



## Τα επιχειρηματικά πάρκα «κλειδί» για τη βιομηχανική ανασυγκρότηση της οικονομίας και την προσέλκυση επενδύσεων

Με αφορμή την υπό διαμόρφωση «Εθνική Στρατηγική Ανάπτυξης 2021», η χώρα αναζητά παραγωγικό προσανατολισμό, τρόπους να στηρίξει την ελληνική βιομηχανία και μηχανισμούς προσέλκυσης επενδύσεων. Ωστόσο, λόγω της υψηλής τεχνικότητας αλλά και των ετερόκλητων συμφερόντων γύρω από την οργάνωση του χώρου στην Ελληνική επικράτεια, το έλλειμμα χωρικού σχεδιασμού, όπως αποτυπώνεται στις πολλές Ατυπες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις (ΑΒΣ) και τις διάσπαρτες εγκαταστάσεις των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ανά την επικράτεια, παραμένει χαμηλά στις πολιτικές προτεραιότητες. Κινδυνεύει έτσι η χώρα μας, έχοντας χάσει στο παρελθόν την ευκαιρία ανάπτυξης δυναμικών βιομηχανικών περιοχών (πόλων καινοτομίας και επιχειρηματικών συνεργασιών) και στήριξης της επενδυτικής και βιομηχανικής στρατηγικής της, να πράξει το ίδιο και σήμερα. Η στροφή της οικονομίας στη μεταποίηση προϋποθέτει ότι πρέπει να μπει τάξη και προβλεψιμότητα στο χωρικό σχεδιασμό, παρέχοντας ταυτόχρονα, δραστικά κίνητρα υπέρ της επενδυτικής δραστηριότητας εντός των υφιστάμενων αλλά και νέων οργανωμένων επιχειρηματικών υποδοχέων. Τα κίνητρα αυτά θα πρέπει να έχουν ως στόχο την πολεοδομική οργάνωση και εξυγίανση των ΑΒΣ, τόσο στα παραδοσιακά παραγωγικά κέντρα (Αττικο-βοιωτία και Θεσσαλονίκη), όσο και κυρίως στην περιφέρεια. Μια τέτοια πολιτική θα άρει, πέραν των άλλων, τις εύλογες επιφυλάξεις αρκετών επιχειρήσεων που για οικονομικούς κυρίως λόγους βλέπουν με σκεπτικισμό τη σκοπιμότητα ύπαρξης επιχειρηματικών πάρκων. Ειδικά σε μια οικονομία όπως η δική μας, με ισχυρή παρουσία μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων, η ενθάρρυνση οργανωμένων βιομηχανικών συγκεντρώσεων γύρω από δραστηριότητες που δημιουργούν προϊόντικές αλυσίδες αξίας είναι καθοριστικός παράγοντας για την επιδιωκόμενη αλλαγή αναπτυξιακού προτύπου. Και αυτό διότι μόνον έτσι θα μπορέσουν να αναπυχθούν οι επιθυμητές συνέργειες που θα οδηγήσουν σε οικονομίες κλίμακας, μεταφορά καινοτομίας, περισσότερη εξωστρέφεια και άρα πιο ανταγωνιστική μεταποίηση για όλα τα μεγέθη επιχειρήσεων. Για τον ΣΕΒ, η εξυγίανση των ΑΒΣ, η χωροθέτηση των υποδοχέων μεμονωμένης μεγάλης μονάδας και η εγκατάσταση σε σύγχρονες και διασυνδεδεμένες περιοχές σε όλη την επικράτεια αποτελούν μονόδρομο για την αποκατάσταση της παραγωγικής δυναμικής της οικονομίας, την ανάπτυξη της βιομηχανίας και μεταποίησης, την καταπολέμηση της ανεργίας και των περιφερειακών ανισοτήτων, την προστασία του περιβάλλοντος, την τόνωση της επιχειρηματικής δραστηριότητας και την προσέλκυση επενδύσεων.

Εκπονήθηκε από την Επιτροπή Χωροταξίας & Δικτύων του ΣΕΒ και τον Τομέα Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος & Ρυθμιστικών Πολιτικών με την υποστήριξη της REDEPLAN A.E. CONSULTANTS

Τομέας Μακροοικονομικής Ανάλυσης και Ευρωπαϊκής Πολιτικής

**Μιχάλης Μασουράκης**  
Chief Economist

**E:** [mmassourakis@sev.org.gr](mailto:mmassourakis@sev.org.gr)  
**T:** +30 211 500 6104

**Μιχάλης Μητσόπουλος**  
Senior Advisor

**E:** [mmtsopoulos@sev.org.gr](mailto:mmtsopoulos@sev.org.gr)  
**T:** +30 211 500 6157

**Θανάσης Πρίντσιπας**  
Associate Advisor

**E:** [printsipas@sev.org.gr](mailto:printsipas@sev.org.gr)  
**T:** +30 211 500 6176

Οι απόψεις στην παρούσα έκθεση είναι των συγγραφέων και όχι απαραίτητα του ΣΕΒ. Ο ΣΕΒ δεν φέρει καμία ευθύνη για την ακρίβεια ή την πληρότητα των πληροφοριών που περιλαμβάνει η έκθεση.



