυμούν, έναντι ενός ημερήσιου εισιτηρίου εισόδου στις εγκαταστάσεις που προσφέρονται οι εν λόγω υπηρεσίες. Έγινε η υπόθεση ότι το ύψος του εισιτηρίου διαφέρει ανάλογα με την ηλικία του επισκέπτη (Πίνακας 2.2). Επιπλέον, εκτιμήθηκε η ηλικιακή κατανομή των επισκεπτών βάσει των αντίστοιχων ποσοστών στον πραγματικό πληθυσμό, έτσι όπως αποτυπώνονται στα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ (Πίνακας 2.3).

Στη συνέχεια, υποθέτοντας πως η παραλία θα λειτουργεί στο 80% της δυναμικότητάς της για 105 ημέρες το χρόνο, εκτιμήθηκε πως ο κύκλος εργασιών δύναται να διαμορφωθεί στα 1,8 εκατ. ευρώ ανά έτος.

Πίνακας 2.2: Υπόθεση ημερήσιου εισιτηρίου για πρόσβαση στην παραλία του Ελληνικού

Ηλικιακή κατηγορία	Ημερήσιο εισιτήριο (€)
0-6	Δωρεάν
6-18	3
Ενήλικες	4

Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

¹⁵ <http://www.flisvosmarina.com/el-gr/booking---rates/>

Πίνακας 2.3: Ποσοστό ηλικιακής κατηγορίας στον πληθυσμό

Ηλικιακή κατηγορία	Ποσοστό στον πληθυσμό
0-6	4,8%
6-18	14,9%
ενήλικες	80,3%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ

Για τη λειτουργία του θεματικού πάρκου (fun park) χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία ετήσιας επισκεψιμότητας, έκτασης και κύκλου εργασιών του Allou fun park, σύμφωνα με τα οποία εκτιμήθηκε ο κύκλος εργασιών ανά επισκέπτη (11 ευρώ). Στη συνέχεια αυτό το μέγεθος πολλαπλασιάστηκε με τον λόγο επισκεπτών ανά τ.μ. (12,5) επί της αναμενόμενης έκτασης του πάρκου (20.000 τ.μ.). Έτσι, ο αναμενόμενος κύκλος εργασιών του θεματικού πάρκου στην πλήρη ανάπτυξή του αναμένεται να ανέλθει στα 2,6 εκατ. ευρώ.

Στο προβλεπόμενο ενυδρείο αναμένεται να πραγματοποιηθούν περίπου 1 εκατ. επισκέψεις. Εκτιμώντας μια τιμή του εισιτηρίου στα €20,8 και κάνοντας την υπόθεση πως η δυνατότητα εισπράξεων από λοιπές παροχές (όπως αναμνηστικά είδη και παιχνίδια) θα αντιστοιχεί σε περίπου 25% του κύκλου εργασιών από τα εισιτήρια, εκτιμάται πως το συνολικό έσοδο θα ανέλθει στα €26,0 εκατ.

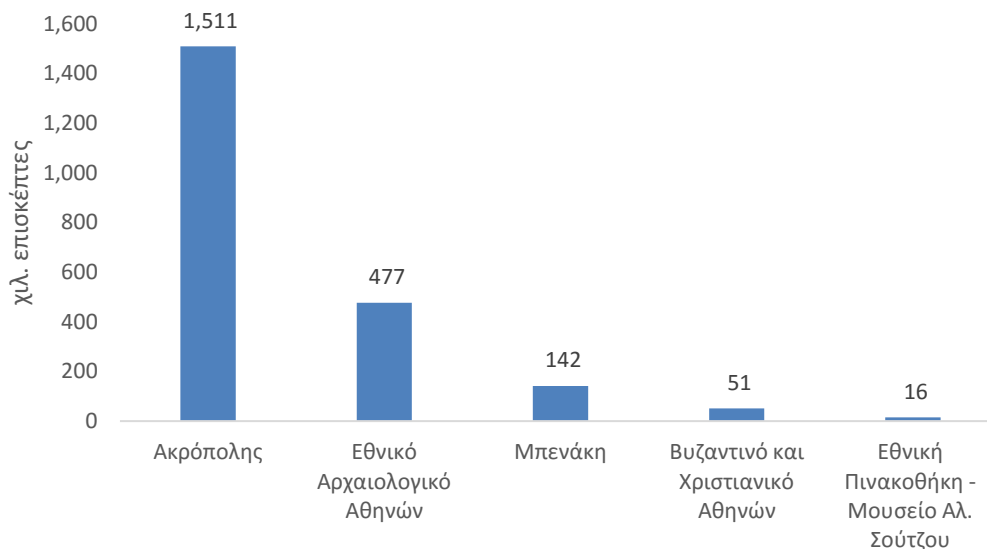
Επιπλέον, στο επενδυτικό σχέδιο προβλέπεται η κατασκευή και η λειτουργία ενός καζίνο διεθνών προδιαγραφών, το οποίο θα απευθύνεται κυρίως σε διεθνείς πελάτες. Το καζίνο θα λειτουργεί στα πρότυπα άλλων διεθνών ομίλων, ενώ οι παροχές του θα συμπληρώνονται από πρόσβαση στις ευρύτερες εγκαταστάσεις του θέρετρου. Λαμβάνοντας υπόψη την έκταση του καζίνο (15,000 τ.μ.) και υποθέτοντας ένα μέσο έσοδο της τάξης του 12,8 χιλ. €/τ.μ., εκτιμάται πως ο ετήσιος κύκλος εργασιών του καζίνο διαμορφώνεται στα €200 εκατ. Η συγκεκριμένη εκτίμηση είναι υψηλότερη από τον μέσο όρο κύκλου εργασιών των καζίνο της Ελλάδας (€34 εκατ. ανά καζίνο), ωστόσο βρίσκεται σε αντιστοιχία με τον κύκλο εργασιών ιστορικών καζίνο της Ευρώπης, όπως για παράδειγμα το καζίνο του Μόντε Κάρλο, ενώ υπολείπεται σημαντικά από τον κύκλο εργασιών πολύ μεγάλων συγκροτημάτων καζίνο που δραστηριοποιούνται στις ΗΠΑ, στην Κίνα και σε άλλες περιοχές εκτός Ευρώπης.

Η συμβολή της λειτουργίας του καζίνο στα έσοδα του κράτους αναμένεται να είναι σημαντική. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σύμφωνα με την ΕΕΕΠ-Έκθεση Πεπραγμένων 2014 το 30,22% των ακαθάριστων εσόδων της αγοράς τυχερών παιγνίων αποτέλεσαν έσοδα του Δημοσίου (περίπου 500 εκ. ευρώ). Τα ακαθάριστα έσοδα της αγοράς τυχερών παιγνίων στην Ελλάδα το έτος 2014 συνεισέφεραν κατά 0,94% στο συνολικό ακαθάριστο εγχώριο προϊόν (ΑΕΠ).

Τέλος, στην κατηγορία Καφέ – Εστιατόρια, έγινε η υπόθεση πως θα λειτουργούν 31 χώροι εστίασης με προσφορά πλήρους γεύματος, 166 χώροι εστίασης με προσφορά πρόχειρου γεύματος και 207 καφετέριες. Όσον αφορά τα εστιατόρια της πρώτης κατηγορίας, έγινε η υπόθεση πως το 80% της επιφάνειας είναι ωφέλιμο, ενώ το υπόλοιπο 20% αφορά βοηθητικούς χώρους (κουζίνα, αίθουσα αναμονής κτλ.). Στη συνέχεια θεωρώντας πως σε κάθε πελάτη αντιστοιχούν 3 τ.μ. ωφέλιμης έκτασης και εφαρμόζοντας συντελεστή πληρότητας 65% καθώς και μέση δαπάνη 40 ευρώ ανά πελάτη εκτιμάται πως ο ετήσιος κύκλος εργασιών σε αυτό το είδος εστιατορίων θα διαμορφωθεί στα 15,5 εκατ. ευρώ. Τέλος, εκτιμάται πως ο κύκλος εργασιών των 166 καταστημάτων εστίασης της δεύτερης κατηγορίας

θα διαμορφωθεί στα 250,000 ευρώ ανά εστιατόριο, ενώ ο τζίρος των καφέ στα 150,000 ευρώ ανά σημείο πώλησης. Με τις παραπάνω εκτιμήσεις και παραδοχές, ο κύκλος εργασιών του συγκεκριμένου υποκλάδου στην πλήρη ανάπτυξή του αναμένεται να διαμορφωθεί στα 88,0 εκατ. ευρώ.

Διάγραμμα 2.20: Πλήθος επισκέψεων στα πιο δημοφιλή μουσεία της Αττικής



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ

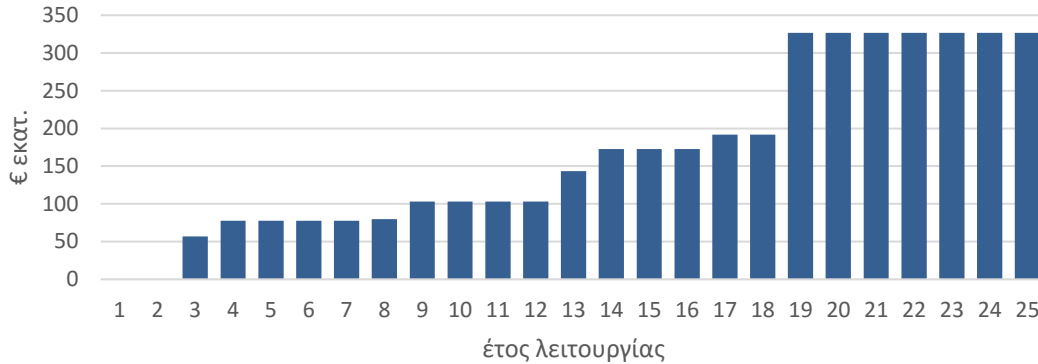
Για την εκτίμηση του κύκλου εργασιών των αθλητικών εγκαταστάσεων απαραίτητη προϋπόθεση είναι ο υπολογισμός των επισκέψεων ανά έτος, ο οποίος βασίστηκε σε δείκτες που προέκυψαν από τα στοιχεία έκτασης και επισκεψιμότητας του υφιστάμενου πάρκου Αγίου Κοσμά. Έχοντας ως δεδομένο την εκτίμηση για την έκταση των αθλητικών εγκαταστάσεων του Ελληνικού (367 χιλ. τ.μ.), υπολογίσθηκαν περίπου 913 χιλ. επισκέψεις κατ' έτος. Θεωρώντας μέσο έσοδο ανά επίσκεψη 5 ευρώ, το οποίο λαμβάνει υπόψη τόσο τους επισκέπτες-μέλη που διαθέτουν μηνιαία συνδρομή, όσο και τους περιστασιακούς επισκέπτες του πάρκου, το συγκεκριμένο έσοδο διαμορφώνεται στα 4,5 εκατ. ευρώ. Αν επιπλέον εκτιμηθεί και η διοργάνωση 30 μεγάλων αθλητικών και πολιτιστικών γεγονότων που θα απαιτούν την ενοικίαση αθλητικών εγκαταστάσεων κατά περίπου 30.000 ευρώ, τότε ο συνολικός τζίρος από τη λειτουργία αθλητικών εγκαταστάσεων ξεπερνά τα 5,4 εκατ. ευρώ.¹⁶

Για την εκτίμηση της επισκεψιμότητας στα δύο μουσεία που θα λειτουργήσουν στα διατηρητέα κτίρια της έκτασης του Ελληνικού, αναζητήθηκαν στοιχεία επισκεψιμότητας στα μουσεία της Αθήνας από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. Το μουσείο της Ακρόπολης εμφανίζει κάθε χρόνο περίπου 1,5 εκατ. επισκέψεις, ενώ ακολουθεί το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο με περίπου 480 χιλ. επισκέψεις. Τρίτο βρίσκεται το μουσείο Μπενάκη (140 χιλ. επισκέψεις). Εκτιμάται πως η επισκεψιμότητα των μουσείων του Ελληνικού θα είναι αντίστοιχη με αυτή που καταγράφεται στο μουσείο Μπενάκη. Θέτοντας μέσο εισιτήριο ανά επισκέπτη στα 5 ευρώ, το ετήσιο έσοδο από αυτή τη δραστηριότητα αναμένεται να διαμορφωθεί στα 750 χιλ. ευρώ.

¹⁶ Ο κύκλος εργασιών από την κατανάλωση των επισκεπτών σε καντίνες και αναψυκτήρια έχει συμπεριληφθεί στην κατηγορία καφέ-εστιατόρια.

Εν τέλει, ο ετήσιος κύκλος εργασιών των δραστηριοτήτων αναψυχής, έτσι όπως ορίζονται στην αρχή της παρούσας ενότητας, αναμένεται να ξεπεράσει τα 327 εκατ. ευρώ σε συνθήκες πλήρους ανάπτυξης των σχετικών υποδομών. Χρησιμοποιώντας τα δεδομένα σχετικά με το ρυθμό κατασκευής και πώλησης των εγκαταστάσεων, προκύπτει η εξέλιξη του συνολικού κύκλου εργασιών διαχρονικά (Διάγραμμα 2.21).

Διάγραμμα 2.21: Κύκλος εργασιών στις δραστηριότητες αναψυχής

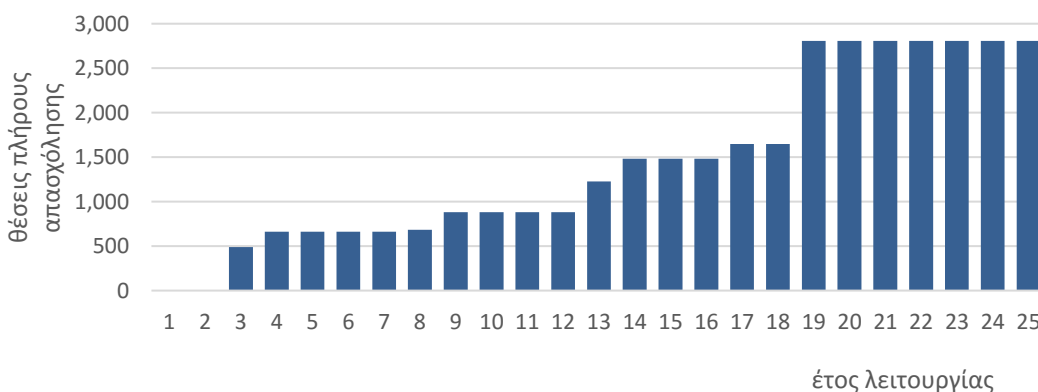


Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

2.6.2 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

Η εκτίμηση της απασχόλησης στις δραστηριότητες της αναψυχής στηρίχθηκε σε δείκτη παραγωγικότητας, σύμφωνα με τον οποίο το 13% του κύκλου εργασιών αποτελεί κόστος εργασίας, καθώς και στην υπόθεση πως η μέση μισθό στην Ελλάδα (ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2015), και διαμορφώνεται στα 15,1 χιλ. ευρώ ετησίως. Με αυτές τις υποθέσεις, εκτιμάται πως θα δημιουργηθούν περίπου έως και 2,8 χιλ. θέσεις πλήρους απασχόλησης ανά έτος λειτουργίας στις δραστηριότητες αναψυχής.

Διάγραμμα 2.22: Θέσεις απασχόλησης κατά τη λειτουργία των δραστηριοτήτων αναψυχής



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

2.6.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

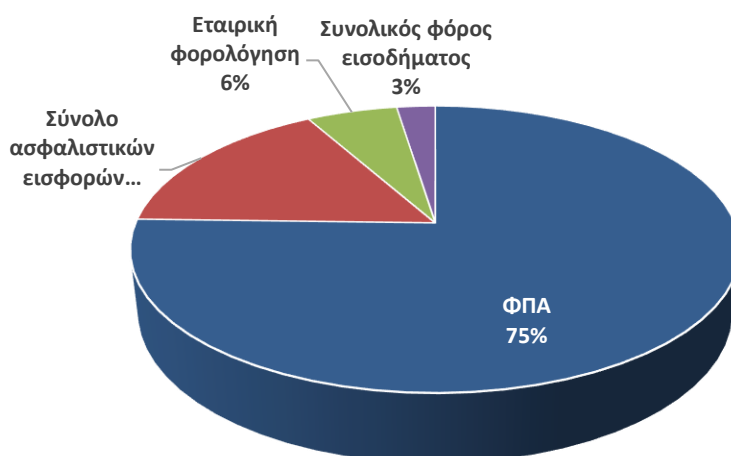
Η εκτίμηση της συμβολής στα φορολογικά έσοδα του κράτους είναι ιδιαίτερα πολύπλοκη καθώς η συγκεκριμένη κατηγορία δραστηριοτήτων περιλαμβάνει πλήθος υποκατηγοριών.

Για απλούστευση, λήφθηκε υπόψη ένα σταθερό μικτό περιθώριο κέρδους 30% στο σύνολο των μεγεθών της κατηγορίας, το οποίο καθορίζει και το κόστος εμπορευμάτων. Η αφαίρεση του κόστους απασχόλησης που δεν περιλαμβάνονται στο κόστος εμπορευμάτων και των εξόδων διοικήσεως (2%) από τον κύκλο εργασιών οδηγούν στην εκτίμηση του λειτουργικού κέρδους, από το οποίο αφαιρούνται στη συνέχεια οι αποσβέσεις των παγίων και προκύπτουν τα κέρδη προ φόρων.

Για την εκτίμηση της συνολικής συνεισφοράς της δραστηριότητας στα φορολογικά έσοδα έγιναν οι εξής παραδοχές: α) ο συντελεστής εταιρικού φόρου θεωρείται σταθερός και ίσος με 29%, β) οι εργοδοτικές εισφορές βρίσκονται στο 20% των αμοιβών, ίσες με το ύψος των προσωπικών εισφορών, γ) για τα φορολογητέα εισοδήματα άνω των 12.000 ευρώ προβλέπεται εισφορά αλληλεγγύης 0,7%, ενώ δ) το έσοδο από ΦΠΑ για το κράτος εκτιμάται στη βάση σταθερού συντελεστή 24%.

Σημειώνεται πως με βάση τις υφιστάμενες εκτιμήσεις και υποθέσεις, η λειτουργία των δραστηριοτήτων αναψυχής είναι σε γενικές γραμμές κερδοφόρα. Στις επιμέρους ωστόσο δραστηριότητες, η λειτουργία των αθλητικών εγκαταστάσεων είναι ζημιογόνα, κυρίως εξαιτίας του υψηλού κόστους κατασκευής των υποδομών, που επηρεάζουν τις αποσβέσεις. Επομένως, δεν προκύπτουν έσοδα από εταιρική φορολογία του φορέα εκμετάλλευσης των συγκεκριμένων εγκαταστάσεων. Επιπλέον, θεωρείται πως η εκμετάλλευση των μουσείων δεν ενέχει στοιχείο κερδοφορίας και κατά συνέπεια η λειτουργία τους δεν επιβαρύνεται με εταιρικά φορολογικά έσοδα.

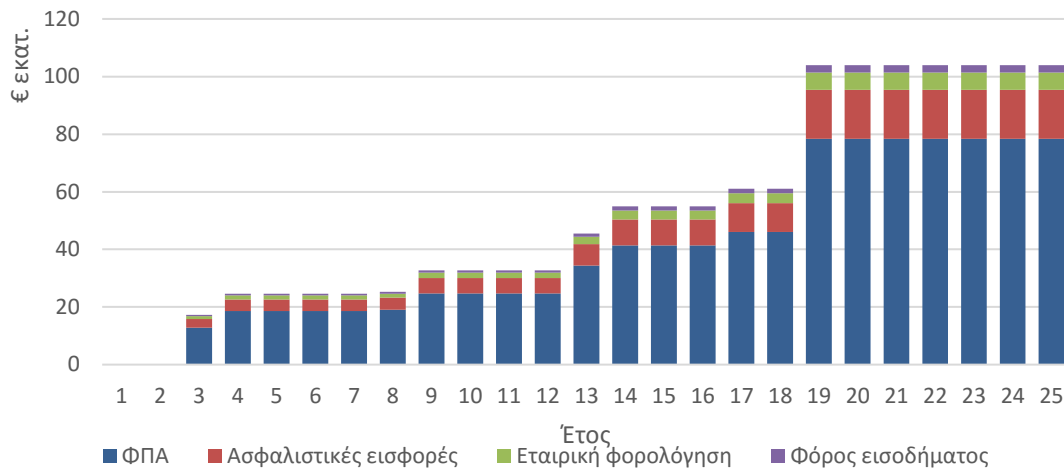
Διάγραμμα 2.23 Συμβολή στα φορολογικά έσοδα από δραστηριότητες αναψυχής – 25ετής περίοδος



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Με βάση τα παραπάνω, το σύνολο της συνεισφοράς στους φόρους για τα 25 έτη λειτουργίας διαμορφώνεται στο 1,3 δισεκ. ευρώ, ή περίπου 52 εκατ. κατά μέσο όρο ετησίως, (€234 εκατ. σε παρούσα αξία στο τέλος της περιόδου 25 ετών) με μέγιστο τα 103 εκατ. ευρώ στο τέλος της περιόδου (βλ. Διάγραμμα 2.24).

Διάγραμμα 2.24: Εξέλιξη φορολογικών εσόδων από δραστηριότητες αναψυχής – 25ετής περίοδος



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

2.7 Υπηρεσίες Υγείας

Στον τομέα της υγείας εκτιμάται ότι θα λειτουργήσει ιδιωτικό θεραπευτήριο, δυναμικότητας περίπου 250-300 κλινών, όπου κατά κύριο λόγο θα πραγματοποιούνται ιατρικές πράξεις και θεραπείες που απαιτούν μικρό χρόνο παραμονής για νοσηλεία. Πρόκειται για τη λειτουργία ενός εξειδικευμένου κέντρου που θα προσφέρει αναβαθμισμένες υπηρεσίες υγείας στους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας και επιπλέον θα λειτουργεί ως πόλος έλξης ιατρικού τουρισμού από όλη την Ελλάδα, αλλά και εκτός των ελληνικών συνόρων. Η κατασκευή του κέντρου συνολικής επενδυτικής δαπάνης 87,5 εκατ. ευρώ και επιφάνειας περίπου 35 χιλ. τ.μ. αναμένεται με βάση το χρονοδιάγραμμα να ξεκινήσει το 11^ο έτος και να ολοκληρωθεί το 14^ο έτος ανάπτυξης.