Με αφορμή την υπό διαμόρφωση «Εθνική Στρατηγική Ανάπτυξης 2021», η χώρα αναζητά παραγωγικό προσανατολισμό, τρόπους να στηρίξει την ελληνική βιομηχανία και μηχανισμούς προσέλκυσης επενδύσεων. Ωστόσο, λόγω της υψηλής τεχνικότητας αλλά και των ετερόκλητων συμφερόντων γύρω από την οργάνωση του χώρου στην Ελληνική επικράτεια, το έλλειμμα χωρικού σχεδιασμού, όπως αποτυπώνεται στις πολλές ΑΒΣ και τις διάσπαρτες εγκαταστάσεις των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ανά την επικράτεια, παραμένει χαμηλά στις πολιτικές προτεραιότητες. Η χωροθέτηση γης προς βιομηχανική χρήση με μακροχρόνιο ορίζοντα και με βάση την αναπτυξιακή δυναμική των παραγωγικών κλάδων της οικονομίας, η ανάπτυξη υποστηρικτικών υποδομών και δικτύων, η εξυγίανση των ΑΒΣ και τα κενά βιομηχανικά κτίρια, οι οργανωμένοι υποδοχείς και η ανάγκη σύγχρονων θεματικών επιχειρηματικών πάρκων (αλυσίδες αξίας), φαίνεται να συζητούνται μόνο περιφερειακά ή και καθόλου.

Οι οργανωμένοι βιομηχανικοί υποδοχείς αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για τη στήριξη της βιομηχανικής παραγωγής και την οικονομική ανάπτυξη, καθώς δημιουργούν νέες θέσεις εργασίας, διευκολύνουν την προσέλκυση επενδύσεων, ενισχύουν την καινοτομία και συμβάλλουν σημαντικά στην προστασία του περιβάλλοντος. Επιπρόσθετα, σε μια οικονομία όπως η Ελληνική, όπου οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις αποτελούν την πλειονότητα της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η αξιοποίηση των συνεργειών που προκύπτουν από την εγκατάσταση σε αυτές αποτελεί κρίσιμη παράμετρο επιβίωσης και ανάπτυξης.

Παρόλα αυτά, η Ελλάδα δεν διαθέτει θετικό ιστορικό ανάπτυξης των επιχειρηματικών πάρκων τις προηγούμενες δεκαετίες, καθώς εκτιμάται ότι λιγότερο από το 13% των επιχειρήσεων βρίσκονται εγκατεστημένες εντός οργανωμένων επιχειρηματικών υποδομών. Αυτό έχει δημιουργήσει σκεπτικισμό τόσο ως προς την αποτελεσματικότητα των πάρκων ως εργαλείο βιομηχανικής ανάπτυξης, όσο και ως προς τα πραγματικά οφέλη που αποκομίζουν οι επιχειρήσεις. Και όμως **τα επιχειρηματικά πάρκα μπορούν να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο στην παραγωγική ανασυγκρότηση της οικονομίας.**

## Ένα σύντομο ιστορικό

Ακολουθώντας την επικρατούσα πρακτική στη βιομηχανική ανάπτυξη, με το Ν. 4458/1965 (όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 742/1977) ιδρύονται από την «Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως» (ΕΤΒΑ) οι τέσσερις πρώτες Βιομηχανικές Περιοχές (ΒΙΠΕ), στη Θεσσαλονίκη, την Πάτρα, τον Βόλο και το Ηράκλειο και ακολούθως σταδιακά ιδρύονται ΒΙΠΕ στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας. Σημειώνεται ότι η σημερινή [ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.](#), μετεξέλιξη της «Ελληνικής Τράπεζας Βιομηχανικής Αναπτύξεως», έχει συμβάλει στην ανάπτυξη 37.000 στρεμμάτων βιομηχανικών οικοπέδων και έχει υπό διαχείριση 27 βιομηχανικές περιοχές όπου βρίσκονται εγκατεστημένες 2.285 επιχειρήσεις, στις οποίες απασχολούνται πάνω από 30.000 εργαζόμενοι.