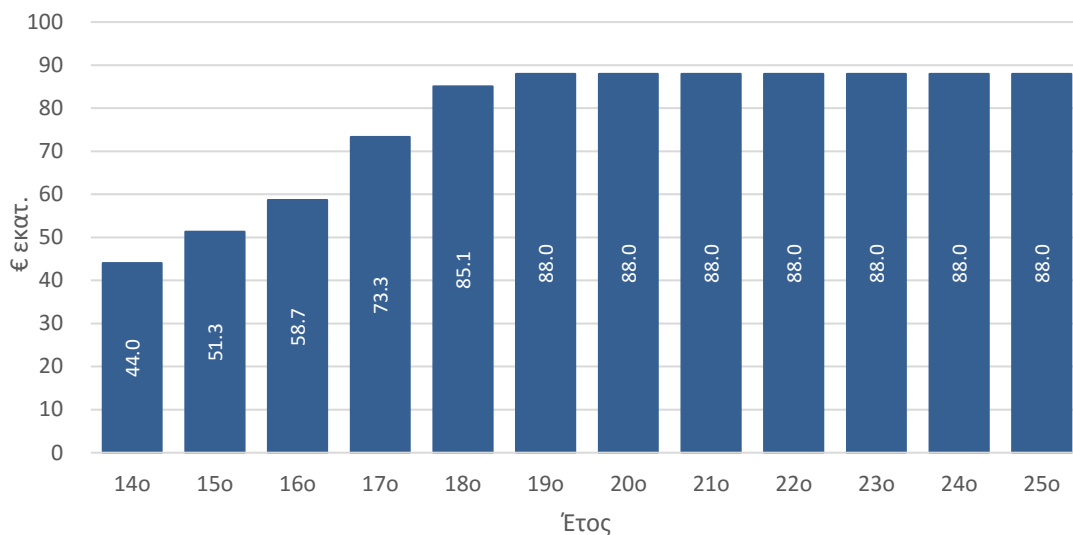
2.7.1 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Για την εκτίμηση του κύκλου εργασιών της ιδιωτικής κλινικής αξιοποιήθηκαν βιβλιογραφικές αναφορές για το μέσο κόστος νοσηλείας των ασθενών συμπεριλαμβανομένου της αμοιβής γιατρού, σε συνδυασμό με στοιχεία για τη μέση παραμονή του ασθενή στην κλινική. Ειδικότερα, εκτιμήθηκε ότι το μέσο κόστος νοσηλείας ανά ασθενή θα διαμορφωθεί στα 4 χιλ. ευρώ, ενώ η μέση διάρκεια νοσηλείας θα ανέλθει σε μόλις 1,5 μέρες - πολύ λιγότερο από τη μέση παραμονή ασθενών για νοσηλεία σε δημόσια νοσοκομεία (3,8 μέρες το 2012) - καθώς πρόκειται να δημιουργηθεί ένα εξειδικευμένο κέντρο που θα εφαρμόζει καινοτόμες τεχνικές ταχείας αποκατάστασης.

Με βάση τις παραπάνω υποθέσεις και την επιφάνεια της κλινικής που είναι διαθέσιμη κατ' έτος, όπως προκύπτει από το κατασκευαστικό πρόγραμμα, αλλά και πρόσθετες υποθέσεις για το ποσοστό κάλυψης κλινών υπολογίστηκε, ο κύκλος εργασιών σε ετήσια βάση για το σύνολο της περιόδου αναφοράς. Έτσι, προκύπτει ότι ο συνολικός κύκλος εργασιών από τη παροχή υπηρεσιών υγείας ανέρχεται από 44 εκατ. ευρώ το 14^ο έτος της ανάπτυξης έως 88 εκατ. ευρώ από το 19^ο έτος και μετά (Διάγραμμα 2.25). Συνολικά για την 25ετή περίοδο

αναφοράς της μελέτης προβλέπονται έσοδα από παροχή υπηρεσιών υγείας ύψους 928 εκατ. ευρώ (κατά μέσο όρο 37 εκατ. ευρώ ετησίως).

Διάγραμμα 2.25: Εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας (κύκλος εργασιών) από τη παροχή υπηρεσιών υγείας στην περιοχή του Ελληνικού

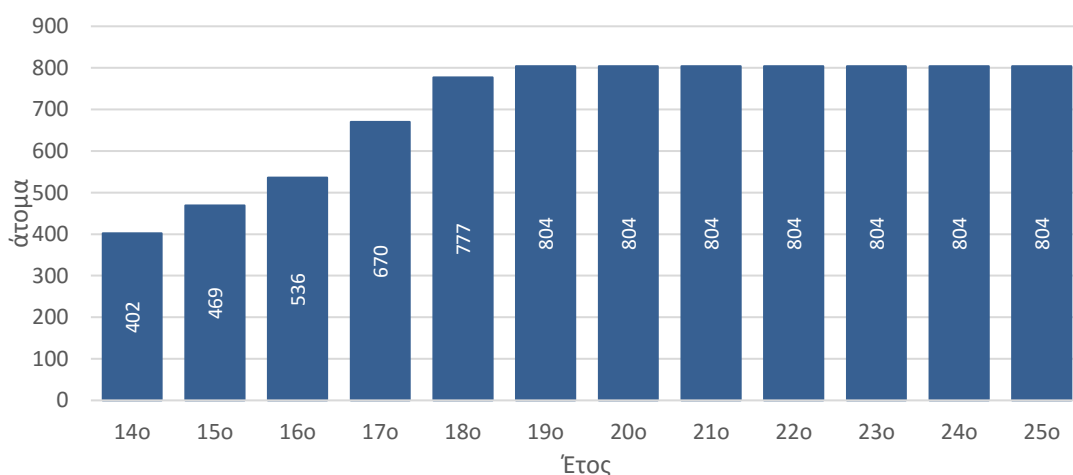


Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

2.7.2 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΥΓΕΙΑΣ

Για την εκτίμηση των απασχολούμενων στον τομέα υπηρεσιών υγείας αξιοποιήθηκαν στατιστικά αναφορικά με το νοσηλευτικό προσωπικό ανά κλίνη και το πλήθος των νοσηλευτών ανά γιατρό, προσαρμοσμένα στην περίπτωση μιας ιδιωτικής κλινικής.

Διάγραμμα 2.26: Εξέλιξη της απασχόλησης στην παροχή υπηρεσιών υγείας στην περιοχή του Ελληνικού



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Ειδικότερα, πραγματοποιήθηκε η υπόθεση ότι αναλογούν περίπου 2 νοσηλευτές ανά κλίνη, ήτοι μέγεθος που αντιστοιχεί με τον Μ.Ο του ΟΟΣΑ το 2010, αν και η τιμή του δείκτη στην

Ελλάδα ήταν μόλις 0,67. Για τον υπολογισμό των γιατρών που θα απασχολούνται στην κλινική χρησιμοποιήθηκε η τιμή του λόγου νοσηλευτών ανά ιατρό στην Ελλάδα την ίδια περίοδο. Έτσι, προκύπτει ότι το πλήθος των εργαζόμενων στον τομέα των υπηρεσιών υγείας ανέρχεται από περίπου 400 άτομα το 14^ο έτος σε παραπάνω από 800 προς το τέλος της εξεταζόμενης περιόδου (Διάγραμμα 2.26). Συνολικά για όλη την 25ετή περίοδο της μελέτης αναμένεται να δημιουργηθούν 8,4 χιλ. ανθρωποέτη εργασίας (804 μόνιμες θέσεις εργασίας από το 19^ο έτος και έπειτα).

2.7.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΈΣΟΔΑ

Τα φορολογικά έσοδα για το δημόσιο από την επιχειρηματική ανάπτυξη των ακινήτων για παροχή υπηρεσιών υγείας συνίστανται στις παρακάτω κατηγορίες:

- Φόροι κεφαλαίου (ΕΝΦΙΑ)
- Εταιρική Φορολογία
- Φόρος εισοδημάτων εργαζομένων
- Ασφαλιστικές εισφορές εργαζομένων
- ΦΠΑ από την παροχή υπηρεσιών υγείας

Ο φόρος κεφαλαίου (ΕΝΦΙΑ) υπολογίστηκε με βάση τη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε στην περίπτωση των εμπορικών κέντρων. Προκύπτει έτσι ότι στο σύνολο της περιόδου αναφοράς τα έσοδα για το δημόσιο από τον ΕΝΦΙΑ ανέρχονται σε 410 χιλ. ευρώ (κατά μέσο όρο 16 χιλ. ευρώ ετησίως), με μέγιστο τα 35 χιλ. ευρώ το 15^ο έτος και έπειτα οπότε και ολοκληρώνεται η ανέγερση των ακινήτων που θα χρησιμοποιηθούν στον τομέα της υγείας.

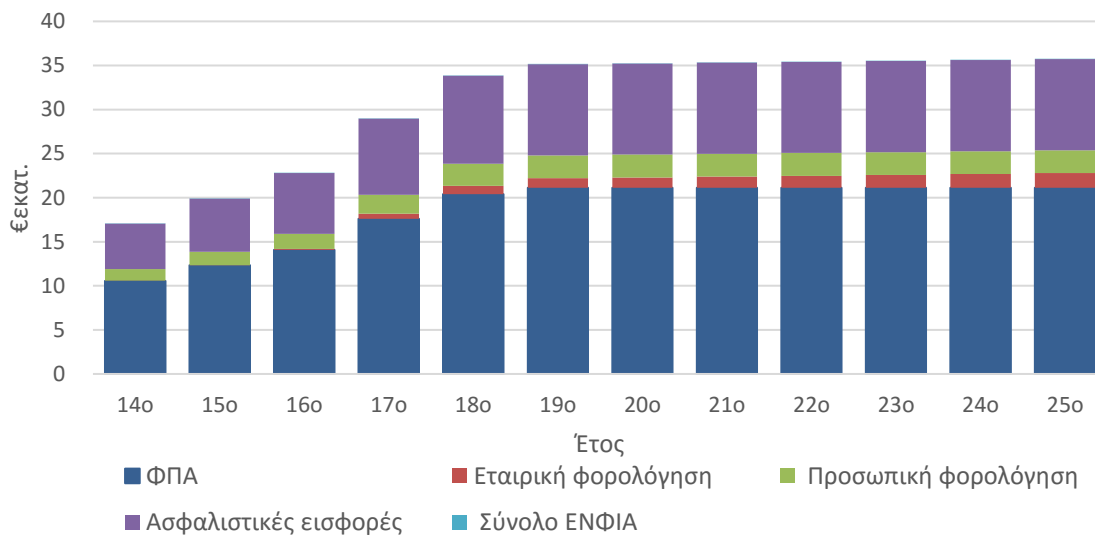
Αντίστοιχη μεθοδολογία με τα εμπορικά κέντρα ακολουθήθηκε και για τον υπολογισμό της εταιρικής φορολογίας. Διαφορές που εντοπίζονται στην περίπτωση των υπηρεσιών υγείας αφορούν τον μέσο μικτό μισθό των νοσηλευτών και γιατρών, ο οποίος προσδιορίστηκε στο ύψος των 16 χιλ. ευρώ ετησίως για τους νοσηλευτές και των 42 χιλ. ευρώ για τους γιατρούς. Το κόστος των υλικών και φαρμάκων της κλινικής εκτιμήθηκε ότι αποτελεί το 40% του συνολικού κύκλου εργασιών ενώ το κόστος διοίκησης/ μάρκετινγκ προσδιορίστηκε στο 5% επί του κύκλου εργασιών. Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων και των χρηματοοικονομικών εξόδων υιοθετήθηκαν οι ίδιες υποθέσεις όπως στην περίπτωση των εμπορικών κέντρων.

Τελικά, τα έσοδα από εταιρική φορολογία εκτιμήθηκαν για την 25ετία ότι είναι της τάξης των 11,3 εκατ. ευρώ (κατά μέσο όρο 452 χιλ. ευρώ ετησίως) όπως υπολογίστηκαν στη βάση σταθερού φορολογικού συντελεστή εταιρικών κερδών 29%. Σε ετήσια βάση, η συγκεκριμένη πηγή εσόδων προσφέρει στον προϋπολογισμό του κράτους έως 1,6 εκατ. ευρώ προς το τέλος της περιόδου (Διάγραμμα 2.27).

Αντίστοιχα με το παράδειγμα των εμπορικών καταστημάτων υπολογίστηκαν και οι ασφαλιστικές εισφορές που αναλογούν στους εργαζόμενους που απασχολούνται στον τομέα της υγείας όπως και ο φόρος εισοδήματος που τους αναλογεί. Οι ασφαλιστικές εισφορές ανέρχονται σε 10,3 εκατ. ευρώ από το 19^ο έτος της ανάπλασης και μετά. Συνολικά για την 25ετή περίοδο αναφοράς της μελέτης τα έσοδα για το δημόσιο από τις ασφαλιστικές εισφορές εκτιμάται ότι θα ανέλθουν σε 109 εκατ. ευρώ (κατά μέσο όρο 4,3 εκατ. ευρώ ετησίως). Αντίστοιχα, τα έσοδα από φόρο εισοδήματος υπολογίζονται σωρευτικά για όλη την

περίοδο αναφοράς σε 27,2 εκατ. ευρώ (κατά μέσο όρο 1,1 εκατ. ευρώ ετησίως), πλησιάζοντας 2,6 εκατ. ευρώ ετησίως προς το τέλος της περιόδου.

Διάγραμμα 2.27: Εξέλιξη των φορολογικών εσόδων στον τομέα υπηρεσιών υγείας, ανά πηγή εσόδων



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Τέλος, ο ΦΠΑ στον τομέα παροχής υπηρεσιών υγείας, η τιμή του οποίου από τον Ιούλιο του 2015 έχει εξισωθεί με τον ΦΠΑ που εφαρμόζεται στην πώληση λοιπών αγαθών, φέρνει έσοδα της τάξης των 222 εκατ. ευρώ (κατά μέσο όρο 8,9 εκατ. ευρώ ετησίως) στο σύνολο της εξεταζόμενης περιόδου. Σε ετήσια βάση, το συγκεκριμένο κονδύλι ανέρχεται σε 21,1 εκατ. ευρώ από το 19^ο έτος και μετά.

Έτσι, τα συνολικά δημοσιονομικά έσοδα από την παροχή υπηρεσιών υγείας, με βάση της υποθέσεις της ανάλυσης, ανέρχονται σε 370 εκατ. ευρώ (κατά μέσο όρο 14,8 εκατ. ευρώ ετησίως). Σε ετήσια βάση, το Ελληνικό Δημόσιο αναμένεται να εισπράξει μέχρι 35 εκατ. ευρώ από το 19^ο έτος και μετά, από την παροχή των συγκεκριμένων υπηρεσιών εντός της περιοχής του Ελληνικού.

2.8 Υπηρεσίες εκπαίδευσης

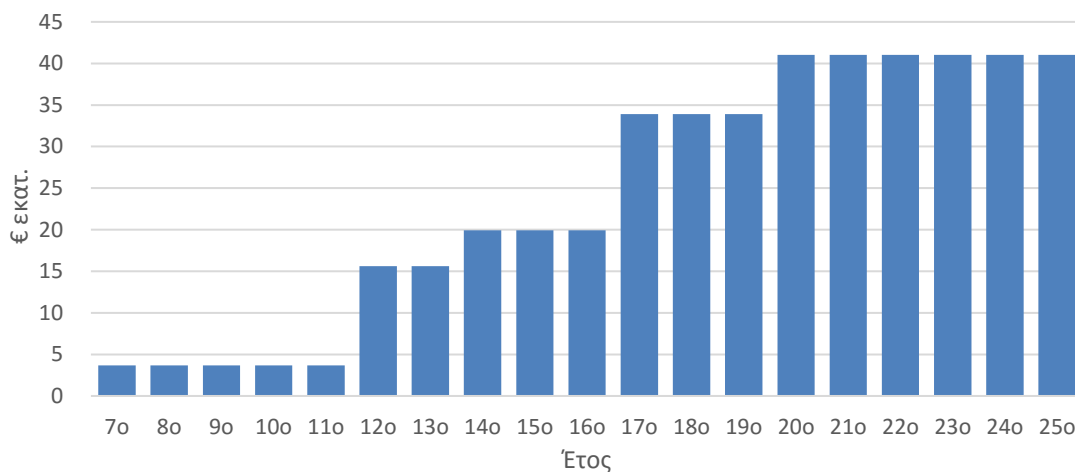
Ο σχεδιασμός των εκπαιδευτικών δομών στην περιοχή περιλαμβάνει τη λειτουργία ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης και δομών μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης. Η λειτουργία του ιδιωτικού εκπαιδευτηρίου πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης αναμένεται να ξεκινήσει το 7^ο έτος φιλοξενώντας αρχικά περί τους 500 μαθητές. Το 12^ο έτος όταν ολοκληρωθεί η ανέγερση των κτιριακών δομών που προορίζονται για την πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευση η δυναμικότητα θα ανέλθει στους 3000 μαθητές. Ακολούθως το 14^ο έτος θα ξεκινήσει η λειτουργία των εκπαιδευτικών δομών παροχής υπηρεσιών μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης με 1000 και πλέον φοιτητές, δυναμικότητα που αναμένεται να ανέλθει στους 1700 από το 20^ο έτος και έπειτα. Συνολικά δηλαδή 160 χιλ. τ.μ., της περιοχής του Ελληνικού

προορίζονται αποκλειστικά για την παροχή υπηρεσιών εκπαίδευσης και τη φιλοξενία 3700 μαθητών και φοιτητών.

2.8.1 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Για την εκτίμηση της οικονομικής δραστηριότητας στον τομέα της εκπαίδευσης προσδιορίστηκε το ετήσιο κόστος ανά μαθητή ή φοιτητή στο ύψος των 6 χιλ. ευρώ για την πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευση και των 10 χιλ. ευρώ στη μεταδευτεροβάθμια εκπαίδευση. Με βάση τις παραπάνω υποθέσεις και το πλήθος των μαθητών και φοιτητών που θα φιλοξενοούνται κατ' έτος, το οποίο θα κλιμακώνεται ανάλογα με τις κτιριακές δομές που θα παραδίδονται προς χρήση, υπολογίστηκε ο κύκλος εργασιών σε ετήσια βάση για το σύνολο της περιόδου αναφοράς. Το ύψος της οικονομικής δραστηριότητας από τη παροχή υπηρεσιών εκπαίδευσης υπολογίζεται ότι θα ανέλθει σε 395 εκατ. ευρώ σε όλη της 25ετή περίοδο αναφοράς (κατά μέσο όρο 15,8 εκατ. ευρώ ετησίως). Σε ετήσια βάση ο κύκλος εργασιών αναμένεται να ανέλθει σε 41 εκατ. ευρώ προς το τέλος της περιόδου (Διάγραμμα 2.28).

Διάγραμμα 2.28: Εξέλιξη του κύκλου εργασιών στον τομέα υπηρεσιών ιδιωτικής εκπαίδευσης & έρευνας στην περιοχή του Ελληνικού

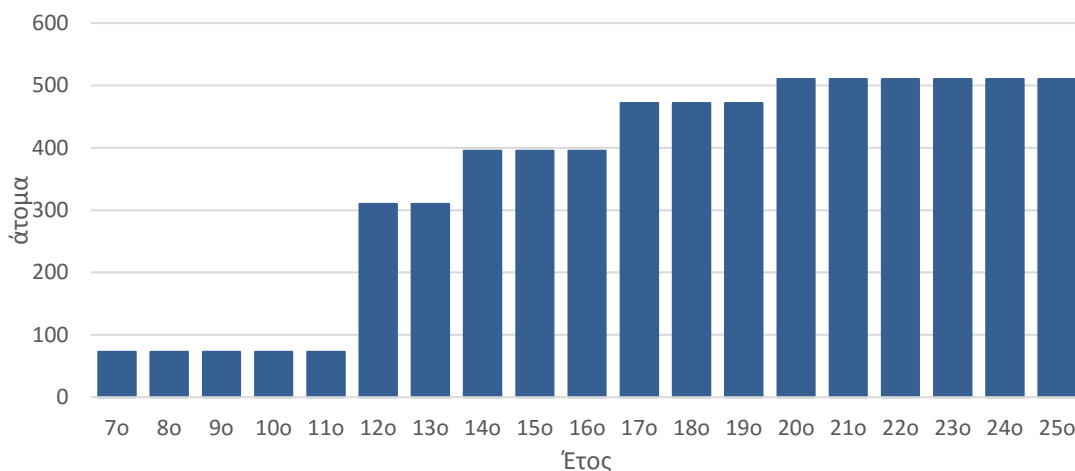


Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

2.8.2 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

Για την εκτίμηση των απασχολούμενων στον τομέα υπηρεσιών εκπαίδευσης αξιοποιήθηκαν στατιστικά για την εκπαίδευση αναφορικά με το λόγο μαθητών προς διδασκόντων στις τρεις βαθμίδες της εκπαίδευσης. Ειδικότερα, πραγματοποιήθηκε η υπόθεση ότι στην πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια εκπαίδευση αναλογούν 7,5 μαθητές ανά εκπαιδευτικό ενώ στην μεταδευτεροβάθμια αντιστοιχούν 15 μαθητές ανά εκπαιδευτικό. Το πλήθος των εργαζόμενων στον τομέα των υπηρεσιών εκπαίδευσης, όπως υπολογίστηκε με βάση τις παραπάνω υποθέσεις, αυξάνεται διαχρονικά σε 511 άτομα από το 20^ο έτος της ανάπτυξης. Κατά μέσο όρο στην 25ετία, η απασχόληση στον τομέα της εκπαίδευσης εκτιμάται σε περίπου 266 θέσεις εργασίας.