Τις Βιομηχανικές Περιοχές («πάρκα 1<sup>ης</sup> γενιάς», αμιγώς κρατικά) διαδέχτηκαν τα Βιομηχανικά και Βιοτεχνικά Πάρκα του Ν. 2545/1997 («πάρκα 2<sup>ης</sup> γενιάς», κρατικά και ιδιωτικά) για να καταλήξουμε σήμερα στα Επιχειρηματικά Πάρκα του Ν. 3981/2011 («πάρκα 3<sup>ης</sup> γενιάς», Πάρκα Εξυγίανσης, Logistics Parks κ.ά.), δηλαδή σε περιοχές με ένα οργανικά ολοκληρωμένο σύνολο δομών, υπηρεσιών και υποδομών που ιδρύεται και λειτουργεί για την υποστήριξη δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η πλειονότητα των Επιχειρηματικών Πάρκων (34 από 53 συνολικά) χωροθετήθηκε σύμφωνα με το Ν. 4458/1965 και την τροποποίησή του, με τα 7 από αυτά να έχουν ξεκινήσει τη λειτουργία τους τη δεκαετία 1970, 12 τη δεκαετία 1980, 8 τη δεκαετία 1990 και άλλα 7 μετά το 2000. Με το Ν. 2545/1997, ο οποίος επέτρεψε τη δραστηριότητα κατασκευής και λειτουργίας επιχειρηματικών πάρκων



και στους ιδιώτες, υλοποιήθηκαν άλλα 14 Επιχειρηματικά Πάρκα, με συνολική έκταση 4.476 στρέμματα. Τέλος, με τον πρόσφατο Ν. 3982/2011, εν μέσω οικονομικής κρίσης, έχουν αδειοδοτηθεί μόλις 5 νέα επιχειρηματικά πάρκα, η κατασκευή των οποίων όμως δεν έχει ακόμη ξεκινήσει. Ως εκ τούτου, το μεγαλύτερο μέρος των επιχειρηματικών πάρκων στην Ελλάδα, εφόσον δεν έχουν προχωρήσει σε αναβάθμιση των υποδομών τους και των υπηρεσιών που παρέχουν, είναι των προηγούμενων δεκαετιών και ανταποκρίνονται στις ανάγκες και τις δυνατότητες της βιομηχανίας και της παραγωγής άλλων εποχών. Αξίζει να αναφερθεί ότι σε ορισμένες περιπτώσεις εξακολουθούν να υπολείπονται βασικών υποδομών όπως ευρυζωνικό δίκτυο.

**Συνοψίζοντας, σήμερα στην ελληνική επικράτεια λειτουργούν 53 οργανωμένοι υποδοχείς, καλύπτοντας συνολική έκταση σχεδόν 68 χιλ. στρεμμάτων, εντός των οποίων εκτιμάται ότι είναι εγκατεστημένο λιγότερο από το 13% των μεταποιητικών επιχειρήσεων της χώρας (Δ1).**

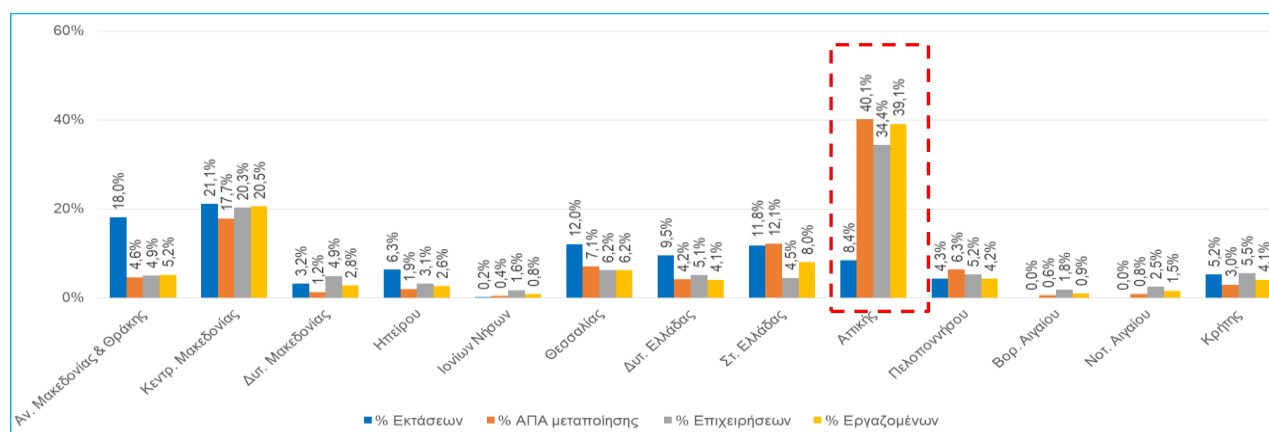
**(Δ1) Οργανωμένοι Υποδοχείς και εκτάσεις ανά Περιφέρεια**

Πηγή: Μουρτσιάδης Α., «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές περιοχές, Χωροθέτηση – Πολεοδόμηση – Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός», Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα 2012 και ίδια επεξεργασία