Διάγραμμα 2.29: Εξέλιξη της απασχόλησης στον τομέα υπηρεσιών ιδιωτικής εκπαίδευσης & έρευνας στην περιοχή του Ελληνικού



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

2.8.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΈΣΟΔΑ

Τα φορολογικά έσοδα για το δημόσιο από την επιχειρηματική ανάπτυξη των ακινήτων για παροχή υπηρεσιών ιδιωτικής εκπαίδευσης και έρευνας συνίστανται στις παρακάτω κατηγορίες:

- Φόροι κεφαλαίου (ΕΝΦΙΑ)
- Εταιρική Φορολογία
- Φόρος εισοδημάτων εργαζομένων
- Ασφαλιστικές εισφορές εργαζόμενων

Ο φόρος κεφαλαίου (ΕΝΦΙΑ) υπολογίστηκε με βάση τη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε στην περίπτωση των εμπορικών κέντρων. Προκύπτει έτσι ότι το ύψος των εσόδων από το συγκεκριμένο φόρο ανέρχεται σε 1,8 εκατ. ευρώ για την 25ετή περίοδο αναφοράς (κατά μέσο όρο 72,3 χιλ. ευρώ ετησίως). Αναλυτικότερα, τα έσοδα από ΕΝΦΙΑ ανέρχονται σε 179 χιλ. ευρώ στο τέλος της περιόδου.

Αντίστοιχη μεθοδολογία με τα εμπορικά κέντρα ακολουθήθηκε και για τον υπολογισμό της εταιρικής φορολογίας. Διαφορές που εντοπίζονται στην περίπτωση των υπηρεσιών εκπαίδευσης αφορούν τον μέσο μισθό εκπαιδευτικών πρωτοβάθμιας/δευτεροβάθμιας σε σύγκριση με τους εκπαιδευτικούς μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, ο οποίος προσδιορίστηκε στο ύψος των 20 χιλ. ευρώ ετησίως για τους εκπαιδευτικούς πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης και των 30 χιλ. ευρώ για τους μεταδευτεροβάθμιας. Το κόστος διοίκησης προσδιορίστηκε στο 3% επί του κύκλου εργασιών ενώ για τον υπολογισμό των αποσβέσεων και των χρηματοοικονομικών εξόδων υιοθετήθηκαν οι ίδιες υποθέσεις όπως στην περίπτωση των εμπορικών κέντρων.

Τελικά, τα έσοδα από εταιρική φορολογία εκτιμήθηκαν για την 25ετία ότι είναι της τάξης των 18 εκατ. ευρώ (κατά μέσο όρο 717 χιλ. ευρώ ετησίως), όπως υπολογίστηκαν στη βάση σταθερού φορολογικού συντελεστή εταιρικών κερδών 29%. Σε ετήσια βάση, η συγκεκριμένη

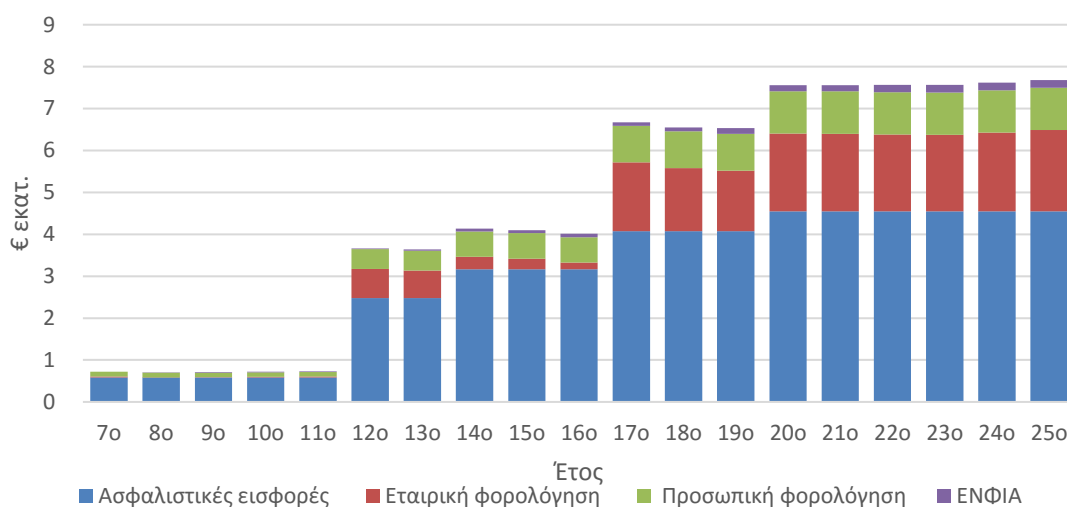
πηγή εσόδων προσφέρει στον προϋπολογισμό του κράτους έως 2 εκατ. ευρώ προς το τέλος της περιόδου (Διάγραμμα 2.30).

Αντίστοιχα με το παράδειγμα των εμπορικών καταστημάτων υπολογίστηκαν και οι ασφαλιστικές εισφορές που αναλογούν στους εργαζόμενους που απασχολούνται στον τομέα της εκπαίδευσης όπως και ο φόρος εισοδήματος που τους αναλογεί. Οι ασφαλιστικές εισφορές ανέρχονται σε 4,5 εκατ. ευρώ από το 20^ο έτος της ανάπλασης και μετά. Συνολικά για όλη την περίοδο αναφοράς τα έσοδα για το δημόσιο από τις ασφαλιστικές εισφορές εκτιμώνται σε 56,8 εκατ. ευρώ (κατά μέσο όρο 2,3 εκατ. ευρώ ετησίως).

Τα έσοδα από φόρο εισοδήματος υπολογίζονται σε 12 εκατ. ευρώ για όλη την περίοδο αναφοράς (κατά μέσο όρο 480 χιλ. ευρώ ετησίως). Σε ετήσια βάση τα φορολογικά έσοδα αναμένεται να πλησιάσουν το 1 εκατ. ευρώ από το 20^ο έτος και έπειτα.

Έτσι, τα συνολικά δημοσιονομικά έσοδα από την παροχή υπηρεσιών εκπαίδευσης, με βάση της υποθέσεις της ανάλυσης, ανέρχονται σε 88,6 εκατ. ευρώ (κατά μέσο όρο 3,5 εκατ. ευρώ ετησίως). Σε ετήσια βάση, το Ελληνικό Δημόσιο αναμένεται να εισπράξει μέχρι 7,6 εκατ. ευρώ προς το τέλος της εξεταζόμενης περιόδου από την παροχή των συγκεκριμένων υπηρεσιών εντός της περιοχής του Ελληνικού.

Διάγραμμα 2.30: Εξέλιξη των φορολογικών εσόδων στον τομέα υπηρεσιών ιδιωτικής εκπαίδευσης & έρευνας ανά πηγή



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

2.9 Υποστηρικτικές Δομές και Βιώσιμη Διαχείριση του Πάρκου

Η ευρεία αυτή κατηγορία περιλαμβάνει τις δομές υποστήριξης που είναι απαραίτητες για την εύρυθμη λειτουργία του Μητροπολιτικού Πόλου (πρότυπες αστικές υποδομές και δίκτυα κοινής ωφέλειας), καθώς και για τη συντήρηση του πάρκου.

Ειδικότερα, στο προτεινόμενο Σχέδιο Ανάπτυξης περιλαμβάνονται σχέδια για τη διαχείριση των υδάτινων πόρων, αλλά και των υγρών και στερεών αποβλήτων. Στη διαχείριση των υδάτινων πόρων, ο σχεδιασμός των δράσεων που θα υλοποιηθούν εκτείνεται τόσο στη διάσταση του εξορθολογισμού της κατανάλωσης, με σκοπό τη βιώσιμη διαχείριση των

υφιστάμενων πόρων, όσο και στην αποτελεσματικότερη διαχείριση και επεξεργασία των υγρών αποβλήτων.

Συγκεκριμένα, προβλέπονται:

- Συστήματα ανακύκλωσης και επαναχρησιμοποίησης του νερού
- Χρήση τεχνολογικών λύσεων που περιορίζουν την κατανάλωση νερού από τους κατοίκους και τους επισκέπτες (όπως έξυπνα συστήματα ύδρευσης και σύγχρονες τεχνολογίες για οικονομία στην κατανάλωση νερού από λευκές συσκευές),
- Ηλεκτρονικά συστήματα για τον προσδιορισμό βλαβών και διαρροών στο δίκτυο.
- Λειτουργία μονάδας επεξεργασίας υγρών αποβλήτων τριών σταδίων, παράγοντας ανακυκλωμένο νερό, το οποίο στη συνέχεια θα χρησιμοποιείται για τις ανάγκες του πάρκου.

Όσον αφορά τη διαχείριση αστικών στερεών απορριμμάτων (ΑΣΑ), το σχέδιο περιλαμβάνει σύστημα διαλογής στην πηγή για 6 ξεχωριστά ρεύματα:

1. Χαρτί/χαρτόνι
2. Μέταλλα
3. Πλαστικά
4. Γυαλί
5. Βιο-απόβλητα
6. Υπολείμματα.

Τα ανακυκλώσιμα υλικά θα προωθούνται σε κέντρο διαλογής και ανακυκλώσιμων υλικών, ενώ τα βιοαπόβλητα θα οδηγούνται προς κομποστοποίηση. Οι παραπάνω μέθοδοι ακολουθούν τόσο την εθνική όσο και την ευρωπαϊκή περιβαλλοντική πολιτική για τη διαχείριση των απορριμμάτων, ενώ εστιάζουν στην ιδέα των «Μηδενικών Αποβλήτων» (zero waste) καθώς το μεγαλύτερο τμήμα των παραχθέντων όγκων απορριμμάτων, έχοντας αποκτήσει εμπορική αξία, εισέρχονται ξανά στην εμπορική αλυσίδα ως δευτερογενή υλικά. Κατά συνέπεια εκτιμάται πως η λειτουργία του πάρκου αναμένεται να επιβαρύνει ελάχιστα το ήδη έντονο πρόβλημα της διαχείρισης των ΑΣΑ στην Αττική. Η εφαρμογή αυτού του ολοκληρωμένου συστήματος διαχείρισης στο πάρκο μπορεί να αποτελέσει πυλώνα για την υιοθέτηση αντίστοιχων πρακτικών και σε άλλους δήμους της Αττικής, συνεισφέροντας σημαντικά στην επίλυση του προβλήματος διαχείρισης αποβλήτων στην ευρύτερη περιοχή.

Ο περιορισμός του ενεργειακού αποτυπώματος της κατασκευής και της λειτουργίας του μητροπολιτικού πάρκου αναμένεται να επιτευχθεί με την υιοθέτηση ειδικής στρατηγικής εξοικονόμησης, η οποία θα αποτελείται από επιμέρους σχέδια δράσης. Στη φάση της κατασκευής, θα εκπονηθεί σχέδιο διαχείρισης κυκλοφορίας οχημάτων κατασκευής, το οποίο θα βελτιστοποιεί τα δρομολόγια των βαρέων και λοιπών οχημάτων που θα κινούνται στο εργοτάξιο, με σκοπό αφενός τη μείωση των εκπνεόμενων ρύπων και αφετέρου τον περιορισμό της κατανάλωσης πόρων (καύσιμα και υλικά συντήρησης οχημάτων). Επιπλέον, προγραμματίζεται η εφαρμογή σχεδίου διαχείρισης αποβλήτων κατασκευής στο οποίο θα αναγνωρίζονται οι καλές πρακτικές διαχείρισης του σχετικού ρεύματος. Κατά τη λειτουργία του πάρκου, θα εφαρμοσθεί σχέδιο διαχείρισης κυκλοφορίας οχημάτων, το οποίο θα πλαισιώνεται από την κατασκευή εκτενούς δικτύου ποδηλατοδρόμων, σημεία πρόσβασης σε

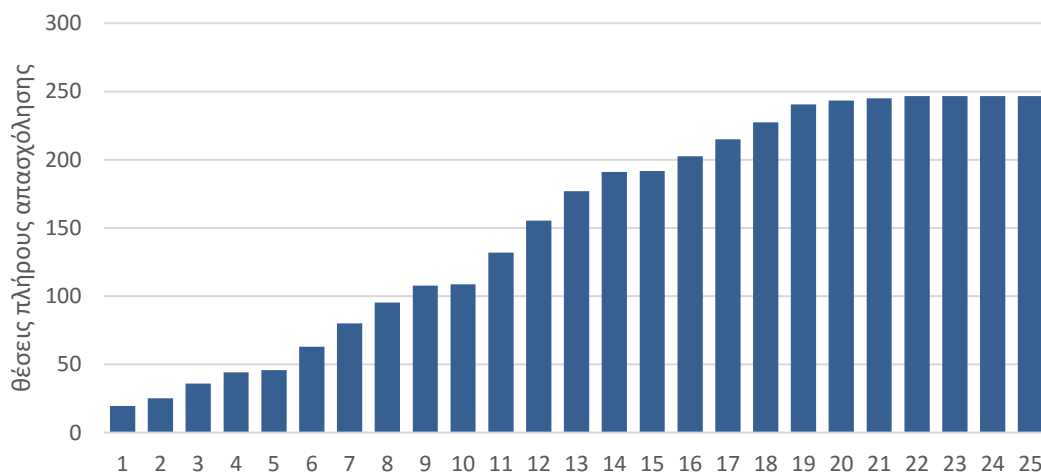
ΜΜΜ και λοιπά. Σημειώνεται ωστόσο πως η βελτιστοποίηση των διαδρομών έχει ήδη ληφθεί υπόψη στην αρχική χωροθέτηση των επιμέρους δραστηριοτήτων του πάρκου.

Επιπλέον, ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ΑΠΕ) για την κάλυψη των αναγκών στο πάρκο. Αναμένεται η χρήση τόσο θερμικών ηλιακών συστημάτων (για τη θέρμανση νερού) όσο και φωτοβολταϊκών μονάδων (π.χ. σε στέγες κτηρίων) τα οποία θα μπορούν να συνδεθούν σε έξυπνα δίκτυα και σε εφαρμογές ενεργειακού συμψηφισμού.

2.9.1 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

Για την υποστήριξη της λειτουργίας της έκτασης του Ελληνικού, μέσα από τη λειτουργία των δικτύων κοινής ωφέλειας αλλά και των λοιπών δραστηριοτήτων που αναφέρθηκαν στην προηγούμενη ενότητα (π.χ. λειτουργία συστήματος διαχείρισης υγρών και στερεών αποβλήτων), είναι απαραίτητη η στελέχωση των σχετικών υπηρεσιών με τεχνικό προσωπικό. Η εκτίμηση των σχετικών θέσεων εργασίας στηρίχθηκε σε εκτιμήσεις που συνδέονται με το ύψος των τελών προς τους φορείς που θα διαχειρίζονται τις υποστηρικτικές δραστηριότητες. Έτσι, η παροχή των εν λόγω υπηρεσιών αναμένεται να δημιουργήσει 247 θέσεις απασχόλησης.

Διάγραμμα 2.31: Εξέλιξη της απασχόλησης στις τεχνικές υπηρεσίες συντήρησης των δικτύων κοινής ωφέλειας

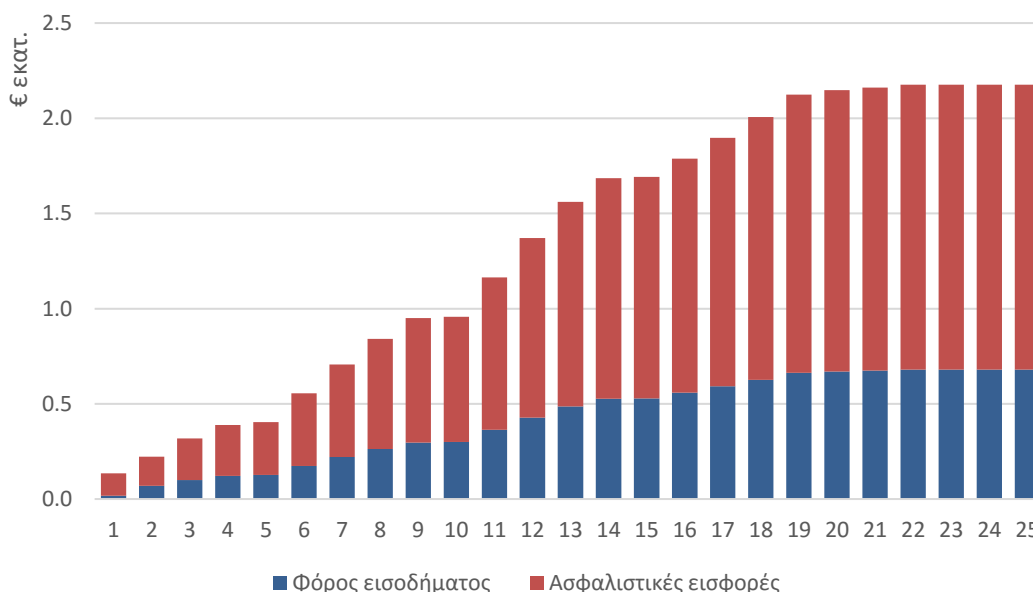


Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

2.9.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

Μπορεί μεν η δραστηριότητα των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας να μην έχει κερδοσκοπικό χαρακτήρα, ωστόσο συνεισφέρει στα φορολογικά έσοδα του κράτους μέσα από τις εργοδοτικές και προσωπικές εισφορές των εργαζομένων αλλά και από την φορολόγηση των εισοδημάτων τους.

Διάγραμμα 2.32: Εκτίμηση φορολογικών εσόδων από εργασία στις υποστηρικτικές δραστηριότητες



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Λαμβάνοντας ως υποθέσεις πως εργοδοτικές όσο και προσωπικές εισφορές των υπαλλήλων αποτελούν σωρευτικά το 40% των μικτών αποδοχών αλλά και τις φορολογικές κλίμακες που ισχύουν σήμερα (φόρος εισοδήματος και εισφορά αλληλεγγύης) εκτιμήθηκε πως η συνολική συμβολή στα φορολογικά έσοδα διαμορφώνεται στα 8,4 εκατ. ευρώ κατά την περίοδο μελέτης (παρούσα αξία 1,3 εκατ. ευρώ).

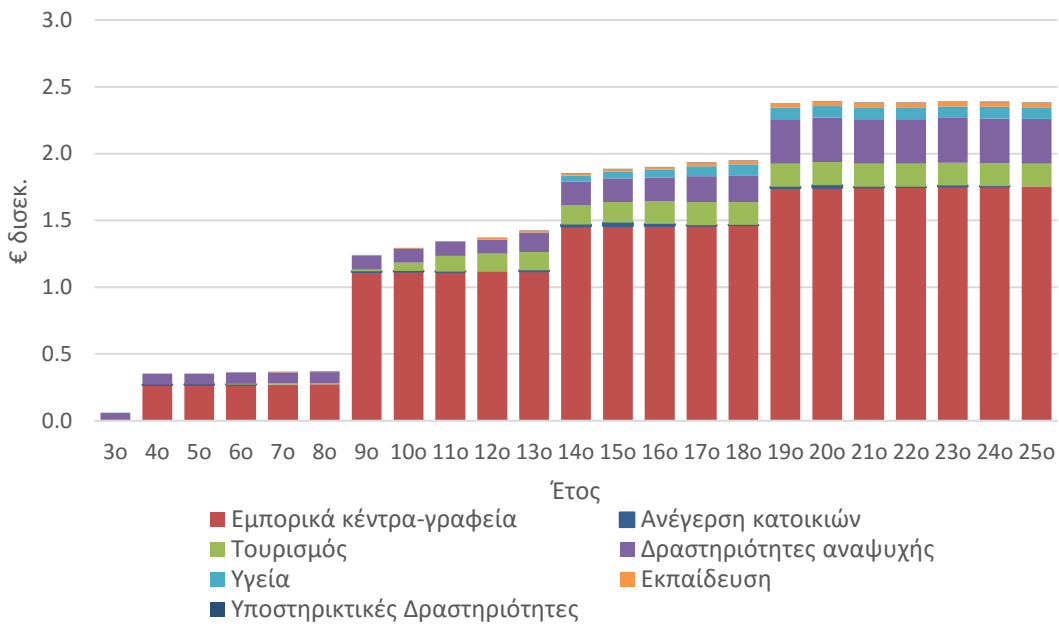
2.10 Σύνοψη των μικροοικονομικών επιδράσεων

Η ανάπτυξη της περιοχής του πρώην αεροδρομίου στο Ελληνικό και της παράκτιας έκτασης του Αγ. Κοσμά περιλαμβάνει ένα φιλόδοξο σχέδιο για τη δημιουργία κατοικιών, επιχειρηματικών εγκαταστάσεων και μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου και αναψυχής. Η εκτέλεση του σχεδίου ανάπτυξης προϋποθέτει αρχική επένδυση 6,8 δισεκ. ευρώ και συμπληρωματικά πόρους 449 εκατ. ευρώ για την οριστική διαμόρφωσή των εγκαταστάσεων από τους μελλοντικούς ιδιοκτήτες και νοικοκυριά τους, σύμφωνα με τις ανάγκες τους. Πρόκειται δηλαδή συνολικά να διατεθούν 7,2 δισεκ. ευρώ μέσα σε μια 25ετή περίοδο αναφοράς.

2.10.1 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

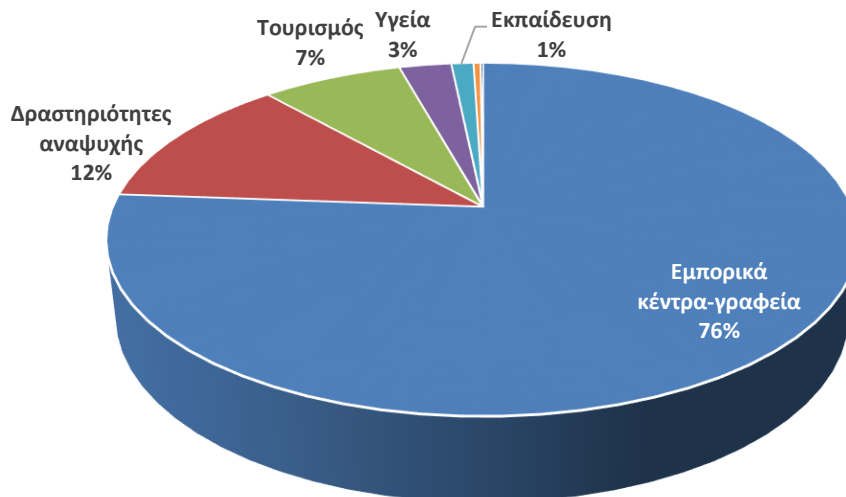
Η επένδυση στην ανάπτυξη της περιοχής του Ελληνικού οδηγεί στην ανάπτυξη αξιοσημείωτης οικονομικής δραστηριότητας. Τα έσοδα λειτουργίας από την αξιοποίηση των δομών που θα αναπτυχθούν στην περιοχή του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού (κύκλος εργασιών των αναπτύξεων) αναμένεται να ανέλθουν σε 2,4 δισεκ. ευρώ στο τέλος της 25ετίας το 2041 (κατά μέσο όρο 1,4 δισεκ. ευρώ ετησίως στη διάρκεια της 25ετίας).

Διάγραμμα 2.33: Εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας (κύκλος εργασιών των αναπτύξεων) ανά χρήση στην περιοχή του Ελληνικού την 25ετή περίοδο της μελέτης



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Διάγραμμα 2.34: Κατανομή συνολικού κύκλου εργασιών για την 25-ετή περίοδο αναφοράς της μελέτης ανά χρήση



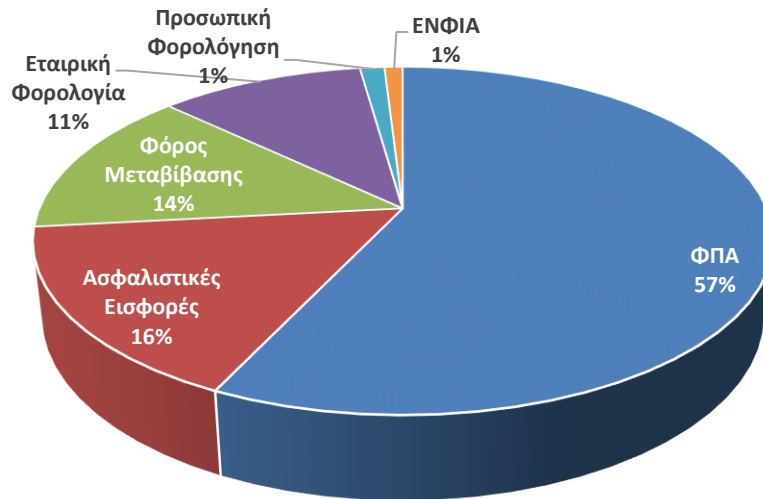
Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Το μεγαλύτερο τμήμα των εσόδων αναμένεται να προέλθει από την εμπορική δραστηριότητα (76%), ενώ σημαντικό μερίδιο προέρχεται από τις δραστηριότητες αναψυχής (12%), καθώς και από τη λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων (7%).

2.10.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

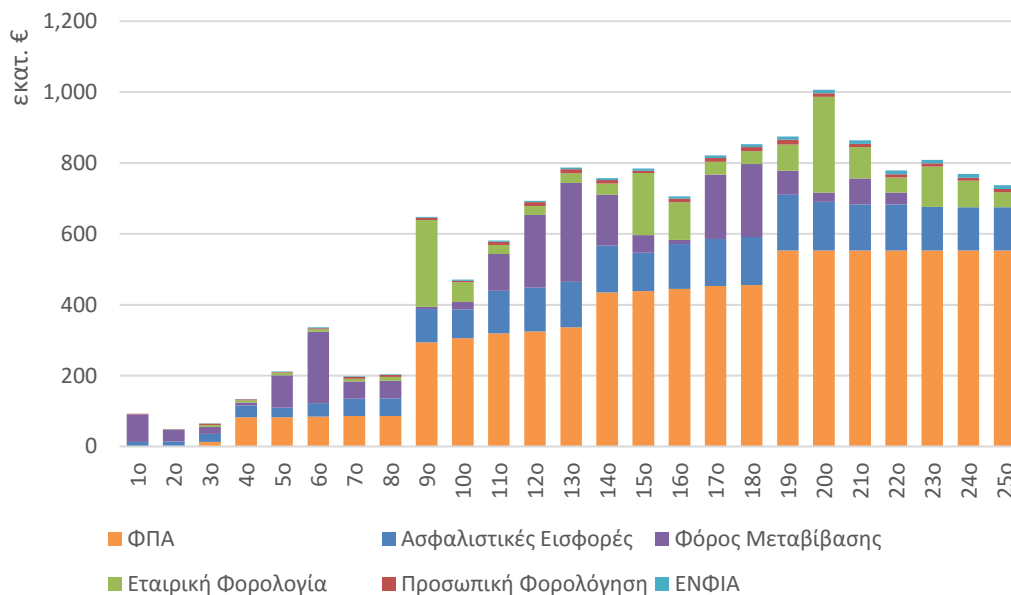
Τα φορολογικά έσοδα από την κατασκευαστική δραστηριότητα για την ανάπλαση του Ελληνικού και τη λειτουργία των επιμέρους επιχειρηματικών δραστηριοτήτων κατά την περίοδο της μελέτης αναμένεται να πλησιάσουν τα 14,1 δισεκ. ευρώ (κατά μέσο όρο 563 εκατ. ευρώ ετησίως).

Διάγραμμα 2.35: Κατανομή συνολικών φορολογικών εσόδων δημοσίου για την 25-ετή περίοδο αναφοράς ανά πηγή



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Διάγραμμα 2.36: Εξέλιξη φορολογικών εσόδων την 25ετή περίοδο αναφοράς ανά πηγή



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Ως μεγαλύτερη πηγή εσόδων για το δημόσιο προσδιορίζεται ο ΦΠΑ με μερίδιο 57% στο σύνολο των αναμενόμενων φορολογικών εισροών. Έπονται οι ασφαλιστικές εισφορές (16%),

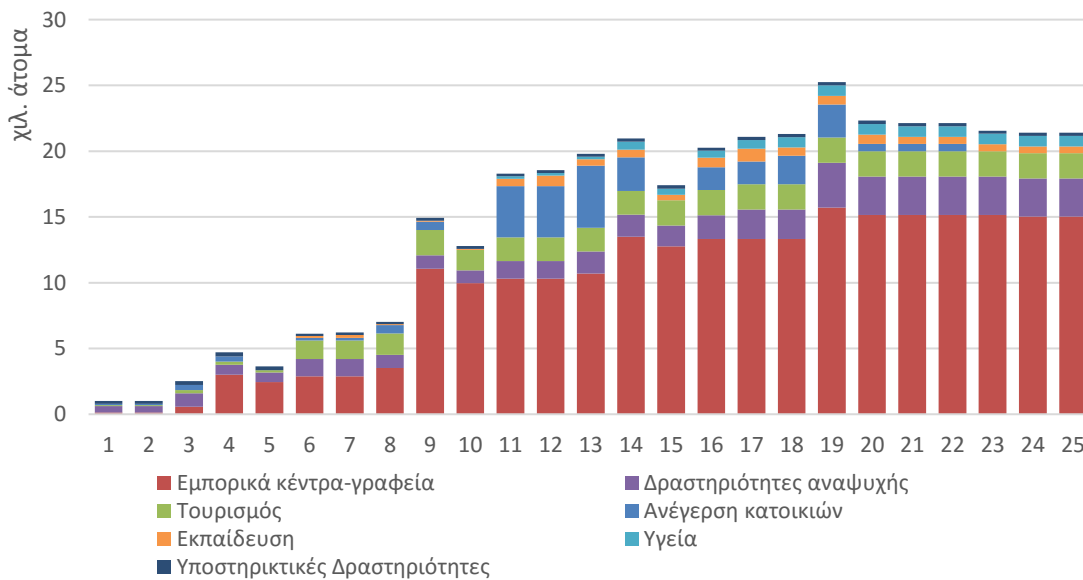
ο φόρος μεταβίβασης (14%) και η εταιρική φορολογία με 11%. Τα έσοδα από προσωπική φορολόγηση όπως και ο ΕΝΦΙΑ εκτιμάται ότι θα αποδώσουν μόλις το 1% των συνολικών φορολογικών εσόδων.

Σε ετήσια βάση, τα φορολογικά έσοδα αυξάνονται προοδευτικά και αναμένεται να ανέλθουν σε 1,0 δισεκ. ευρώ το 20^ο έτος (Διάγραμμα 2.36). Τυχόν διακυμάνσεις από την σταθερή πορεία ανόδου, καθώς ολοκληρώνεται η κατασκευή και αναπτύσσονται οι επιχειρηματικές δραστηριότητες, οφείλονται κυρίως στα έσοδα από την πώληση ακινήτων και δη των κατοικιών.

2.10.3 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

Το σχέδιο για την αξιοποίηση του Ελληνικού προβλέπει σημαντική δραστηριότητα τόσο κατά τη φάση της κατασκευής όσο και κατά τη φάση της λειτουργίας. Σε όρους απασχόλησης, ο αριθμός των εργαζομένων που αναμένεται να απασχοληθούν στις δραστηριότητες κατασκευής και λειτουργίας των εγκαταστάσεων του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Άγιου Κοσμά ανέρχεται σε πάνω από 25 χιλ. το 19^ο έτος, όταν πολλές χρήσεις έχουν τεθεί σε παραγωγική λειτουργία, αν και ακόμα μπορεί να μην έχουν φτάσει το μέγιστο της δυναμικότητας τους, ενώ το κατασκευαστικό πρόγραμμα είναι σε εξέλιξη. Από το 23^ο έτος και μετά, όταν το κατασκευαστικό έργο ολοκληρώνεται εκτιμάται ότι στην περιοχή θα απασχολούνται μονίμως περί τα 21,4 χιλ. άτομα.

Διάγραμμα 2.37: Εξέλιξη της απασχόλησης στην περιοχή του Ελληνικού για την 25-ετή περίοδο αναφοράς ανά χρήση



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

2.10.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συμπερασματικά, η επένδυση στην ανάπλαση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά οδηγεί στην ανάπτυξη αξιοσημείωτης οικονομικής δραστηριότητας στη συγκεκριμένη περιοχή. Ενδεικτικό είναι ότι ο κύκλος εργασιών όλων των αναπτύξεων αυξάνεται από 153 εκατ. ευρώ κατά μέσο όρο σε ετήσια βάση την πρώτη πενταετία, όπου το κατασκευαστικό

πρόγραμμα είναι ακόμα σε αρχικά στάδια και οι χρήσεις δεν έχουν ακόμα στην πλειοψηφία τους τεθεί σε λειτουργία, σε 2,4 δισεκ. ευρώ την τελευταία 5ετία (21^ο έως 25^ο έτος), όταν οι χρήσεις αναμένεται να λειτουργούν στο μέγιστο της δυναμικότητας τους.

Η αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας είναι συνυφασμένη με την αύξηση τόσο των φορολογικών εισροών όσο και της απασχόλησης για την κατασκευή και τη λειτουργία των εγκαταστάσεων στο Μητροπολιτικό Πόλο. Αναλυτικότερα, η απασχόληση αναμένεται να αυξηθεί από 2,6 χιλ. άτομα κατά μέσο όρο την πρώτη πενταετία σε 21,7 χιλ. άτομα την πέμπτη πενταετία. Οι θέσεις εργασίας που δημιουργούνται θα προσφέρουν ευκαιρίες απασχόλησης για τους κατοίκους των όμορων δήμων, αλλά και της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας.

Τα άμεσα οφέλη από τα δημοσιονομικά έσοδα του έργου δεν περιορίζονται στο τίμημα για τη μεταβίβαση των μετοχών, αλλά επεκτείνονται και σε πόρους από άμεση και έμμεση φορολόγηση της οικονομικής δραστηριότητας και του πλούτου που αναμένεται να δημιουργηθεί. Τα φορολογικά έσοδα προς το τέλος της περιόδου αναφοράς είναι αυξημένα σε σύγκριση με την πρώτη περίοδο. Ειδικότερα, υψηλότερα φαίνεται να είναι τα φορολογικά έσοδα την 4^ο πενταετία καθώς την περίοδο αυτή πραγματοποιούνται οι περισσότερες μεταβιβάσεις ακινήτων, ενώ εισπράττονται φορολογικά έσοδα τόσο από την κατασκευαστική δραστηριότητα όσο και από την αξιοποίηση των εγκαταστάσεων που έχουν τεθεί σε παραγωγική λειτουργία. Έτσι, τα φορολογικά έσοδα την τέταρτη πενταετία αναμένεται να ανέλθουν σε 844 εκατ. ευρώ κατά μέσο όρο σε ετήσια βάση έναντι 110 εκατ. ευρώ την πρώτη πενταετία.

Πίνακας 2.4: Εξέλιξη βασικών μεγεθών στην περιοχή του Ελληνικού για την 25-ετή περίοδο αναφοράς, ανά πενταετία

	1ο-5ο έτος (Μ.Ο.)	6ο-10ο έτος (Μ.Ο.)	11ο-15ο έτος (Μ.Ο.)	16ο-20ο έτος (Μ.Ο.)	21ο-25ο έτος (Μ.Ο.)	1ο-25ο έτος (Μ.Ο.)
Κύκλος εργασιών (€ εκατ.)	152	725	1.576	2.112	2.388	1.391
Φορολογικά έσοδα (€ εκατ.)	110	366	711	844	783	563
Απασχόληση (χιλ. άτομα)	2,6	9,4	19,0	22,0	21,7	15,0

Τα άμεσα οικονομικά οφέλη που δημιουργούνται με την ανάπλαση του Ελληνικού επιφέρουν πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα στο σύνολο της οικονομίας, τα οποία ποσοτικοποιούνται στο επόμενο κεφάλαιο της μελέτης. Ενδέχεται, ωστόσο, ένα μέρος των παραπάνω επιδράσεων να μην αποτελεί καθαρό όφελος για την οικονομία, αλλά να αφορά υποκατάσταση δραστηριοτήτων που θα λάμβαναν μέρος κάπου εκτός της υπό ανάπλαση περιοχής. Ο βαθμός, στον οποίον μπορούμε να θεωρήσουμε τις επιδράσεις από την ανάπτυξη του Ελληνικού ως καθαρό όφελος για το σύνολο της ελληνικής οικονομίας, εξαρτάται από τη δυνατότητα των σχεδιασμένων εγκαταστάσεων να δημιουργήσουν ζήτηση για τις υπηρεσίες που θα προσφέρουν, ζήτηση που δεν θα υπήρχε εάν δεν γινόταν η ανάπλαση.

Η ικανότητα δημιουργίας νέας ζήτησης δεν είναι εφικτό να προσδιοριστεί εκ των προτέρων στη συγκεκριμένη περίπτωση. Ωστόσο, η σχεδιασμένη ανάπτυξη εγκαταστάσεων, όπως

σύγχρονο συνεδριακό κέντρο, υπηρεσίες υγείας και εκπαίδευσης, καζίνο και μαρίνα, στοχεύει στην αξιοποίηση του ανεκμετάλλευτου δυναμικού της χώρας και της Αθήνας συγκεκριμένα σε εναλλακτικές μορφές τουρισμού (όπως συνεδριακό, ιατρικό και city break). Από την δυνατότητα αυτών των υποδομών να προσελκύσουν επισκέπτες, οι οποίοι εναλλακτικά θα κατευθύνονταν σε προορισμούς εκτός της χώρας, κρίνεται εν τέλει σε πολύ μεγάλο βαθμό κατά πόσο τα οφέλη από τη λειτουργία των εγκαταστάσεων θα συνεισφέρουν στην οικονομία στο σύνολό τους ή θα υποκαταστήσουν εν μέρει ήδη υφιστάμενη δραστηριότητα.

Από την άλλη πλευρά, η έναρξη μιας επένδυσης της πολύ μεγάλης κλίμακας του Ελληνικού έχει τη δυνατότητα να σηματοδοτήσει αναστροφή του δυσμενούς επενδυτικού κλίματος, αυξάνοντας τις πιθανότητες πραγματοποίησης άλλων παραγωγικών επενδύσεων εντός της χώρας. Επιπλέον, η ανάπτυξη του Ελληνικού έχει τη δυνατότητα να αλλάξει σημαντικά την εικόνα της Αθήνας στο εξωτερικό σε προορισμό για εναλλακτικές μορφές τουρισμού, αλλά και για την ανάπτυξη σύγχρονης επιχειρηματικής δραστηριότητας, επιφέροντας αύξηση της ζήτησης για τουριστικές υπηρεσίες και για επιχειρηματικούς χώρους και εκτός της περιοχής υπό ανάπτυξη. Με αυτό τον τρόπο, τα καθαρά οφέλη του έργου για την ελληνική οικονομία ενδέχεται να ξεπεράσουν κατά πολύ τις άμεσες και πολλαπλασιαστικές επιδράσεις που ποσοτικοποιούνται στην παρούσα μελέτη.

Εν κατακλείδι, οι οικονομικές επιδράσεις από την ανάπτυξη της περιοχής του Ελληνικού είναι σημαντικές, ωστόσο το καθαρό όφελος για την ελληνική οικονομία δεν εξαρτάται εν τέλει μόνο από τα οικονομικά της σχεδιαζόμενης επένδυσης. Ο βαθμός στον οποίο η χώρα αλλά και η πόλη της Αθήνας θα καταφέρουν να επωφεληθούν από τις δυνατότητες που προσφέρουν οι ισχυρές καταλυτικές επιδράσεις της ανάπτυξης του Ελληνικού εξαρτάται κρίσιμα από τις ευρύτερες συνθήκες που θα επικρατήσουν στο μέλλον. Στη μεγιστοποίηση του καθαρού οφέλους του έργου θα συμβάλει η κινητοποίηση όλων των εμπλεκόμενων υπηρεσιών, της επιχειρηματικής κοινότητας και της τοπικής κοινωνίας για την καλύτερη δυνατή εκτέλεση των εργασιών, αλλά και για την ανάπτυξη συμπληρωματικών πρωτοβουλιών ως μέρος μιας ολοκληρωμένης προσέγγισης αναβάθμισης της πρωτεύουσας της χώρας.

3 ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Το τμήμα αυτό της εργασίας εστιάζει στην εξέταση και αποτίμηση των μακροοικονομικών επιδράσεων στην ελληνική οικονομία που πηγάζουν αποκλειστικά από την κατασκευή και λειτουργία του έργου στο Ελληνικό από τη «Hellinikon Global I S.A.». Σύμφωνα με το ισχύον χρονοδιάγραμμα κατασκευής και λειτουργίας του έργου, οι δυο πρώτες φάσεις του έργου καλύπτουν την περίοδο 2017-2031, ενώ η τρίτη φάση καλύπτει την περίοδο 2032-2041. Η μακροοικονομική αποτίμηση που διενεργείται σε αυτή την εργασία καλύπτει όλη την περίοδο 2017-2041.

3.1 Η μεθοδολογία των εναλλακτικών σεναρίων

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για την αποτίμηση των μακροοικονομικών επιδράσεων του έργου είναι αυτή της συγκριτικής αξιολόγησης εναλλακτικών σεναρίων που καταρτίστηκαν με τη βοήθεια του οικονομετρικού υποδείγματος της ελληνικής οικονομίας που συντηρείται στο IOBE. Το υπόδειγμα του IOBE είναι ένα μέσου μεγέθους τυπικό μακροοικονομικό υπόδειγμα συνολικής προσφοράς και ζήτησης που περιγράφει τις βασικές διασυνδέσεις της ελληνικής οικονομίας και χρησιμοποιείται για τη διενέργεια προβλέψεων και την εμπειρική ανάλυση της οικονομικής πολιτικής. Στη φάση αυτή της εργασίας και για τη συγκεκριμένη αποτίμηση, κρίθηκε ότι το υπόδειγμα αυτό είναι καταλληλότερο από το υπόδειγμα GIMF που θα χρησιμοποιηθεί στην επόμενη φάση, που εστιάζει περισσότερο σε δημοσιονομικής φύσης ζητήματα. Εκτιμάται ότι το υπόδειγμα αυτό μπορεί να συλλάβει ακριβέστερα τις επιδράσεις των διαφόρων κατηγοριών επενδύσεων καθώς και της χρονικής τους κατανομής. Επιπλέον, δίνει τη δυνατότητα εξωγενών παρεμβάσεων κατά τη δημιουργία εισοδημάτων από τις πολλαπλές δραστηριότητες και τα εισοδήματα προερχόμενα από αυτόνομες εισροές πόρων, που είναι χαρακτηριστικό σε αυτή την εργασία.

Η μεθοδολογία των εναλλακτικών σεναρίων περιλαμβάνει τα εξής βήματα:

Καταρτίζεται αρχικά ένα σενάριο μακροοικονομικών εξελίξεων της ελληνικής οικονομίας που καλύπτει την περίοδο 2016 – 2041 της κατασκευής και λειτουργίας του έργου. Το σενάριο αυτό περιλαμβάνει όλα τα βασικά μακροοικονομικά μεγέθη, όπως ΑΕΠ, κατανάλωση, επενδύσεις και μεταβλητές διεθνούς εμπορίου, σε τρέχουσες και σταθερές τιμές, καθώς και τους αντίστοιχους αποπληθωριστές. Οι εξελίξεις στην αγορά εργασίας περιγράφονται με τα αντίστοιχα μεγέθη της απασχόλησης, της ανεργίας και του ονομαστικού μισθού. Οι τιμές καθορίζονται ενδογενώς με βάση το κόστος εργασίας και τις εξελίξεις των διεθνών τιμών, ενώ λαμβάνονται υπόψη και οι επικρατούσες συνθήκες στην αγορά προϊόντων (υπερβάλλουσα ζήτηση ή προσφορά). Τα μεγέθη του δημόσιου τομέα προσδιορίζονται και αυτά ενδογενώς και γενικά η δημοσιονομική πολιτική είναι σε πλήρη αλληλεπίδραση με την οικονομική δραστηριότητα.