Περιφέρεια	Οργανωμένοι Υποδοχείς	Έκταση (σε στρέμματα)
Αν. Μακεδονίας & Θράκης	8	12.226
Κεντρ. Μακεδονίας	9	14.280
Δυτ. Μακεδονίας	4	2.171
Ηπείρου	3	4.300
Ιονίων Νήσων	1	120
Θεσσαλίας	5	8.155
Δυτ. Ελλάδας	3	6.422
Στ. Ελλάδας	5	7.977
Αττικής	5	5.708
Πελοποννήσου	3	2.912
Βορ. Αιγαίου	0	0
Νοτ. Αιγαίου	0	0
Κρήτης	7	3.523
<b>Σύνολο</b>	<b>53</b>	<b>67.794</b>

Από τα στοιχεία του πίνακα (Δ2) διαπιστώνεται ότι το μερίδιο κάθε Περιφέρειας στη συνολική Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) του τομέα της μεταποίησης δεν συσχετίζεται με το μέγεθος των βιομηχανικών οικοπέδων εντός οργανωμένων υποδοχέων. Δηλαδή η όποια παραγωγική δραστηριότητα δεν φαίνεται να συσχετίζεται με την ύπαρξη επιχειρηματικών πάρκων.

**(Δ2) Βασικά μεγέθη Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων ανά Περιφέρεια** Πηγή: Μουρτσιάδης Α., «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές περιοχές, Χωροθέτηση – Πολεοδόμηση – Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός», Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα 2012 και Eurostat-Structural Business Statistics (στοιχεία 2014)





Ακόμα, τα στοιχεία πληρότητας που είναι διαθέσιμα (**Δ4**), παρότι αποτελούν σημαντικές ενδείξεις για το ποσοστό ανοικοδόμησης των οριοθετημένων εκτάσεων επιχειρηματικών πάρκων, εντούτοις δεν αποτυπώνουν την πραγματική εικόνα της παραγωγικής δραστηριότητας που συντελείται. Έτσι, δίνεται μεν μια ένδειξη για το βαθμό ελκυστικότητας των πάρκων, αλλά δεν καταγράφεται πόσα από αυτά προσέλκυσαν στον επιθυμητό βαθμό παραγωγικές δραστηριότητες και ποιες, ή πόσα από αυτά παρήκμασαν μεταγενέστερα και εν τέλει κατέληξαν φθινοί αποθηκευτικοί χώροι προς ενοικίαση.

Τα παραπάνω φαίνεται να τεκμηριώνουν και όχι άδικα την κριτική που ασκείται για την αποτελεσματικότητα του θεσμού, αναδεικνύοντας ότι η ανάπτυξη των οργανωμένων υποδοχέων, όπως αυτή πραγματοποιήθηκε τις προηγούμενες δεκαετίες, δεν ακολούθησε ένα κεντρικό στρατηγικό σχεδιασμό, με βάση τεχνοοικονομικά και αναπτυξιακά κριτήρια, πολλώ δε μάλλον δεν ακολούθησε τη ζήτηση των φορέων της βιομηχανίας (Δείτε στον πίνακα **Δ3** ενδεικτικά κριτήρια για την επιλογή χωροθέτησης ενός επιχειρηματικού πάρκου). Επιπλέον, τα κίνητρα που παρείχαν οι βιομηχανικές περιοχές προς τις επιχειρήσεις, αλλά και η νομοθεσία που επέτρεπε (αν όχι ενθάρρυνε) την εκτός σχεδίου δόμηση, δεν ήταν επαρκή ώστε να ανακόψουν το ρεύμα της εκτός σχεδίου εγκατάστασής τους. Αυτή ακριβώς η εμπειρία του παρελθόντος καθιστά περισσότερο επιτακτική την ανάγκη ουσιαστικής και στοχευμένης διαβούλευσης για την κατάρτιση του Επιχειρησιακού Σχεδίου που προβλέπει ο Ν. 3982/2011, καθώς και την ενσωμάτωσή του στον πυρήνα της συζήτησης για την αναπτυξιακή «Εθνική Στρατηγική Ανάπτυξης 2021».

**(Δ3) Κριτήρια για την επιλογή χωροθέτησης ενός Επιχειρηματικού Πάρκου**  
Πηγή: Παρατηρητήριο Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος του ΣΕΒ

Κριτήρια για την επιλογή χωροθέτησης ενός Επιχειρηματικού Πάρκου
Εγγύτητα σε πόλους κατανάλωσης
Εγγύτητα σε πρώτες ύλες
Εγγύτητα σε μεταφορικά δίκτυα (οδικό δίκτυο, σιδηροδρομικό δίκτυο, λιμένες, αεροδρόμια)
Βασικές μεταφορικές υποδομές
Ξεκάθαρες χρήσεις γης
Λογικό κόστος γης
Συγκέντρωση επιχειρήσεων για όλα τα στάδια της επιχειρηματικής δραστηριότητας (προμηθευτές, διανομείς)
Διαθέσιμο ανθρώπινο δυναμικό
Διαθέσιμα συστήματα ευρυζωνικής πρόσβασης