Το σενάριο προβάλλει τις τρέχουσες τάσεις της ελληνικής οικονομίας με βάση τις βραχυχρόνιες εξελίξεις, καθώς και τις αναγγελθείσες πολιτικές που κυρίως αφορούν τη δημοσιονομική πολιτική στο πλαίσιο του προγράμματος προσαρμογής. Για τις εξωγενείς μεταβλητές που σχετίζονται με το διεθνές περιβάλλον (οικονομική δραστηριότητα, τιμές πετρελαίου, διεθνείς τιμές εμπορευμάτων, όγκος διεθνούς εμπορίου κλπ.) έχουν

χρησιμοποιηθεί οι εκτιμήσεις που περιέχονται στα πλέον πρόσφατα δημοσιεύματα των διεθνών οργανισμών. Το βασικό αυτό σενάριο εκφράζει μια πιθανή και εύλογη εξέλιξη της ελληνικής οικονομίας για την περίοδο 2016-41. Το σενάριο υποθέτει ότι το έργο στο Ελληνικό δεν πραγματοποιείται και κατά συνέπεια δεν ενσωματώνει τις ευεργετικές επιδράσεις του έργου στην ελληνική οικονομία. Το σενάριο αποτελεί την προσομοίωση αναφοράς (baseline simulation) με την οποία θα συγκριθούν όλα τα άλλα σενάρια που θα καταρτιστούν στη συνέχεια. Το δεύτερο βήμα περιλαμβάνει την κατάρτιση των εναλλακτικών σεναρίων που υλοποιούν και ποσοτικοποιούν τις συγκεκριμένες παρεμβάσεις οφειλόμενες στην κατασκευή και λειτουργία του έργου.

Τα εναλλακτικά σενάρια είναι ουσιαστικά δυο: Το πρώτο αποτιμά τις επιδράσεις των παραγόντων ζήτησης, δηλαδή τις επενδύσεις που προβλέπει το πρόγραμμα για τις διάφορες κατασκευές, αλλά και τα πρόσθετα εισοδήματα που δημιουργούνται ενδογενώς και εξωγενώς κατά την κατασκευή και λειτουργία του έργου. Επιπλέον, περιλαμβάνει και τις προβλεπόμενες αυξημένες τουριστικές εισπράξεις που θα προκληθούν από την διεθνή προβολή που θα έχει το έργο από τις πολλαπλών χρήσεων υποδομές που θα δημιουργηθούν. Το δεύτερο σενάριο αποτιμά την επίδραση της ανόδου της παραγωγικότητας που θα προέλθει από την κατασκευή και αξιοποίηση ενός έργου της εμβέλειας και καινοτομίας όπως το Ελληνικό. Οι επιδράσεις της πρώτου σεναρίου συνδέονται άμεσα με το έργο και επιδρούν κατά τον χρόνο πραγματοποίησής του έργου (αυτό αφορά ειδικά τις επενδύσεις) αλλά και μεσοπρόθεσμα κατά την λειτουργία του. Η αναμενόμενη άνοδος της παραγωγικότητας συνδέεται με τη συνολική προσφορά της οικονομίας και έχει σαφώς μεσο-μακροπρόθεσμες επιδράσεις.

3.2 Εμπειρικά αποτελέσματα

3.2.1 ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ ΖΗΤΗΣΗΣ

Για την κατάρτιση του πρώτου εναλλακτικού σεναρίου που αποτιμά την επίδραση των παραγόντων ζήτησης ακολουθήθηκε η εξής διαδικασία. Αρχικά το επενδυτικό πρόγραμμα για την αξιοποίηση του Ελληνικού κατανέμεται χρονικά στις διάφορες κατηγορίες επενδύσεων του υποδείγματος σε όλη την περίοδο 2016-2038. Σημειώνεται ότι τα ποσά των επενδύσεων ήταν εκπεφρασμένα σε ονομαστικές τιμές. Κατά συνέπεια, καθώς ο σκοπός της εργασίας είναι η αποτίμηση των επιδράσεων στα πραγματικά μεγέθη της οικονομίας (ΑΕΠ σε σταθερές τιμές απασχόληση κλπ.) τα σχετικά μεγέθη αποπληθωρίζονται με τον κατάλληλο αποπληθωριστή ώστε να αναχθούν σε σταθερές τιμές. Οι χρησιμοποιούμενοι αποπληθωριστές είναι αυτοί της προσομοίωσης αναφοράς.

Τα ποσά των επενδύσεων που προέκυψαν από την αναγωγή τους σε σταθερές τιμές ενσωματώθηκαν στο υπόδειγμα (επενδύσεις σε κατοικίες, επενδύσεις υποδομών και ιδιωτικές επιχειρηματικές επενδύσεις). Στο σημείο αυτό θα πρέπει να παρατηρηθεί ότι τα κατ' έτος ποσά των επενδύσεων του έργου δεν είναι ιδιαίτερα υψηλά αν εκφραστούν ως ποσοστά του ΑΕΠ του σεναρίου αναφοράς. Αν εκφραστούν όμως ως ποσοστό του συνόλου των προβλεπόμενων επενδύσεων της περιόδου 2017-38 όπως εκτιμώνται από την προσομοίωση αναφοράς, κατά μέσο όρο καλύπτουν περίπου το 0,7% του συνόλου των επενδύσεων. Στη δε περίοδο 2022-2029 της έντονης επενδυτικής δραστηριότητας, το ποσοστό αυτό ξεπερνά το 1,2%. Η αναπτυξιακή ώθηση ωστόσο του προγράμματος είναι

σημαντική διότι το πρόγραμμα καλύπτει μια μεγάλη χρονική περίοδο με σταθερή συμβολή στις επενδύσεις, αλλά και στα εισοδήματα.

Ακολούθως, έγιναν δυο επιπλέον εξωγενείς παρεμβάσεις. Η πρώτη αφορά την ενίσχυση των εισοδημάτων του ιδιωτικού τομέα της οικονομίας και η δεύτερη την ενίσχυση των εισπράξεων από τουρισμό.¹⁷ Η πρόσθετη αυτή ενίσχυση των εισοδημάτων είναι της τάξεως του 0,3% του ονομαστικού ΑΕΠ τα πρώτα χρόνια της προσομοίωσης για να καταλήξει σταδιακά σ' ένα 0,9% του ονομαστικού ΑΕΠ στο τέλος της περιόδου, το 2041. Οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται σε στοιχεία απασχόλησης στις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις και στο μέσο μισθό της ελληνικής οικονομίας όπως προκύπτει από την προσομοίωση αναφοράς, αλλά και στο λειτουργικό πλεόνασμα που δημιουργεί ο προβλεπόμενος κύκλος εργασιών από τις δραστηριότητες εκτός τουρισμού. Σε κάθε περίπτωση η εκτίμησή μας πιστεύουμε ότι είναι συντηρητική και δεν υπερεκτιμά τις επιδράσεις.

Σε ότι αφορά τα πρόσθετα εισοδήματα από τουριστικές εισπράξεις, έγινε μια πρόσθετη εξωγενής ενίσχυση των εξαγωγών υπηρεσιών. Ο λόγος της παρέμβασης αυτής είναι ότι η συμβολή στον τουρισμό του έργου στο Ελληνικό είναι πολύ ευρύτερη από αυτή που καθορίζεται από τις τρέχουσες τάσεις και προοπτικές των τουριστικών εισπράξεων, όπως προσδιορίζονται στο σενάριο αναφοράς. Η εξωγενής ενίσχυση βασίστηκε στις εκτιμήσεις που περιγράφονται στο τμήμα 0 της μελέτης. Η σχετική χρονολογική σειρά αποπληθωρίστηκε με τον δείκτη τιμών καταναλωτή ώστε να αναχθεί σε σταθερές τιμές του έτους 2010. Οι εισπράξεις από τον τουρισμό αρχίζουν να επιδρούν στην οικονομία από το 2022 και σταδιακά αυξάνονται μέχρι το 2032 πριν σταθεροποιηθούν στο επίπεδο του 2033 για το υπόλοιπο της περιόδου προσομοίωσης.

Στη συνέχεια το υπόδειγμα προσομοιώθηκε εκ νέου, λαμβάνοντας υπόψη τις παρεμβάσεις που αναφέρθηκαν στις επενδύσεις, τα εισοδήματα και τον τουρισμό. Το νέο σενάριο που προέκυψε συγκρίνεται με το βασικό σενάριο αναφοράς.

Στον Πίνακα 3.1 παρουσιάζονται τα αποτελέσματα για τα βασικά μακροοικονομικά μεγέθη ως ποσοστιαίες αποκλίσεις των επιπέδων των αντιστοίχων μεγεθών, επιλεκτικά για ορισμένες χρονιές της περιόδου 2017-2041. Στα διαγράμματα 3.1 έως 3.5 παρουσιάζονται τα αντίστοιχα αποτελέσματα γραφικά για όλη την περίοδο. Σημειώνεται ότι όταν τα μεγέθη είναι εκπεφρασμένα ως ποσοστά του ονομαστικού ΑΕΠ (πχ. πρωτογενές πλεόνασμα) τότε οι αποκλίσεις είναι εκπεφρασμένες ως απόλυτα μεγέθη και όχι ως ποσοστά.

Το επενδυτικό πρόγραμμα και η αύξηση των ιδιωτικών εισοδημάτων διεγείρουν όλα τα στοιχεία της ζήτησης από την αρχή της περιόδου εφαρμογής. Σταδιακά, αλλά και σταθερά, το ΑΕΠ ενισχύεται και στο τέλος της περιόδου προσομοίωσης. Το έτος 2041, το ΑΕΠ είναι κατά 5,4 δισεκ. ευρώ (1,7%) υψηλότερο από αυτό που θα ήταν αν δεν είχε πραγματοποιηθεί το έργο. Οι επενδύσεις καθορίζονται κυρίως από το πρόγραμμα, αλλά και ενδογενώς, και ακολουθούν μια πιο ευμετάβλητη αλλά ισχυρά ανοδική τροχιά. Στο τέλος της δεκαετίας του 2020 που η κατασκευαστική δραστηριότητα εντείνεται, οι συνολικές επενδύσεις της οικονομίας είναι κατά 2,5% υψηλότερες από το επίπεδο της βάσης. Στο τέλος της περιόδου προσομοίωσης, παρά το γεγονός ότι το επενδυτικό πρόγραμμα έχει μηδενιστεί, η ενδογενής συνιστώσα των επενδύσεων διατηρεί τις συνολικές σ' ένα επίπεδο κατά περίπου 1% πάνω

¹⁷ Τα σχετικά στοιχεία αναλύονται στο κεφάλαιο 2 της μελέτης.

από τη βάση. Αντίθετα, η πορεία της κατανάλωσης, ενισχυόμενη από τα αυξημένα εισοδήματα, είναι πιο ομαλή, εξέλιξη που συμβάλλει και στην ομαλότερη ανοδική διαδρομή που ακολουθεί και το ΑΕΠ.

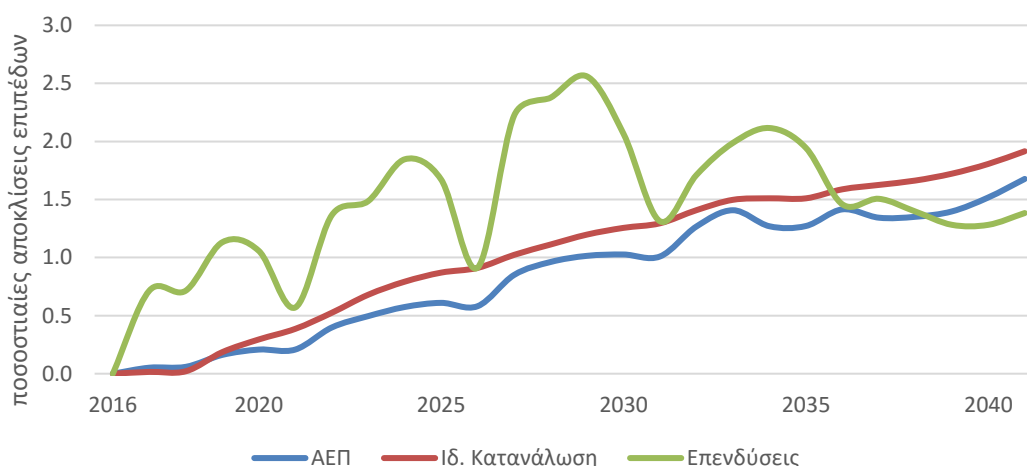
Πίνακας 3.1: Μακροοικονομικές επιδράσεις του προγράμματος αξιοποίησης του Ελληνικού, παράγοντες ζήτησης (ποσοστιαίες αποκλίσεις επιπέδων από τη βάση)

Έτη	2018	2022	2026	2030	2033	2035	2041
ΑΕΠ	0,05	0,39	0,58	1,03	1,41	1,27	1,67
Ιδ. Κατανάλωση	0,02	0,52	0,91	1,25	1,49	1,51	1,91
Επενδύσεις	0,71	1,36	0,91	2,06	1,99	1,94	1,38
Εξαγωγές	0,0	0,34	0,62	1,32	1,78	1,93	1,85
Εισαγωγές	0,13	0,77	1,05	1,80	1,68	2,20	1,48
Απασχόληση	0,02	0,14	0,33	0,65	0,92	1,02	1,37
Πραγματικός Μισθός	0,03	0,20	0,45	0,43	0,56	0,42	0,51
Πρωτογενές πλεον./ΑΕΠ(Διαφ.)	0,02	0,14	0,33	0,59	0,77	0,89	1,13

Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση των βασικών μεγεθών της ελληνικής οικονομίας σε δυο σενάρια – με και χωρίς την επένδυση στο Ελληνικό.

Διάγραμμα 3.1: Επίδραση των παραγόντων ζήτησης στην οικονομική δραστηριότητα



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

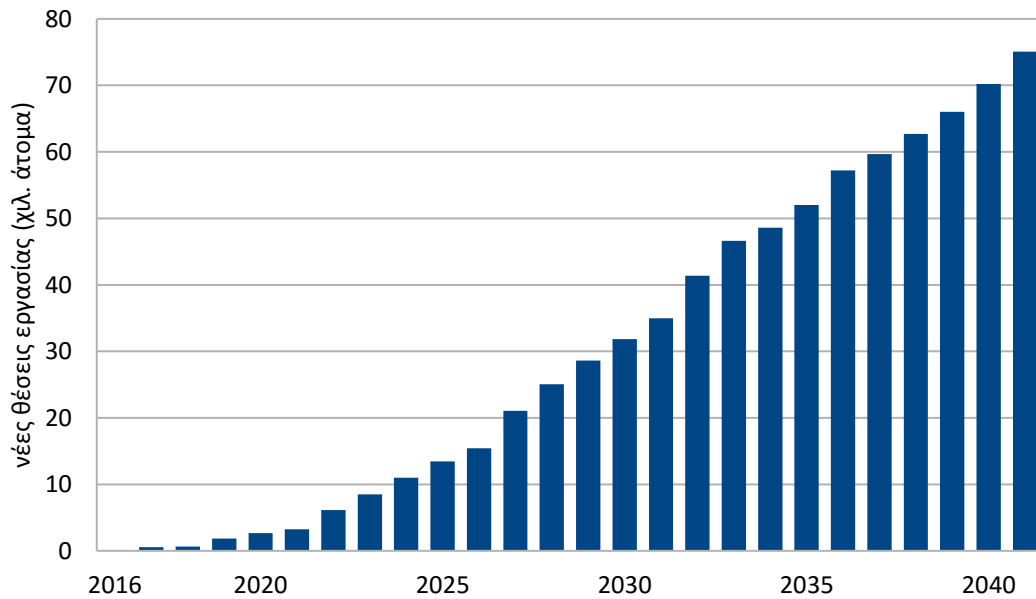
Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση των βασικών μεγεθών της ελληνικής οικονομίας σε δυο σενάρια – με και χωρίς την επένδυση στο Ελληνικό.

Η απασχόληση ενισχύεται σημαντικά σε όλη την διάρκεια του έργου. **Στο τέλος της περιόδου ανάλυσης (το 2041) έχουν δημιουργηθεί ενδογενώς περίπου 75 χιλ. νέες θέσεις εργασίας στο σύνολο της οικονομίας από τους παράγοντες ζήτησης (Διάγραμμα 3.2).**

Οι εισαγωγές και οι εξαγωγές ακολουθούν παράλληλη ανοδική τροχιά. Στο τέλος της περιόδου, οι εξαγωγές είναι κατά 2,0% υψηλότερες από τη βάση και οι εισαγωγές κατά 1,5% (Διάγραμμα 3.3). Για την ευνοϊκή εξέλιξη των εξαγωγών ασφαλώς ο τουρισμός έχει μεγάλη συμβολή. Η άνοδος των εισαγωγών οφείλεται κατ' αρχήν στην άνοδο των στοιχείων της ζήτησης (κατανάλωση και κυρίως επένδυση). Θα πρέπει όμως να παρατηρηθεί ότι λόγω της φύσεως των έργων και την ανάγκη για εισαγωγές προϊόντων υψηλής τεχνολογίας είναι

πιθανόν οι εισαγωγές αγαθών να κινηθούν υψηλότερα από αυτές που καταγράφονται στις εκτιμήσεις μας, ασκώντας βέβαια αντίστοιχες ανασχετικές επιδράσεις στην άνοδο του ΑΕΠ.

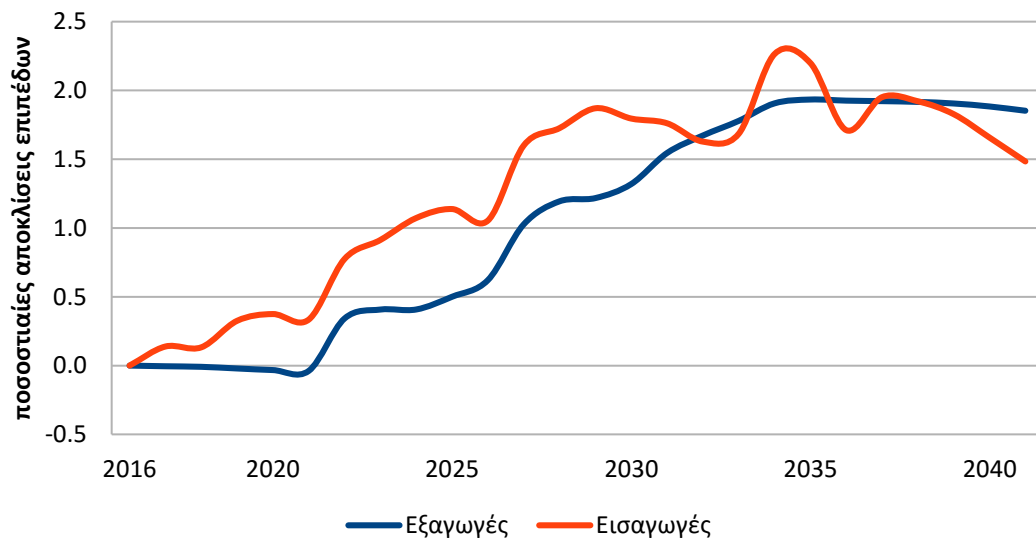
Διάγραμμα 3.2: Επίδραση των παραγόντων ζήτησης στην απασχόληση



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση της απασχόλησης της ελληνικής οικονομίας σε δυο σενάρια – με και χωρίς την επένδυση στο Ελληνικό.

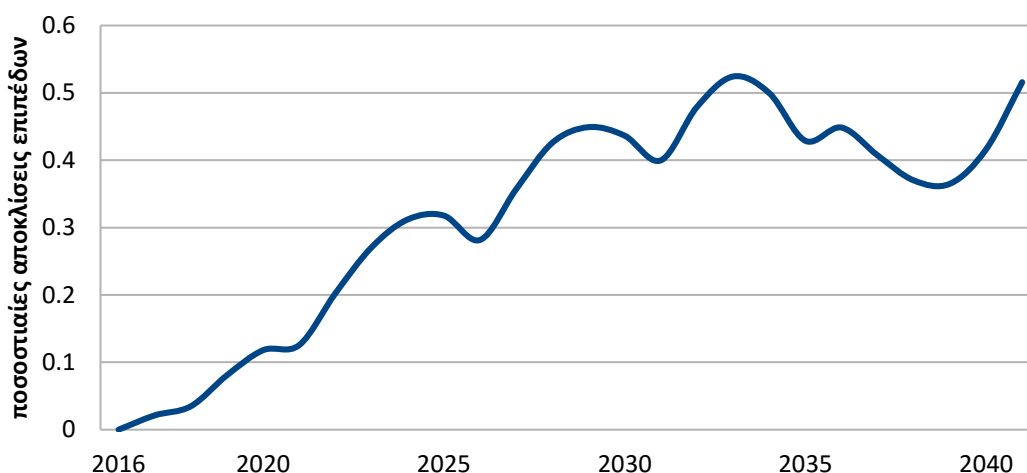
Διάγραμμα 3.3: Επίδραση των παραγόντων ζήτησης στο διεθνές εμπόριο



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση των εξαγωγών και των εισαγωγών της ελληνικής οικονομίας σε δυο σενάρια – με και χωρίς την επένδυση στο Ελληνικό.

Διάγραμμα 3.4: Επίδραση των παραγόντων ζήτησης στον πραγματικό μισθό



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση του πραγματικού μισθού στην ελληνική οικονομία σε δυο σενάρια – με και χωρίς την επένδυση στο Ελληνικό.

Η μεταβλητότητα που εμφανίζουν οι εισαγωγές οφείλεται κυρίως στις διακυμάνσεις του επενδυτικού προγράμματος. Παρά το γεγονός ότι, οι εκτιμήσεις για τις πρόσθετες τουριστικές εισπράξεις που θα προκληθούν σε βάθος χρόνου από την ύπαρξη των τουριστικών υποδομών στο Ελληνικό είναι σταθερά ανοδικές και πιθανόν συντηρητικές και μάλλον θα αποδειχθεί ότι υποεκτιμήθηκε το ύψος τους και η ευνοϊκή τους επίδραση, στην αρχική φάση του προγράμματος η επένδυση στο Ελληνικό θα δράσει αρνητικά στο εμπορικό ισοζύγιο, τουλάχιστον στην αρχική φάση των κατασκευών που η τουριστική συμβολή δεν θα έχει ακόμη εκδηλωθεί. Ωστόσο, η αρνητική αυτή επίδραση στο εμπορικό ισοζύγιο υπερ-αντισταθμίζεται από τα ισοζύγια εισοδημάτων και κινήσεως κεφαλαίων, ώστε το ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών και κινήσεως κεφαλαίων αθροιστικά να μη επιβαρυνθεί ούτε και κατά την αρχική φάση του προγράμματος, ενώ ακολούθως εμφανίζει πλεονάσματα.

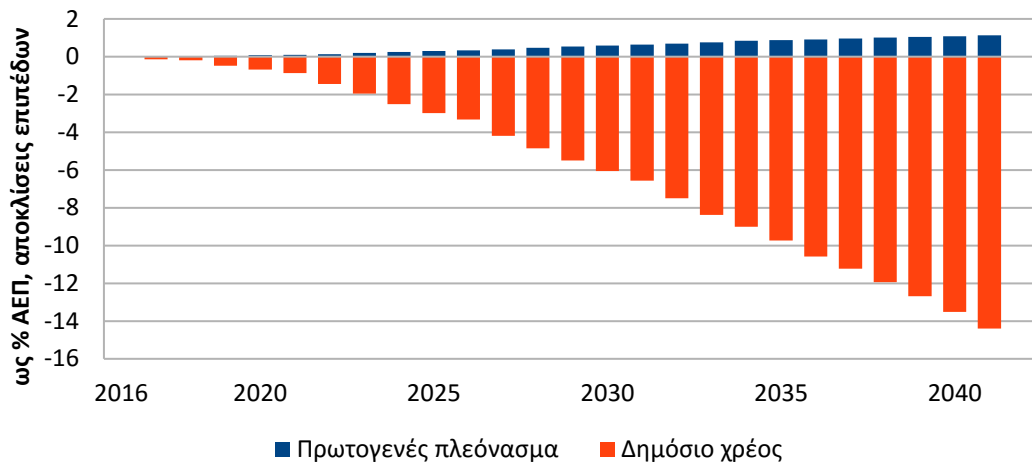
Ο πληθωρισμός αυξάνεται οριακά στο εναλλακτικό σενάριο ζήτησης, ενώ ο πραγματικός μισθός, ανά απασχολούμενο μισθωτό, εμφανίζει σταθερή άνοδο σε όλη την περίοδο της προβολής (Διάγραμμα 3.4).

Στο δημοσιονομικό μέτωπο το πρωτογενές πλεόνασμα ως ποσοστό του ονομαστικού ΑΕΠ βελτιώνεται σε όλη την περίοδο προσομοίωσης. Ο λόγος του χρέους προς ΑΕΠ εμφανίζει επιταχυνόμενη υποχώρηση στο σενάριο πραγματοποίησης της επένδυσης και καταγράφεται μειωμένος κατά 15 εκατοστιαίες μονάδες του ΑΕΠ στο τέλος της περιόδου (Διάγραμμα 3.5). **Το έργο στο Ελληνικό, πέραν ότι βελτιώνει το πρωτογενές πλεόνασμα, ενισχύει παράλληλα και το ονομαστικό ΑΕΠ. Και οι δυο αυτοί παράγοντες δρουν προς την ίδια κατεύθυνση της μείωσης του λόγου του χρέους προς ΑΕΠ. Αυτό είναι ένα παράπλευρο όφελος του έργου που πρέπει να επισημανθεί.**

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι τα αποτελέσματα που παρουσιάστηκαν αφορούν το σύνολο της οικονομίας. **Ωστόσο, αν ληφθεί υπόψη ότι σύμφωνα με τους περιφερειακούς εθνικούς λογαριασμούς το 50% του συνολικού ΑΕΠ παράγεται στην περιοχή της Αττικής και το ίδιο**

περίπου ισχύει και για την απασχόληση, τότε γίνεται φανερό ότι οι επιδράσεις που παρουσιάστηκαν θα είναι πολύ ισχυρότερες για την περιοχή της Αττικής.

Διάγραμμα 3.5: Επίδραση των παραγόντων ζήτησης στα δημοσιονομικά μεγέθη



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση των δημοσιονομικών μεγεθών της ελληνικής οικονομίας (εκφρασμένες ως % του ΑΕΠ) σε δυο σενάρια – με και χωρίς την επένδυση στο Ελληνικό.

3.2.2 ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Όπως είδη αναφέρθηκε οι επιδράσεις στην ανάπτυξη και αξιοποίηση της περιοχής του Ελληνικού στην ελληνική οικονομία δεν εξαντλούνται στους παράγοντες που ενισχύουν τη ζήτηση κατά την κατασκευή και λειτουργία του έργου. Ένα τέτοιο μακρόπνοο και αυτής της εμβελείας και μεγέθους έργο είναι φυσικό να επηρεάσει μεσοπρόθεσμα και το παραγωγικό δυναμικό της οικονομίας, δηλαδή την πλευρά της προσφοράς. Ο επηρεασμός αυτός θα γίνει κατά βάση μέσω δυο διαύλων: **πρώτον, με τη μεταφορά τεχνολογίας κατά την κατασκευή του έργου, και δεύτερον, κατά τη λειτουργία του έργου, αν συνυπολογιστούν οι ευεργετικές επιδράσεις στο εργατικό δυναμικό της χώρας που θα επιφέρει η λειτουργία των εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, των κέντρων έρευνας και συνεδρίων που προβλέπεται να δημιουργηθούν.**

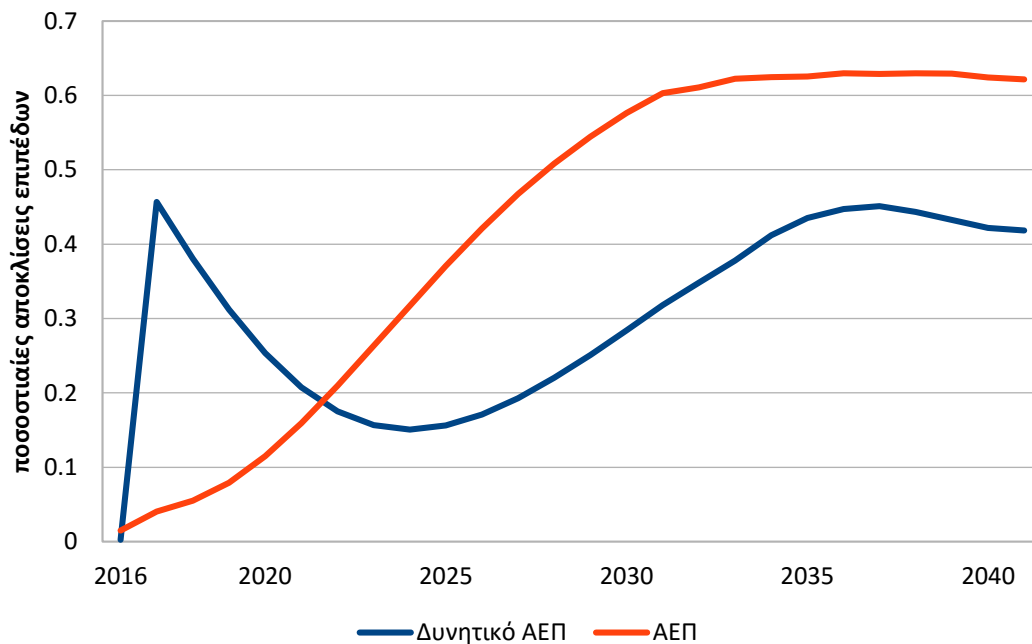
Στο τμήμα αυτό της εργασίας γίνεται μια προσπάθεια να εκτιμηθούν οι επιδράσεις των παραγόντων που δρουν από την πλευρά της προσφοράς της οικονομίας. Χρησιμοποιούμε και εδώ μια μεθοδολογία προσομοιώσεων των οικονομικών της προσφοράς. Πιο συγκεκριμένα, κάνουμε την υπόθεση ότι η ελληνική οικονομία το 2017 δέχεται μια εξωγενή διαταραχή της παραγωγικότητας που ενισχύει το δυνητικό προϊόν της οικονομίας κατά 0,3% τη χρονιά αυτή (on impact). Η διαταραχή αυτή διαχέεται στην οικονομία τα επόμενα χρόνια και επιδρά ως το τέλος της περιόδου προσομοίωσης¹⁸.

Η επίδραση στο δυνητικό ΑΕΠ αποσβένεται με βραδύτητα, ωστόσο το πραγματικό ΑΕΠ αρχίζει και ανακάμπτει σταδιακά, και στο τέλος της περιόδου προσομοίωσης είναι κατά 2,0 δισεκ. ευρώ (+0,6%) υψηλότερο από τη βάση (Διάγραμμα 6.6). Η άνοδος πραγματικού ΑΕΠ

¹⁸ Σε τεχνικούς όρους εισάγεται στο σύστημα ένα αυτοπαλίνδρομο σχήμα για την εξέλιξη της παραγωγικότητας που χαρακτηρίζεται από βραδεία απόσβεση.

οφείλεται στην πτώση των τιμών που επιφέρει η άνοδος της παραγωγικότητας και κατ' επέκταση στα κέρδη ανταγωνιστικότητας που ενισχύουν τις εξαγωγές και περιορίζουν τις εισαγωγές. Επιπλέον, η πτώση των τιμών ενισχύει και τα πραγματικά εισοδήματα των νοικοκυριών και τελικά την ιδιωτική κατανάλωση. **Η προσομοίωση που διενεργήθηκε δείχνει ότι οι παράγοντες προσφοράς μπορούν να συμβάλλουν στη δημιουργία 15 χιλ. πρόσθετων θέσεων εργασίας, οι οποίες βέβαια θα αρχίσουν να γίνονται αισθητές σταδιακά από το 2030 και μετά ωστόσο θα διατηρηθούν και μετά το πέρας του έργου το 2041.**

Διάγραμμα 3.6: Επίδραση των παραγόντων προσφοράς στο ΑΕΠ και το δυνητικό ΑΕΠ



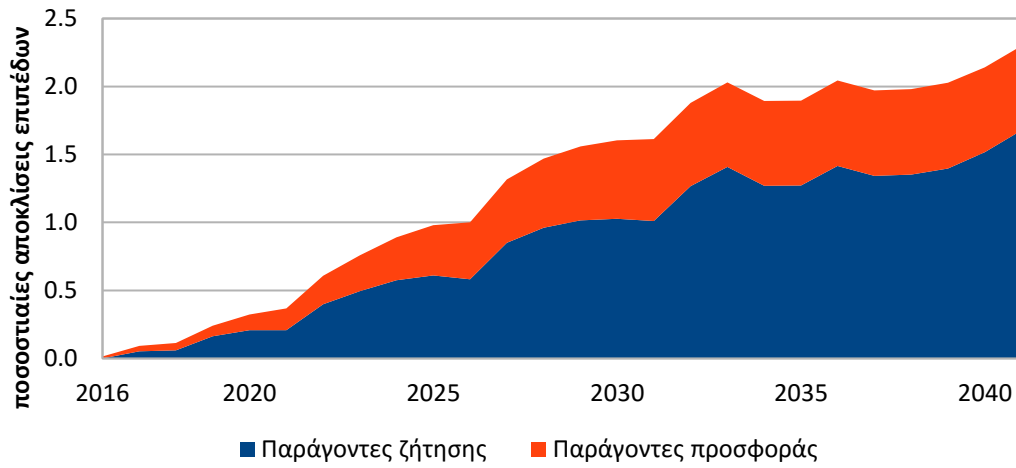
Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση των μεγεθών της ελληνικής οικονομίας σε δυο σενάρια – με και χωρίς την επένδυση στο Ελληνικό.

Η επίδραση της παραγωγικότητας είναι σαφώς μόνιμου χαρακτήρα και δεν συνδέεται με τους παράγοντες ζήτησης και την κατασκευή του έργου (κυρίως επενδύσεων υποδομών και οικιών) που με την περάτωση των εργασιών παύουν να επιδρούν στη δραστηριότητα. Η προσομοίωση αυτή επιχειρεί να αναδείξει αυτή την πλευρά του έργου του Ελληνικού που είναι οι μόνιμες επιδράσεις μακροχρόνιου χαρακτήρα που προέρχονται από την ενίσχυση της παραγωγικότητας και του παραγωγικού δυναμικού της ελληνικής οικονομίας.

Στο διάγραμμα 6.7 παρουσιάζουμε τη συνολική συνδυασμένη επίδραση στο ΑΕΠ των παραγόντων προσφοράς και ζήτησης του έργου. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα των προσομοιώσεων που διενεργήθηκαν, **το ΑΕΠ της ελληνικής οικονομίας είναι το 2041 κατά 2,3% (7,42 δισεκ. ευρώ) υψηλότερο από αυτό που θα ήταν αν δεν είχε πραγματοποιηθεί το έργο, ενώ έχουν δημιουργηθεί περίπου 90.000 νέες θέσεις εργασίας ενδογενώς.**

Διάγραμμα 3.7: Συνολική επίδραση στο ΑΕΠ παραγόντων προσφοράς και ζήτησης



Πηγή: Εκτιμήσεις ΙΟΒΕ

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση του επιπέδου του ΑΕΠ της ελληνικής οικονομίας σε δυο σενάρια – με και χωρίς την επένδυση στο Ελληνικό.

4 ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΔΡΑΣΕΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΜΕΣΗ ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΡΕΟΥΣ

4.1 Εισαγωγή

Το τμήμα αυτό της εργασίας εστιάζει στην αποτίμηση των μακροοικονομικών επιπτώσεων από την άμεση μείωση του δημοσίου χρέους που θα προέλθει από τη μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό ΑΕ» στη «Hellinikon Global I S.A.» και τη μη εφαρμογή ισοδύναμης δημοσιονομικής πολιτικής.

Υποθέτουμε αρχικά, ότι αν δεν γίνεται η αξιοποίηση της περιοχής του Ελληνικού, δεν μεταφέρονται οι μετοχές και τα δημοσιονομικά έσοδα από τη μεταβίβαση των μετοχών δεν πραγματοποιούνται. **Τότε το κράτος θα υποχρεωθεί να λάβει δημοσιονομικά μέτρα περιστολής δαπανών ή και αύξησης εσόδων με ισοδύναμο δημοσιονομικό αποτέλεσμα με αυτό που προκύπτει από τη μεταβίβαση των μετοχών. Τα δημοσιονομικά μέτρα περιορισμού του ελλείμματος και χρέους έχουν μακροχρόνιο όφελος, ωστόσο βραχυχρόνια θα επιβαρύνουν τη δραστηριότητα και την ευημερία των πολιτών.**

Αποτιμώντας το βραχυχρόνιο κόστος των μέτρων δημοσιονομικής προσαρμογής που θα απαιτηθούν, για ένα ισοδύναμο αποτέλεσμα στο χρέος με αυτό της μεταβίβασης των μετοχών της «Ελληνικό ΑΕ» στη «Hellinikon Global I S.A.», θα διαφανούν και θα ποσοτικοποιηθούν οι ωφέλειες σε όρους ΑΕΠ, στοιχείων της ζήτησης, απασχόλησης, τιμών κλπ. σε σχέση με την άμεση αγορά χρέους που δεν επιβαρύνει τη δραστηριότητα.

4.2 Μεθοδολογία

Η μεθοδολογία που ακολουθείται και σε αυτό το τμήμα της μελέτης είναι των εναλλακτικών σεναρίων. Εδώ όμως η κατάρτιση των σεναρίων διενεργείται με τη χρήση ενός άλλου υποδείγματος - του πολυεθνικού και πολυκλαδικού υποδείγματος γενικής ισορροπίας GIMF (Global Integrated Monetary and Fiscal Model) του ΔΝΤ που έχει διαμετρηθεί (calibrated) για την Ελλάδα στο IOBE. Το υπόδειγμα αυτό κρίνουμε ότι είναι καταλληλότερο για την ανάλυση ζητημάτων δημοσιονομικής πολιτικής, που εστιάζει αυτό το τμήμα, σε σχέση με το πιο τυπικό μακρο-υπόδειγμα που χρησιμοποιήσαμε στην προηγούμενη αποτίμηση.

Στη συνέχεια δίδονται ορισμένα από τα τεχνικά χαρακτηριστικά του υποδείγματος GIMF.

Το υπόδειγμα GIMF είναι ένα πολυεθνικό πολυκλαδικό υπόδειγμα γενικής ισορροπίας (DSGE) που αναπτύχθηκε στο ΔΝΤ με στόχο την ανάλυση των επιπτώσεων των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων, αλλά και των δημοσιονομικών παρεμβάσεων, στις διάφορες χώρες μέλη του Ταμείου. Το υπόδειγμα GIMF με την ισχυρή του θεωρητική θεμελίωση, αλλά και τον προσανατολισμό του σε θέματα πολιτικής, είναι ιδιαίτερα κατάλληλο για την εμπειρική ανάλυση που θα ακολουθήσει.

Στη μελέτη αυτή χρησιμοποιείται μια εκδοχή τριών περιοχών του GIMF που περιλαμβάνει την Ελλάδα, την Ευρωζώνη και τον λοιπό κόσμο. Το υπόδειγμα έχει μικροοικονομική θεμελίωση, με τα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις να επιδιώκουν βέλτιστη συμπεριφορά, ενώ διαμορφώνουν τις προσδοκίες τους ορθολογικά. Οι αγορές προϊόντων λειτουργούν σε καθεστώς μονοπωλιακού ανταγωνισμού, δηλαδή σε κάθε κλάδο υπάρχουν πολλές επιχειρήσεις που κάθε μια παράγει ένα διαφοροποιημένο προϊόν. Το υπόδειγμα έχει

Κεϋνσιανά χαρακτηριστικά, με μεγάλο αριθμό ονομαστικών και πραγματικών δυσκαμψιών, καθώς και κόστη προσαρμογής. Τα χαρακτηριστικά αυτά επιτρέπουν ρεαλιστικές αντιδράσεις των μακρο-μεγεθών στις διάφορες παρεμβάσεις πολιτικής που θα διενεργηθούν. Στο υπόδειγμα οι δημοσιονομικές παρεμβάσεις έχουν μάλλον ισχυρές επιδράσεις¹⁹.

Είναι γνωστό, ότι οι στόχοι της δημοσιονομικής πολιτικής μπορούν να επιτευχθούν με διάφορα μέσα, τόσο από την πλευρά των δαπανών όσο και από την πλευρά των εσόδων. Κατά συνέπεια θα πρέπει να διατυπωθούν διάφορα σενάρια ισοδύναμου δημοσιονομικού αποτελέσματος, τα οποία όμως θα έχουν διαφορετικές μακροοικονομικές επιπτώσεις και θα διαφοροποιούνται από την επιλογή του μέσου πολιτικής (φόρου ή δαπάνης).

Στη συγκεκριμένη εργασία τα δημοσιονομικά μέσα που δοκιμάστηκαν εναλλακτικά, ήταν η δημόσια κατανάλωση, οι δημόσιες επενδύσεις, οι άμεσοι φόροι φυσικών προσώπων, οι έμμεσοι φόροι και οι άμεσοι φόροι στις επιχειρήσεις.

Οι παρεμβάσεις αυτές συγκεκριμενοποιούνται στην εμπειρική εργασία με τη διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων δημοσιονομικής προσαρμογής που καλύπτουν έναν μακρύ χρονικό ορίζοντα. Η διατύπωση των σεναρίων, όπως αναφέρθηκε, διενεργείται με τη βοήθεια του υποδείγματος γενικής ισορροπίας GIMF.

Αρχικά διατυπώνεται ένα σενάριο αναφοράς μακράς περιόδου με το οποίο θα συγκριθούν οι εναλλακτικές προσομοιώσεις που θα διενεργηθούν, υποθέτοντας τις δημοσιονομικές παρεμβάσεις φόρων και δαπανών που αναφέρθηκαν. Στη συγκεκριμένη εργασία όλα τα δημοσιονομικά μέσα, τόσο από την πλευρά των φόρων όσο και των δαπανών, μεταβλήθηκαν κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να επιφέρουν στο ετήσιο έλλειμμα (εκπεφρασμένο ως ποσοστό του ΑΕΠ) μείωση, όση προβλέπεται να προέλθει από τις εισπράξεις από τη μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.». Συγκεκριμένα, χρησιμοποιήθηκαν οι εισπράξεις όπως εμφανίζονται στο πρόγραμμα μεταβίβασης μετοχών της περιόδου 2016-26.

Για παράδειγμα η δημόσια κατανάλωση μειώθηκε τόσο όσο προβλέπεται ότι είναι η αξία των μετοχών που θα μεταφερθούν στον επενδυτή. Η μείωση αυτή προσομοιώθηκε στο υπόδειγμα ώστε να διαφανεί η αρνητική επίδραση στο ΑΕΠ και τα λοιπά μεγέθη της οικονομίας. Η διαδικασία αυτή έγινε για κάθε μέσο. Σύμφωνα με το πρόγραμμα οι αγορές μετοχών αξίας 915 εκ. ευρώ δεν γίνονται ομοιόμορφα στην περίοδο 2016-2026. Οι ασυνέχειες του προγράμματος δημιουργούν και αντίστοιχες ασυνέχειες στις επιδράσεις στην οικονομική δραστηριότητα.

4.3 Εμπειρικά αποτελέσματα

Στο τμήμα αυτό παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των προσομοιώσεων που διενεργήθηκαν. Οι επόμενοι Πίνακες 4.1 και 4.2 περιέχουν τα συγκριτικά αποτελέσματα των διαφόρων δημοσιονομικών μέσων για το ΑΕΠ και την απασχόληση επιλεκτικά για κάποια έτη της

¹⁹ Για τα χαρακτηριστικά και τις ιδιότητες του υποδείγματος GIMF, Kumhof et al. (2010) και Anderson et al. (2013), ερευνητικά δοκίμια του ΔΝΤ.