Κατά συνέπεια, **σήμερα παρατηρείται από τη μία πλευρά να υπάρχουν οργανωμένοι υποδοχείς με χαμηλή (ή και μηδενική) πληρότητα, λόγω απουσίας ζήτησης εξαιτίας της «άστοχης» χωροθέτησής τους και από την άλλη να υπάρχουν περιοχές με σημαντική μεταποιητική δραστηριότητα εκτός σχεδίου, και δίχως ανάλογες περιοχές οργανωμένης υποδοχής.**

Ενδεικτικό παράδειγμα αποτελεί η Αττική η οποία διαθέτει μόλις 5 ολοκληρωμένες περιοχές οργανωμένων υποδοχέων με συνολική έκταση 5.708 στρ. (**Δ4**). Αυτή αντιστοιχεί στο 8,4% της συνολικής έκτασης των οργανωμένων υποδοχέων, τη στιγμή που στη μεγαλύτερη Περιφέρεια της χώρας παράγεται το 40,1% της συνολικής ΑΠΑ στον τομέα της μεταποίησης και δραστηριοποιείται το 34,4% των επιχειρήσεων, απασχολώντας το 39,1% των εργαζομένων. Ακόμη πιο χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα του Νομού Βοιωτίας και της ΒΙΠΕ Θίσβης (θεσμοθετήθηκε με το Ν. 4458/1965 και αργότερα εντάχθηκε στο Ν. 2545/1997), η οποία είναι ο μόνος οργανωμένος επιχειρηματικός υποδοχέας στην περιοχή, καλύπτοντας κυρίως τις ανάγκες ενός περιορισμένου αριθμού επιχειρήσεων, ενώ σχεδόν όλη η παραγωγή του δευτερογενούς τομέα στα όρια της Βοιωτίας πραγματοποιείται από επιχειρήσεις που βρίσκονται εγκατεστημένες εκτός οργανωμένων υποδοχέων.



**(Δ4) Οργανωμένοι Υποδοχείς Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων** Πηγή: Μουρτσιάδης Α., «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές περιοχές, Χωροθέτηση – Πολεοδομία – Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός», Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα 2012 και ίδια επεξεργασία