περιόδου 2016-31.²⁰ Τα αποτελέσματα παρουσιάζονται ως ποσοστιαίες αποκλίσεις επιπέδων από την προσομοίωση αναφοράς. Στην τελευταία γραμμή των πινάκων αναγράφεται για τον συγκεκριμένο έτος η μέση επίδραση των μέσων.

Πίνακας 4.1: Επιδράσεις στο ΑΕΠ από τη μη μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.» (ποσοστιαίες αποκλίσεις επιπέδων από τη βάση)

Έτη	2016	2019	2021	2023	2026	2029	2031
Δημόσια Κατανάλωση	-0,20	-0,06	-0,004	-0,039	-0,07	0,016	-0,001
Δημόσιες Επενδύσεις	-0,23	-0,10	-0,08	-0,11	-0,13	-0,19	-0,20
Άμεσοι φόροι (φ. πρ.)	-0,11	-0,05	-0,005	-0,04	-0,07	-0,02	-0,03
Φόροι Κατανάλωσης	-0,12	-0,06	-0,006	-0,07	-0,06	-0,04	-0,03
Φόροι στις Επιχειρήσεις	-0,09	-0,05	-0,008	-0,07	-0,08	-0,07	-0,05
Μέσος όρος	-0,15	-0,064	-0,021	-0,065	-0,082	-0,061	-0,062

Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση των βασικών μεγεθών της ελληνικής οικονομίας σε δυο σενάρια – με και χωρίς τη μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.».

Πίνακας 4.2: Επιδράσεις στην απασχόληση από τη μη μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.» (ποσοστιαίες αποκλίσεις επιπέδων από τη βάση)

Έτη	2016	2019	2021	2023	2026	2029	2031
Δημόσια Κατανάλωση	-0,24	-0,04	0,008	-0,03	-0,085	0,002	0,001
Δημόσιες Επενδύσεις	-0,27	-0,11	-0,07	0,01	0,04	0,01	0,0
Άμεσοι φόροι (φυσικά πρόσωπα)	-0,21	-0,11	-0,04	-0,01	-0,01	-0,001	0,0
Φόροι Κατανάλωσης	-0,22	-0,09	-0,03	-0,02	-0,01	-0,02	0,01
Φόροι στις Επιχειρήσεις	-0,18	-0,08	-0,04	-0,03	-0,03	-0,01	0,0
Μέσος όρος	-0,22	-0,09	-0,04	-0,03	-0,01	-0,01	0,0

Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση των βασικών μεγεθών της ελληνικής οικονομίας σε δυο σενάρια – με και χωρίς τη μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.».

Σε παράρτημα δίνονται γραφικά αναλυτικά αποτελέσματα για τη δημόσια κατανάλωση και τις δημόσιες επενδύσεις (Διαγράμματα 4.1 έως 4.10).

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις μας, αν δεν γίνει η μεταβίβαση των μετοχών στη «Hellinikon Global I S.A.», η αναγκαία δημοσιονομική πολιτική που θα πρέπει να εφαρμοστεί για την κάλυψη του ελλείμματος που θα προκύψει, θα οδηγήσει σε υποχώρηση του ΑΕΠ κατά περίπου 0,2 εκατοστιαίες μονάδες (0,3 δισεκ. ευρώ), και θα χαθούν περίπου 10 χιλ. θέσεις εργασίας το πρώτο έτος εφαρμογής της συμφωνίας. Είναι φανερό από τα αποτελέσματα που περιέχονται στους Πίνακες 4.1 και 4.2 ότι η κύρια επίδραση και για το ΑΕΠ και για την απασχόληση επικεντρώνεται στο έτος 2016 όπου και η μεγαλύτερη σε αξία μεταβίβαση μετοχών. Στη συνέχεια, καταγράφονται στην προσομοίωση μικρότερες, αλλά υπολογίσιμες αρνητικές επιδράσεις σε ορίζοντα δεκαπενταετίας. Τα αποτελέσματα των προσομοιώσεων

²⁰ Η περίοδος προσομοίωσης καλύπτει τη διάρκεια του προγράμματος αγοράς μετοχών (2016-2026), συν μια πενταετή περίοδο κατά την οποία σε μεγάλο βαθμό ολοκληρώνεται η επίδραση των ισοδύναμων δημοσιονομικών μέτρων που έχουν παρθεί για να καλύψουν το δημοσιονομικό κενό από τη μη πώληση των μετοχών.

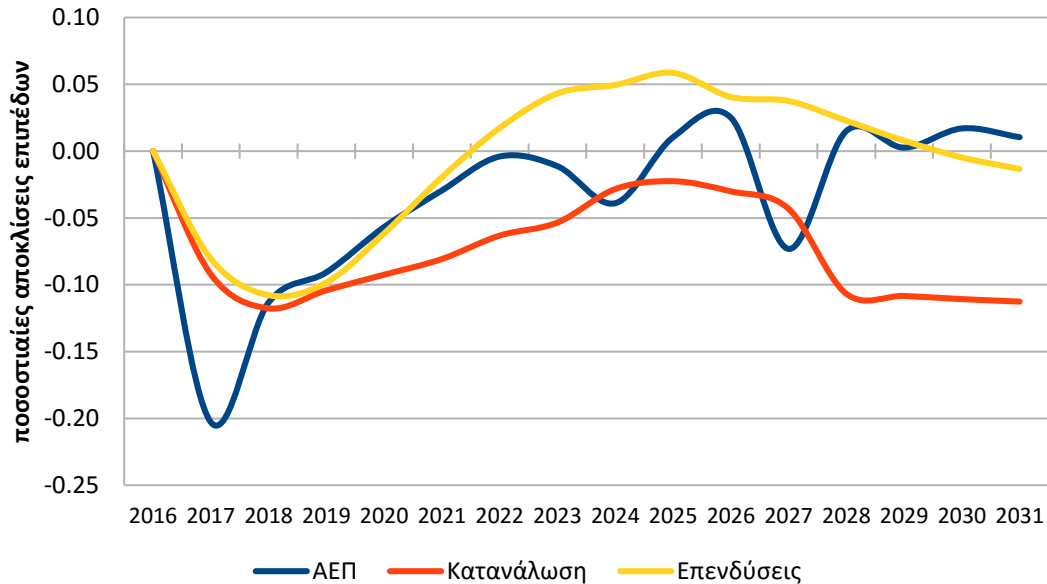
υποδηλώνουν ότι από τα διάφορα μέσα πολιτικής την ισχυρότερη επίδραση στη δραστηριότητα και στην απασχόληση την έχουν οι δημόσιες επενδύσεις.

Αξίζει επίσης να αναφερθεί ότι, η μεταβίβαση των μετοχών στη «Hellinikon Global I S.A.» έχει μια σημαντική μεσοπρόθεσμη συμβολή στη μείωση του δημόσιου χρέους. Στα διαγράμματα 4.5 και 4.10 φαίνεται η επίδραση στη διαδρομή του λόγου του χρέους προς ΑΕΠ που έχει η μεταβίβαση των μετοχών. Για την περίπτωση των δημόσιων επενδύσεων η επίδραση αυτή το 2031 προσεγγίζει τις 1,7 εκατοστιαίες μονάδες του ΑΕΠ.

4.4 Παράρτημα

4.4.1 ΜΕΣΟ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ: ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗ

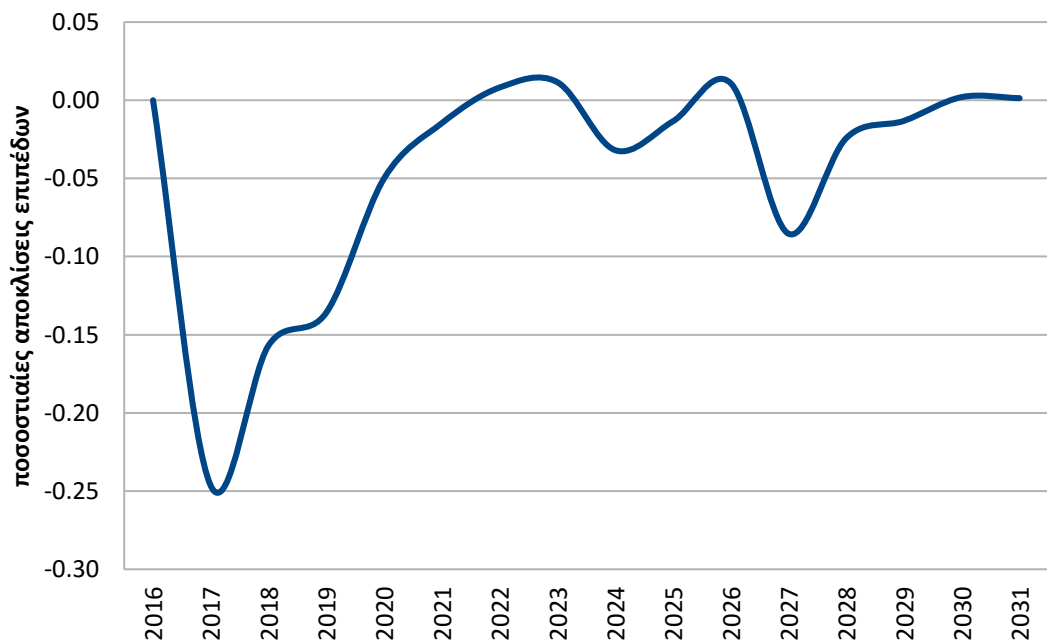
Διάγραμμα 4.1: Επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα από περιορισμό της δημόσιας κατανάλωσης



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση των βασικών μεγεθών της ελληνικής οικονομίας σε δυο σενάρια – με και χωρίς την μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.».

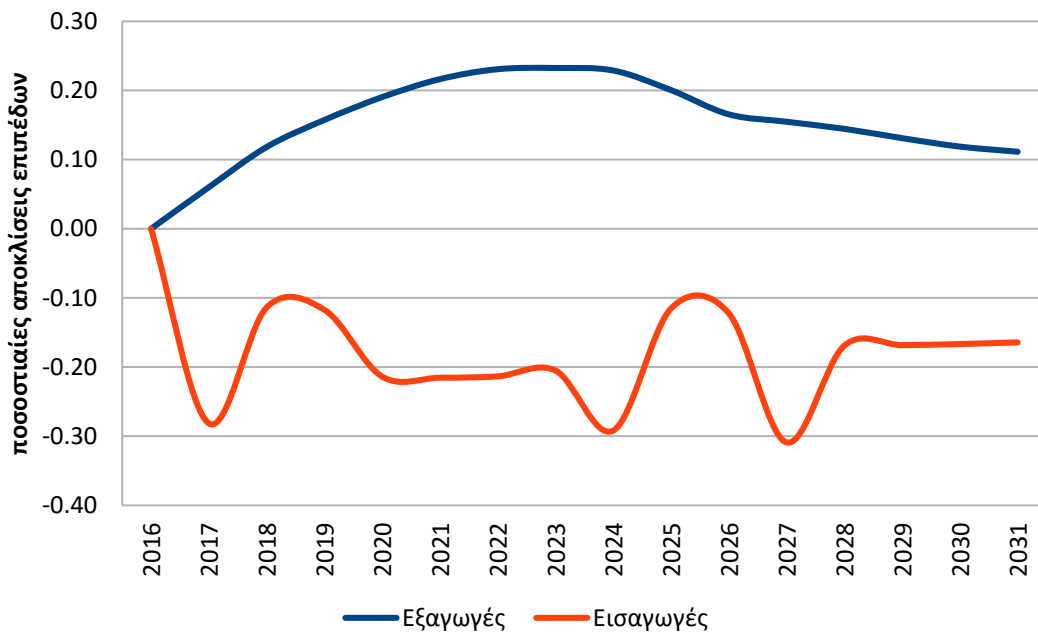
Διάγραμμα 4.2: Επίδραση στην απασχόληση από περιορισμό της δημόσιας κατανάλωσης



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση της απασχόλησης στην ελληνική οικονομία σε δυο σενάρια – με και χωρίς την μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.».

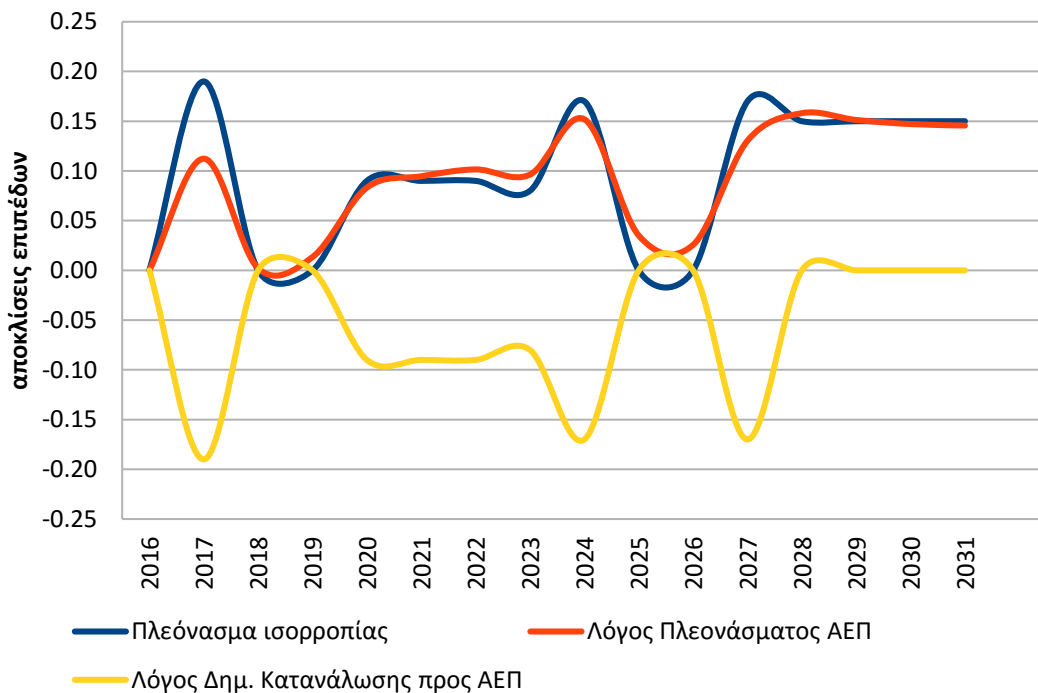
Διάγραμμα 4.3: Επίδραση στο διεθνές εμπόριο από περιορισμό της δημόσιας κατανάλωσης



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση των εισαγωγών και εξαγωγών της Ελλάδας σε δυο σενάρια – με και χωρίς την μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.».

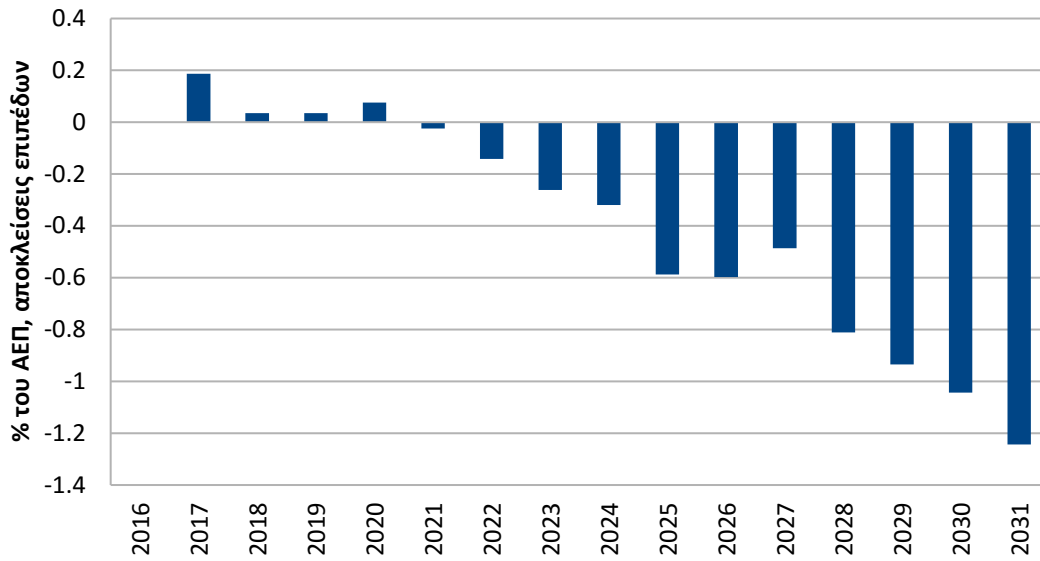
Διάγραμμα 4.4: Επιδράσεις στα δημοσιονομικά μεγέθη από περιορισμό της δημόσιας κατανάλωσης



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση των δημοσιονομικών μεγεθών της Ελλάδας σε δυο σενάρια – με και χωρίς την μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.».

Διάγραμμα 4.5: Επίδραση στο Δημόσιο Χρέος από περιορισμό της δημόσιας κατανάλωσης

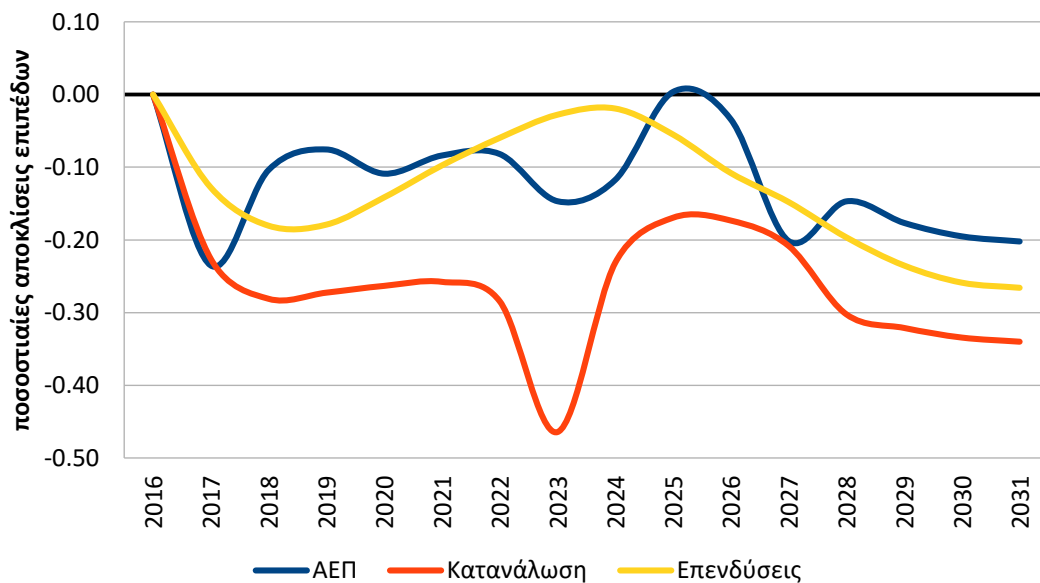


Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση του ύψους του δημοσίου χρέους (ως % του ΑΕΠ) της Ελλάδας σε δυο σενάρια – με και χωρίς την μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.».

4.4.2 ΜΕΣΟ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ: ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

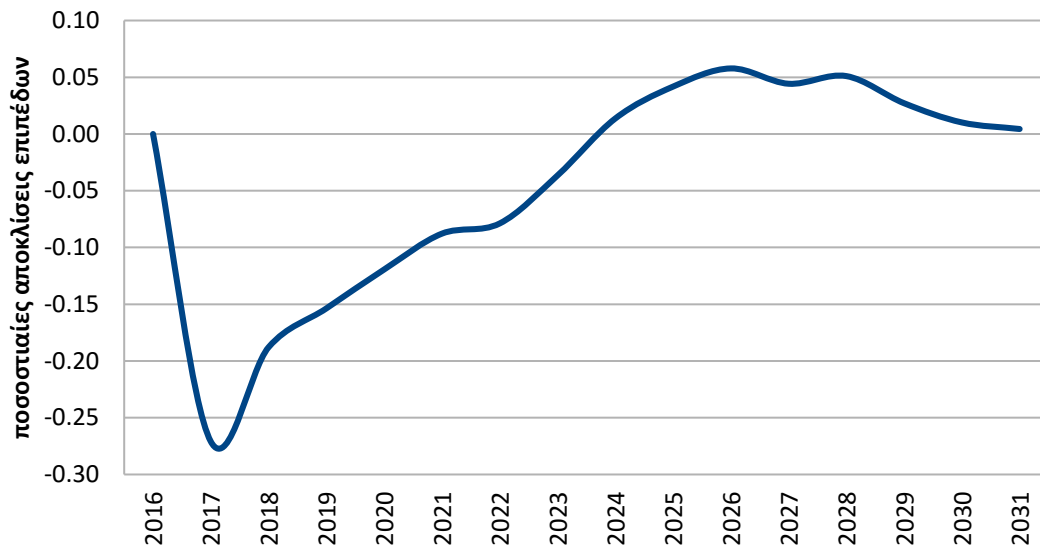
Διάγραμμα 4.6: Επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα από περιορισμό των δημόσιων επενδύσεων



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση των βασικών μεγεθών της ελληνικής οικονομίας σε δυο σενάρια – με και χωρίς την μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.».

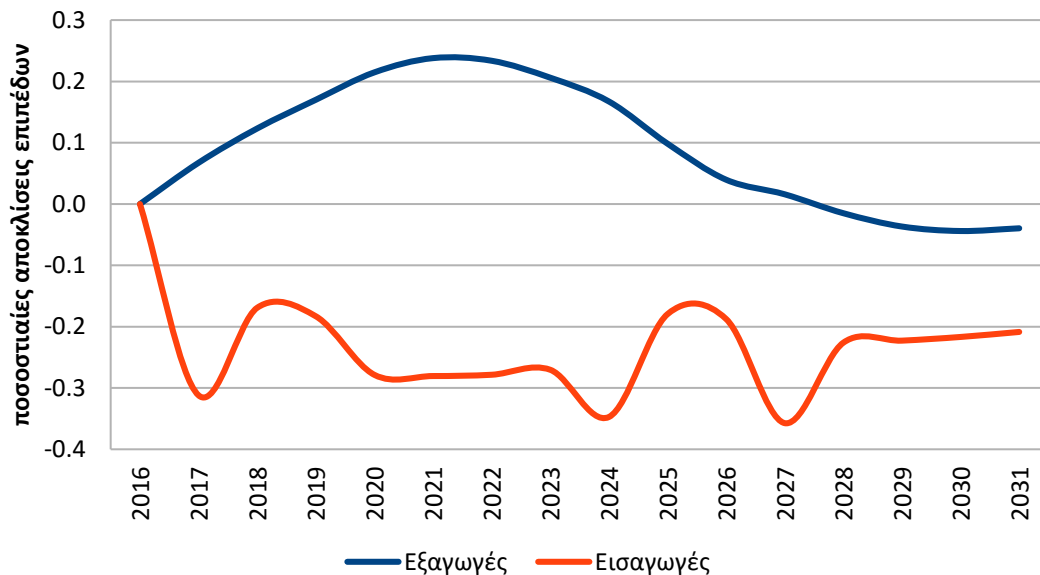
Διάγραμμα 4.7: Επίδραση στην απασχόληση από περιορισμό των δημόσιων επενδύσεων



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση της απασχόλησης στην ελληνική οικονομία σε δυο σενάρια – με και χωρίς την μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.».

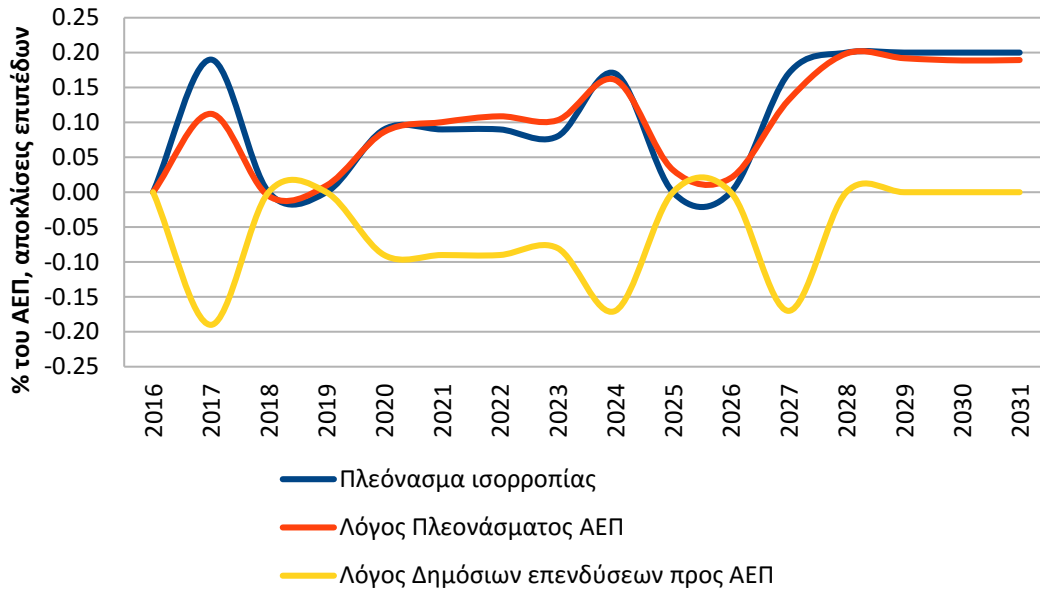
Διάγραμμα 4.8: Επίδραση στο διεθνές εμπόριο από περιορισμό των δημόσιων επενδύσεων



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση των εισαγωγών και εξαγωγών της Ελλάδας σε δυο σενάρια – με και χωρίς την μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.».

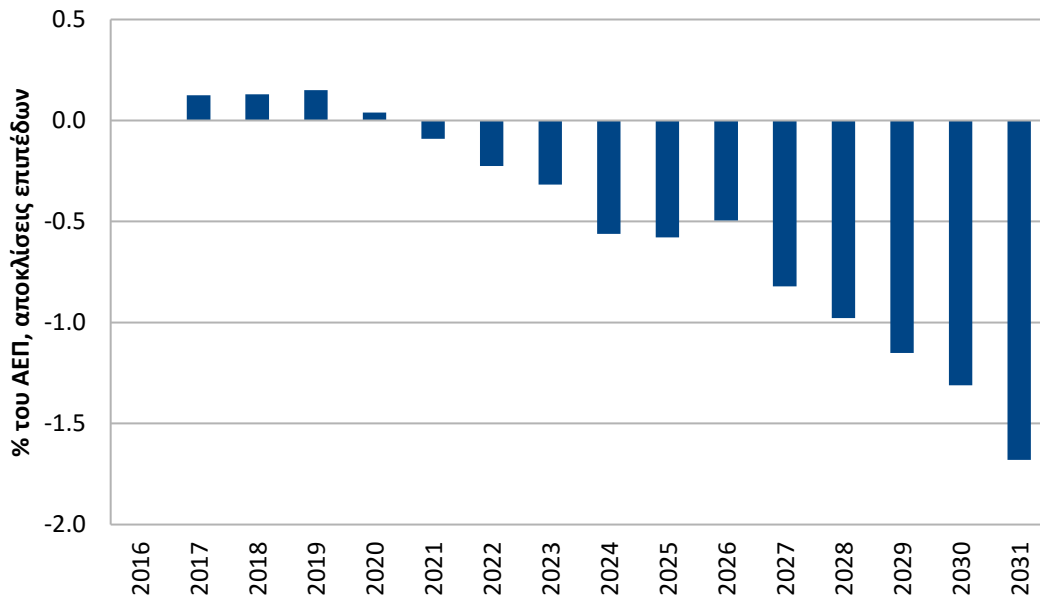
Διάγραμμα 4.9::Επιδράσεις στα δημοσιονομικά μεγέθη (αποκλίσεις επιπέδων)



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση των δημοσιονομικών μεγεθών της Ελλάδας σε δυο σενάρια – με και χωρίς την μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.».

Διάγραμμα 4.10: Επίδραση στο Δημόσιο Χρέος από περιορισμό των δημόσιων επενδύσεων



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE

Σημείωση: Το αποτέλεσμα προκύπτει από τη σύγκριση του ύψους του δημοσίου χρέους (ως % του ΑΕΠ) της Ελλάδας σε δυο σενάρια – με και χωρίς την μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό Α.Ε.» στη «Hellinikon Global I S.A.».

5 ΣΥΝΟΨΗ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

5.1 Σύνοψη

Η μελέτη του IOBE αναδεικνύει τη σημασία του έργου στο Ελληνικό για την ενίσχυση της διεθνούς αξιοπιστίας της χώρας και αποτιμά ποσοτικά τις οικονομικές επιδράσεις από την μεταβίβαση των μετοχών και ακολούθως την κατασκευή και λειτουργία των πολλαπλών εγκαταστάσεων. Τα βασικά συμπεράσματα της μελέτης συνοψίζονται ως εξής:

Η ανάπτυξη της περιοχής του πρώην αεροδρομίου στο Ελληνικό και της παράκτιας έκτασης του Αγ. Κοσμά περιλαμβάνει ένα φιλόδοξο σχέδιο για τη δημιουργία κατοικιών, επιχειρηματικών (εμπόριο, γραφεία, περίθαλψη) εγκαταστάσεων, τουριστικών, εκπαιδευτικών, αθλητικών και πολιτιστικών εγκαταστάσεων, μαζί με ένα κυρίαρχο Μητροπολιτικό Πάρκο πρασίνου και αναψυχής. Η εκτέλεση του σχεδίου ανάπτυξης προϋποθέτει να διατεθούν 7,2 δισεκ. ευρώ μέσα σε μια 25ετή περίοδο αναφοράς. Επιπλέον, σύμφωνα με τους όρους της συμφωνίας για την αγορά των μετοχών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. από τη «Hellinikon Global I S.A.», προβλέπεται η καταβολή 915 εκ. ευρώ, τμηματικά βάσει συγκεκριμένου χρονοδιαγράμματος που καλύπτει την περίοδο 2016-2026.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις μας, τα έσοδα λειτουργίας που αναμένεται να δημιουργήσει η εκμετάλλευση των εγκαταστάσεων του Ελληνικού (κύκλος εργασιών των αναπτύξεων) ανέρχονται σε 2,4 δισεκ. ευρώ ετησίως προς το τέλος της εξεταζόμενης περιόδου (2017-2041). Άμεσα οφέλη θα προκύψουν και από τα δημοσιονομικά έσοδα του έργου, τα οποία δεν περιορίζονται στο τίμημα για τη μεταβίβαση των μετοχών, αλλά επεκτείνονται και σε πόρους από την άμεση και έμμεση φορολόγηση της οικονομικής δραστηριότητας και του πλούτου που αναμένεται να δημιουργηθεί. Τα φορολογικά έσοδα από την κατασκευαστική δραστηριότητα και τη λειτουργία των επιμέρους επιχειρηματικών δραστηριοτήτων κατά την περίοδο της μελέτης αναμένεται να πλησιάσουν τα 14,1 δισεκ. ευρώ (κατά μέσο όρο, 563 εκατ. ευρώ ετησίως).

Σε μακροοικονομικό επίπεδο, οι παράγοντες ζήτησης που συνδέονται με την κατασκευή και λειτουργία του έργου αναμένεται να επιφέρουν υψηλότερο ΑΕΠ σε όλη τη διάρκεια της κατασκευής του έργου. Στο τέλος της υπό εξέταση περιόδου (το 2041), οι παράγοντες ζήτησης εκτιμάται ότι οδηγούν το ΑΕΠ της χώρας σε επίπεδο που είναι κατά 5,4 δισεκ. ευρώ (+1,7%) υψηλότερο. Η άνοδος του ΑΕΠ θα προέλθει από το κατασκευαστικό επενδυτικό πρόγραμμα της «Hellinikon Global I S.A.», από την δημιουργία εισοδημάτων από τη λειτουργία του έργου, αλλά και την άνοδο των εξαγωγών υπηρεσιών από την ενίσχυση των τουριστικών εισπράξεων. Ο πραγματικός μισθός αυξάνεται σταθερά σε όλη την εξεταζόμενη περίοδο, ενώ οι πληθωριστικές πιέσεις παραμένουν εξαιρετικά ασθeneίς. Σημειώνεται η ιδιαίτερα αισθητή συμβολή του έργου στη δημοσιονομική σταθεροποίηση, με την ενίσχυση των πρωτογενών πλεονασμάτων αλλά και στη μείωση του λόγου δημόσιου χρέους προς ΑΕΠ, τόσο λόγω των πλεονασμάτων που δημιουργεί η αυξημένη δραστηριότητα αλλά και λόγω της άνοδου του ονομαστικού ΑΕΠ. Οι παράγοντες προσφοράς που εκφράζουν την άνοδο της παραγωγικότητας και της δυναμικής παραγωγικής ικανότητας της οικονομίας αναμένεται να ενισχύσουν το ΑΕΠ κατά 2,0 δισεκ. ευρώ (+0,6%) το 2041. **Συνολικά, η επένδυση στο Ελληνικό πέραν των σημαντικών αλλά μη απτών επιδράσεων (αξιοπιστία, πολιτισμός κλπ) αναμένεται να ενισχύσει το ΑΕΠ σε όλη την εξεταζόμενη περίοδο. Το 2041, το ΑΕΠ**

αναμένεται να είναι κατά 7,42 δισεκ. ευρώ (+2,4%) υψηλότερο από αυτό που θα ήταν αν δεν είχε πραγματοποιηθεί η επένδυση. Οι επιδράσεις αυτές έχουν μόνιμο χαρακτήρα και θα επενεργούν και μετά την περάτωση των εργασιών.

Σε όρους απασχόλησης, **ο αριθμός των εργαζομένων** που αναμένεται να απασχοληθούν στις δραστηριότητες κατασκευής και λειτουργίας των εγκαταστάσεων του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Άγιου Κοσμά **αυξάνεται διαχρονικά**, καθώς τίθενται σε λειτουργία οι εγκαταστάσεις που προβλέπει το πρόγραμμα, ενώ συνεχίζεται η κατασκευαστική δραστηριότητα. Η απασχόληση στην περιοχή αναμένεται να ανέλθει σε πάνω από 25 χιλ. άτομα στα μέσα της δεκαετίας του 2030, ενώ τα επόμενα έτη με την ολοκλήρωση του κατασκευαστικού έργου, αλλά και με την πληρέστερη ανάπτυξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, εκτιμάται ότι σε ετήσια βάση θα συντηρούνται περί τις 21,4 χιλ. θέσεις εργασίας. Πρόκειται για μόνιμες θέσεις εργασίας που σε ένα μεγάλο βαθμό θα καλυφθούν από τους κατοίκους των όμορων δήμων, αλλά και της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας. Λαμβάνοντας υπόψη τις ευρύτερες μακροοικονομικές αλληλεπιδράσεις, **εκτιμάται ότι η επενέργεια της ανάπλασης στην απασχόληση στο σύνολο της ελληνικής οικονομίας θα ξεπεράσει τις 90 χιλ. πρόσθετες θέσεις εργασίας το 2041**, όπου 75 χιλ. προέρχονται από την επίδραση των παραγόντων ζήτησης και 15 χιλ. από την επίδραση των παραγόντων προσφοράς. Λαμβάνοντας υπόψη την περιφερειακή διάρθρωση του ΑΕΠ και της απασχόλησης στην Ελλάδα (το 50% περίπου εντοπίζεται στη Αττική), οι επιπτώσεις που αναφέρθηκαν θα είναι πολύ περισσότερο αισθητές στην περιοχή της Αττικής.

Με την μεταβίβαση των μετοχών από την «Ελληνικό Α.Ε.» στην «Hellinikon Global I S.A.» αποφεύγεται η απώλεια 10 χιλ. θέσεων εργασίας καθώς και μια υποχώρηση του ΑΕΠ έως κατά 0,2% το πρώτο έτος εφαρμογής της συμφωνίας, από την ισοδύναμη περιοριστική δημοσιονομική πολιτική που θα έπρεπε να εφαρμοστεί για την κάλυψη του κενού που θα δημιουργηθεί στο επίπεδο του δημόσιου χρέους. Στη συνέχεια, καταγράφονται μικρότερες, αλλά υπολογίσιμες αρνητικές επιδράσεις σε ορίζοντα δεκαπενταετίας.

5.2 Συμπεράσματα

Ένα από τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζει σήμερα η ελληνική οικονομία είναι η ανεπάρκεια των εγχωρίων αποταμιεύσεων για τη στήριξη ενός επενδυτικού προγράμματος που θα εξασφαλίζει ικανοποιητικούς ρυθμούς ανόδου και παράλληλα θα ικανοποιεί τους φιλόδοξους στόχους δημοσιονομικής προσαρμογής. Η εισροή πόρων από το εξωτερικό είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την αναπτυξιακή πορεία της χώρας και την οριστική της έξοδο από την κρίση. Επομένως, αυτό που απαιτείται τώρα, είναι η ενίσχυση της αξιοπιστίας της χώρας ως ένας ασφαλής επενδυτικός προορισμός.

Η μεταβίβαση των μετοχών της «Ελληνικό ΑΕ» στην «Hellinikon Global I S.A.» και ακολούθως η αξιοποίηση της περιοχής μπορεί να παίξει καταλυτικό ρόλο προς αυτή την κατεύθυνση, στέλνοντας ένα ισχυρό σήμα ότι η Ελλάδα είναι ένας ασφαλής και ελκυστικός επενδυτικός πόλος. Η περιοχή του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού λόγω του μεγέθους της έκτασης, του μήκους του παραλιακού μετώπου, αλλά και της εγγύτητάς της στο μητροπολιτικό κέντρο των Αθηνών, αποτελεί ένα ιδιαίτερα προνομιακό και σπάνιο περιουσιακό στοιχείο σε εθνικό αλλά και διεθνές επίπεδο, που αναμένεται να έχει πολλαπλές θετικές επιδράσεις στην εγχώρια οικονομία και κοινωνία.

Το έργο του Ελληνικού αναμένεται να συμβάλλει στην ενίσχυση των αναπτυξιακών ρυθμών ανόδου της ελληνικής οικονομίας, στη δημοσιονομική προσαρμογή και τη μείωση του δημόσιου χρέους. Παράλληλα όμως θα είναι ιδιαίτερα σημαντική η συμβολή του στη γενικότερη πολιτιστική, τουριστική και περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής της Αττικής.

6 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Πίνακας 6.1: Επενδυτικό πρόγραμμα (€ εκατ.)

Επενδύσεις (€ εκατ.)	Σύνολο 25ετίας	Παρούσα αξία	1ο-5ο έτος (Μ.Ο.)	6ο-10ο έτος (Μ.Ο.)	11ο-15ο έτος (Μ.Ο.)	16ο-20ο έτος (Μ.Ο.)	21ο-25ο έτος (Μ.Ο.)	1ο-25ο έτος (Μ.Ο.)
Ανέγερση κατοικιών	3005	692	21	36	329	190	25	120
Εμπορικά κέντρα-γραφεία	1231	410	35	86	61	57	7	49
Ξενοδοχεία	644	290	14	106	9	0	0	26
Δραστηριότητες αναψυχής	560	212	27	23	25	36	2	22
Υπηρεσίες Υγείας	193	39	0	0	26	13	0	8
Υπηρεσίες εκπαίδευσης & έρευνας	199	44	0	4	17	18	1	8
Υποστηρικτικές Δραστηριότητες	1409	599	96	67	71	44	4	56
Σύνολο	7242	2286	193	321	537	358	39	290

Πίνακας 6.2: Κύκλος εργασιών των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στο Μητροπολιτικό Πόλο (€ εκατ.)

Κύκλος εργασιών (€ εκατ.)	Σύνολο 25ετίας	Παρούσα αξία	1ο-5ο έτος (Μ.Ο.)	6ο-10ο έτος (Μ.Ο.)	11ο-15ο έτος (Μ.Ο.)	16ο-20ο έτος (Μ.Ο.)	21ο-25ο έτος (Μ.Ο.)	1ο-25ο έτος (Μ.Ο.)
Ανέγερση κατοικιών	124	22	1	2	9	9	4	5
Εμπορικά κέντρα-γραφεία-παρκινγκ	26484	4564	108	609	1254	1574	1751	1059
Τουρισμός	2514	373	0	21	137	172	172	101
Δραστηριότητες αναψυχής	4273	755	43	90	142	247	333	171
Υγεία	928	102	0	0	19	79	88	37
Εκπαίδευση	396	51	0	3	13	28	35	16
Υποστηρικτικές Δραστηριότητες	46	7	0	1	2	3	4	2
Σύνολο	34766	5875	152	725	1576	2112	2388	1391

Πίνακας 6.3: Απασχόληση στην κατασκευή και τη λειτουργία των εγκαταστάσεων του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Άγιου Κοσμά

Απασχόληση (χιλ. άτομα)	Σύνολο Ανθρωποέτη	1ο-5ο έτος (Μ.Ο.)	6ο-10ο έτος (Μ.Ο.)	11ο-15ο έτος (Μ.Ο.)	16ο-20ο έτος (Μ.Ο.)	21ο-25ο έτος (Μ.Ο.)	1ο-25ο έτος (Μ.Ο.)
Ανέγερση κατοικιών	27.581	0,2	0,3	3,0	1,7	0,2	1,1
Εμπορικά κέντρα-γραφεία	240.530	1,3	6,1	11,5	14,2	15,1	9,6
Τουρισμός	36.980	0,2	1,6	1,8	1,9	1,9	1,5
Δραστηριότητες αναψυχής	44.045	0,7	1,1	1,5	2,5	2,9	1,8
Υγεία	9.294	0,0	0,0	0,3	0,7	0,8	0,4
Εκπαίδευση	9.680	0,0	0,1	0,6	0,7	0,5	0,4
Υποστηρικτικές Δραστηριότητες	5.905	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Σύνολο	373.852	2,6	9,4	19,0	22,0	21,7	15,0

Πίνακας 6.4: Φορολογικά έσοδα (€ εκατ.)

Φόρος	Σύνολο 25ετίας	Παρούσα αξία	1ο-5ο έτος (Μ.Ο.)	6ο-10ο έτος (Μ.Ο.)	11ο-15ο έτος (Μ.Ο.)	16ο-20ο έτος (Μ.Ο.)	21ο-25ο έτος (Μ.Ο.)	1ο-25ο έτος (Μ.Ο.)
Ασφαλιστικές Εισφορές	2,285	459	22	59	118	136	123	91
Προσωπική Φορολόγηση	180	39	2	5	10	11	9	7
Εταιρική Φορολογία	1,505	278	4	65	56	104	72	60
Φόρος Μεταβίβασης	1,937	579	46	66	156	98	21	77
ΕΝΦΙΑ	134	22	1	2	5	8	11	5
ΦΠΑ	8,026	1,362	35	169	366	486	548	321
ΣΥΝΟΛΟ	14,067	2,740	110	366	711	844	783	563

Πίνακας 6.5: Επίδραση της ανάπλασης του Ελληνικού στα μακροοικονομικά μεγέθη της ελληνικής οικονομίας

Μακροοικονομικό μέγεθος (ποσοστιαία απόκλιση επιπέδων)	1ο-5ο έτος (Μ.Ο.)	6ο-10ο έτος (Μ.Ο.)	11ο-15ο έτος (Μ.Ο.)	16ο-20ο έτος (Μ.Ο.)	21ο-25ο έτος (Μ.Ο.)	1ο-25ο έτος (Μ.Ο.)
Ιδιωτική κατανάλωση	0,18	0,76	1,18	1,50	1,75	1,07
Επενδύσεις	0,84	1,46	2,11	1,84	1,37	1,52
Εξαγωγές	-0,02	0,46	1,26	1,84	1,90	1,09
Εισαγωγές	0,26	0,99	1,75	1,90	1,77	1,33
ΑΕΠ	0,16	0,72	1,39	1,86	2,03	1,23
Δυνητικό ΑΕΠ	0,28	0,17	0,22	0,38	0,44	0,30
Πραγματικό μισθό	0,05	0,25	0,39	0,47	0,40	0,31
Απασχόληση (παράγοντες ζήτησης, χιλ. άτομα)	1,79	10,91	28,31	49,17	66,75	31,39