Οργανωμένοι Υποδοχείς	Περιφέρεια	Έκταση (σε στρέμματα)	Κατηγορία	Πληρότητα (%)	Έτος χωροθέτησης	Έτος έναρξης
ΒΙΟΠΑ Καβάλας	Αν. Μακεδονία & Θράκη	130	ΒΙΟΠΑ	0	2005	2009
ΒΙΠΕ Καβάλας	Αν. Μακεδονία & Θράκη	2.080	ΒΙΠΕ	42	1977	1979
ΒΙΠΕ Αλεξανδρούπολης	Αν. Μακεδονία & Θράκη	1.072	ΒΙΠΕ	76	1980	1995
ΒΙΠΕ Δράμας	Αν. Μακεδονία & Θράκη	2.155	ΒΙΠΕ	51	1975	1982
ΒΙΠΕ Κομοτηνής	Αν. Μακεδονία & Θράκη	4.342	ΒΙΠΕ	82	1976	1978
ΒΙΠΕ Ξάνθης	Αν. Μακεδονία & Θράκη	1.542	ΒΙΠΕ	51	1975	1985
ΒΙΟΠΑ Ορεστιάδας	Αν. Μακεδονία & Θράκη	470	ΒΙΟΠΑ	6	1997	2003
ΒΙΟΠΑ Σαπών	Αν. Μακεδονία & Θράκη	435	ΒΙΟΠΑ	23	1998	2003
ΕΠ Ελευσίνας	Αττική	500	ΕΠ Τύπου Β'	0	2013	-
ΕΠ Ασπροπύργου	Αττική	3.428	ΕΠ Τύπου Β'	0	2012	-
ΒΙΟΠΑ Κερατέας	Αττική	1.100	ΒΙΟΠΑ	25	2003	2009
ΒΙΠΑ Σχιστού	Αττική	188	ΒΙΠΑ	49	1987	1998
ΒΙΠΑ Άνω Λιοσίων	Αττική	492	ΒΙΠΑ	40	1997	1998
ΒΙΟΠΑ Ε. Πατρών	Δυτ. Ελλάδα	596	ΒΙΟΠΑ	40	2005	2009
ΒΙΠΕ Πάτρας	Δυτ. Ελλάδα	4.104	ΒΙΠΕ	89	1972	1979
ΒΙΠΕ Αστακού	Δυτ. Ελλάδα	1.722	ΒΙΠΕ	0	1984	2008
ΒΙΟΠΑ Κοζάνης	Δυτ. Μακεδονία	55	ΒΙΟΠΑ	0	1999	2007
ΒΙΠΑ Καστοριάς	Δυτ. Μακεδονία	302	ΒΙΠΑ	17	2005	2009
ΒΙΠΕ Κοζάνης	Δυτ. Μακεδονία	709	ΒΙΠΕ	0	1997	2003
ΒΙΠΕ Φλώρινας	Δυτ. Μακεδονία	1.105	ΒΙΠΕ	53	1975	1983
ΒΙΟΠΑ Θεσπρωτίας	Ήπειρος	230	ΒΙΟΠΑ	20	1999	2009
ΒΙΠΕ Ιωαννίνων	Ήπειρος	2.058	ΒΙΠΕ	82	1976	1981
ΒΙΠΕ Πρέβεζας	Ήπειρος	2.012	ΒΙΠΕ	53	1978	1981
ΒΙΟΠΑ Βόλου	Θεσσαλία	587	ΒΙΟΠΑ	51	1997	2003
ΒΙΠΕ Βόλου Α'	Θεσσαλία	2.759	ΒΙΠΕ	95	1966	1970
ΒΙΠΕ Βόλου Β'	Θεσσαλία	1.734	ΒΙΠΕ	83	1972	1973
ΒΙΠΕ Καρδίτσας	Θεσσαλία	660	ΒΙΠΕ	47	1990	1998
ΒΙΠΕ Λάρισας	Θεσσαλία	2.415	ΒΙΠΕ	61	1979	1981
ΒΙΠΕ Αργοστολίου	Ιονίων Νήσων	120	ΒΙΠΕ	100	1986	1992
ΒΙΟΠΑ Ζερβοχωρίων	Κεντρ. Μακεδονία	106	ΒΙΟΠΑ	15	2000	2009
ΒΙΠΑ Κάτω Γέφυρας	Κεντρ. Μακεδονία	1.022	ΒΙΠΑ	15	2000	2009
ΒΙΠΑ Κουφαλίων	Κεντρ. Μακεδονία	113	ΒΙΠΑ	12	2003	2009
ΤΕΧΝ Θεσσαλονίκης	Κεντρ. Μακεδονία	94	Τεχνόπολη	7	2004	2009
ΒΙΟΠΑ Σερρών	Κεντρ. Μακεδονία	122	ΒΙΟΠΑ	0	2005	2009
ΒΙΠΕ Έδεσσας	Κεντρ. Μακεδονία	572	ΒΙΠΕ	13	1984	1987
ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης	Κεντρ. Μακεδονία	9.400	ΒΙΠΕ	96	1965	1970
ΒΙΠΕ Σερρών	Κεντρ. Μακεδονία	1.239	ΒΙΠΕ	77	1978	1981
ΒΙΠΕ Κιλκίς	Κεντρ. Μακεδονία	1.612	ΒΙΠΕ	82	1979	1983
ΕΠ Χανίων	Κρήτη	515	ΕΠ Τύπου Β'	0	2014	-
ΕΠ Ιεράπετρας	Κρήτη	559	ΕΠ Τύπου Β'	0	2012	-
ΒΙΟΠΑ Ρεθύμνου	Κρήτη	285	ΒΙΟΠΑ	0	1999	2009
ΒΙΟΠΑ Αγ. Νικολάου	Κρήτη	250	ΒΙΟΠΑ	0	1999	2009
ΒΙΟΠΑ Ανάπολης	Κρήτη	71	ΒΙΟΠΑ	30	1999	2007
ΒΙΟΠΑ Χανίων	Κρήτη	120	ΒΙΟΠΑ	100	1980	1995
ΒΙΠΕ Ηρακλείου	Κρήτη	1.723	ΒΙΠΕ	100	1969	1972
ΒΙΠΕ Καλαμάτας Α'	Πελοπόννησος	251	ΒΙΠΕ	41	1983	1985
ΒΙΠΕ Καλαμάτας Β'	Πελοπόννησος	1.061	ΒΙΠΕ	61	1983	1991
ΒΙΠΕ Τρίπολης	Πελοπόννησος	1.600	ΒΙΠΕ	85	1983	1983
ΒΙΟΠΑ Άμφισσας	Στ. Ελλάδα	356	ΒΙΟΠΑ	21	1998	2006
ΒΙΠΕ Λαμίας	Στ. Ελλάδα	1.625	ΒΙΠΕ	67	1979	1981
ΒΙΠΕ Θισβης	Στ. Ελλάδα	3.987	ΒΙΠΕ	49	1978	1998
ΒΙΟΠΑ Χαλκίδας	Στ. Ελλάδα	1.260	ΒΙΟΠΑ	0	1998	2009
ΕΠ Μαντουδίου	Στ. Ελλάδα	749	ΕΠ Τύπου Α'	0	2012	-
<b>Σύνολο</b>		<b>67.794</b>				

Είναι προφανές ότι, τόσο το έντονο φαινόμενο των ΑΒΣ, όσο και η διάσπαρτη εγκατάσταση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, αποστερούν από την επιχειρηματικότητα, την οικονομία, αλλά και το περιβάλλον, τα πλεονεκτήματα που απορρέουν από τη λειτουργία των επιχειρήσεων εντός σύγχρονων οργανωμένων περιοχών.

Για τους λόγους αυτούς άλλωστε ο Ν. 3982/2011, θεσπίζοντας ένα νέο τύπο πάρκων, αυτό των Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης, στόχευε στην “ex-post” αντιμετώπιση του προβλήματος, δίνοντας



τη δυνατότητα στις ήδη εγκατεστημένες επιχειρήσεις εντός ΑΒΣ να οργανωθούν με ειδικούς όρους, να αναβαθμίσουν τις υποδομές τους και να μετεξελιχθούν σε Επιχειρηματικά Πάρκα Ειδικού Τύπου. Ενώ και με την πρόσφατη απόφαση του ΣΤΕ<sup>1</sup> διευκολύνονται ακόμη περισσότερο οι όποιες προσπάθειες εξυγίανσης των ΑΒΣ.

**Η Αττική διαθέτει μόλις 5 ολοκληρωμένες περιοχές οργανωμένων υποδοχέων με συνολική έκταση που αντιστοιχεί στο 8,4% της συνολικής έκτασης των οργανωμένων υποδοχέων, ενώ σε αυτήν αντιστοιχεί το 40% της συνολικής μεταποιητικής δραστηριότητας.**

## **Πολλαπλά οφέλη για τις επιχειρήσεις, τη βιομηχανία και την οικονομία από την εγκατάσταση εντός επιχειρηματικών πάρκων**

Παρότι διεθνώς η δημιουργία επιχειρηματικών πάρκων αποτελεί καθιερωμένη πρακτική προσέλκυσης επενδύσεων, στήριξης της βιομηχανικής παραγωγής και εν τέλει προστασίας του περιβάλλοντος, διαπιστώνουμε ότι η Ελλάδα απέχει σημαντικά από αυτή τη διεθνή πραγματικότητα για λόγους που αφορούν τόσο το κράτος όσο και τις επιχειρήσεις. Τα επιχειρηματικά πάρκα στην Ελλάδα, εξαιτίας του τρόπου με τον οποίο χωροθετήθηκαν, αναπτύχθηκαν και λειτουργούν σήμερα, δεν έχουν καταφέρει να πείσουν για τα ουσιαστικά οφέλη που παρέχουν στις επιχειρήσεις. Ενώ, όσο το θεσμικό πλαίσιο παρέχει δυνατότητες για εκτός σχεδίου δόμηση, τόσο θα υπάρχουν επιχειρήσεις που θα αξιολογούν ως συμφερότερη την εγκατάσταση των δραστηριοτήτων τους εκτός αυτών.

Σύμφωνα με τη [Μελέτη επιπτώσεων του Παρατηρητηρίου Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος του ΣΕΒ](#) (που πραγματοποιήθηκε με την υποστήριξη της REDEPLAN AE CONSULTANTS), **οι επιχειρήσεις που λειτουργούν εντός οργανωμένων επιχειρηματικών υποδομών εξασφαλίζουν χαμηλότερο κόστος εγκατάστασης έως και 25%, εξοικονόμηση στο κόστος οδο φωτισμού και καθαριότητας κοινοχρήστων χώρων έως 42%, σημαντικότερη μείωση στο φόρο ακίνητης περιουσίας έως και €54 χιλ., σημαντική μείωση του διοικητικού κόστους, καθώς απαλλάσσονται από την υποχρέωση άδειας εγκατάστασης και ανανέωσης αυτής, ενώ ενθαρρύνονται να εξάγουν και να καινοτομούν.**

Καθώς το υπόδειγμα της οργανωμένης βιομηχανικής εγκατάστασης αποτελεί ένα ισχυρά και διαχρονικά θεμελιωμένο εργαλείο βιομηχανικής πολιτικής και των διαφορετικών υποδειγμάτων οικονομικής ανάπτυξης, η ευρωπαϊκή και παγκόσμια εμπειρία είναι γεμάτη από ιδιαίτερος επιτυχημένα παραδείγματα επιχειρηματικών πάρκων, διαφόρων τύπων, και αντίστοιχων εθνικών στρατηγικών ανάπτυξής τους, που έχουν διασφαλίσει ή υποστηρίξει την ανταγωνιστικότητα, την καινοτομική ικανότητα και την οικονομική μεγέθυνση των πλέον αναπτυσσόμενων ή και αναπτυσσόμενων οικονομιών. Τα επιχειρηματικά πάρκα έχουν άλλωστε αποτελέσει εφελκυστικά οικονομικής ανάπτυξης, ενώ τα σύγχρονα τεχνολογικά και “eco-industrial

<sup>1</sup> Σε ό,τι αφορά την ένταξη του Επιχειρηματικού Πάρκου στο σύστημα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, έχει κριθεί ότι δεν απαιτείται η προηγούμενη θεσμοθέτηση χρήσεων γης (ΣΤΕ 670/2017). Συνεπώς, η χωροθέτηση των Επιχειρηματικών Πάρκων (τα οποία επιτελούν λειτουργία ανάλογη του πολεοδομικού σχεδίου) απαιτείται και αρκεί να είναι συμβατή με το υπερκείμενο επίπεδο στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού, εφόσον το τελευταίο είναι με βάση τις κανονιστικές του διατάξεις πλήρες.



parcs” αποτελούν το φυσικό χώρο ανάπτυξης καινοτομίας αιχμής και ενίσχυσης της καινοτομικής ικανότητας και άρα της ανταγωνιστικότητας των πλέον δυναμικών οικονομιών. Ο όποιος σκεπτικισμός που ενδεχομένως να εκφράζεται, κυρίως ως προς τη σχέση δευτερογενούς και πρωτογενούς τομέα, τη σωρευτική περιβαλλοντική επιβάρυνση περιοχών, τις εργασιακές σχέσεις και το ύψος των μισθών, τις περιφερειακές ανισότητες, τη νόθευση του ανταγωνισμού κ.ά., αν και γίνεται κατανοητός ιδίως στις περιπτώσεις όπου τα επιχειρηματικά πάρκα διαθέτουν χαρακτηριστικά ελεύθερης οικονομικής ζώνης (δεν ισχύει αυτή η περίπτωση στην Ελλάδα), εν τούτοις δεν μπορεί να ακυρώσει τα σημαντικότερα οφέλη που αποδεδειγμένα τα επιχειρηματικά πάρκα μπορούν να διασφαλίσουν για την περιφερειακή ανάπτυξη και την ανταγωνιστικότητα. Αυτός ο ίδιος σκεπτικισμός και η γόνιμη κριτική στα αποτελέσματα των βιομηχανικών συγκεντρώσεων των προηγούμενων δεκαετιών αποτελεί και το εφαλτήριο για τη διαμόρφωση της νέας γενιάς επιχειρηματικών πάρκων που μπορούν να αποτελέσουν το εργαλείο για το μετασχηματισμό της παραγωγικής διαδικασίας και την προστασία του περιβάλλοντος. Αξίζει να σημειωθεί ότι οι σύγχρονες περιβαλλοντικές τεχνολογίες έχουν στην πράξη καταστήσει παρωχημένες τις όποιες απαγορεύσεις για άσκηση παραγωγικών δραστηριοτήτων κοντά στον αστικό ιστό.

Η αξιοποίηση της διεθνούς και κυρίως της ευρωπαϊκής εμπειρίας καλών πρακτικών και πολιτικών ανάπτυξης επιχειρηματικών πάρκων, προσέλκυσης επενδύσεων και αναδιάρθρωσης του παραγωγικού μοντέλου, προώθησης της καινοτομίας, εξυγίανσης και περιβαλλοντικής προστασίας περιβαλλοντικά βεβαρυμένων βιομηχανικών περιοχών κ.ά. αποτελούν σημαντική πηγή άντλησης δοκιμασμένων πρακτικών για τη διαμόρφωση προτάσεων. Ειδικά σε οικονομίες, όπως και η ελληνική, με ισχυρή παρουσία μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων, με διαπιστωμένο έλλειμμα χωρικού σχεδιασμού για τη βιομηχανία και αναπτυξιακή υστέρηση, η ενθάρρυνση οργανωμένων βιομηχανικών συγκεντρώσεων, δηλαδή επιχειρηματικών πάρκων γύρω από δραστηριότητες που δημιουργούν προϊόντικές αλυσίδες αξίας, είναι καθοριστικός παράγοντας για το μετασχηματισμό του αναπτυξιακού προτύπου. Και αυτό διότι εντός των επιχειρηματικών πάρκων μπορούν να αναπτυχθούν οι επιθυμητές συνέργειες που θα οδηγήσουν σε οικονομίες κλίμακας, μεταφορά καινοτομίας, περισσότερη εξωστρέφεια και άρα πιο ανταγωνιστική μεταποίηση για όλα τα μεγέθη επιχειρήσεων.

Ποια είναι όμως τα πραγματικά οφέλη που αποκομίζει μια επιχείρηση εφόσον επιλέξει να εγκατασταθεί και να ασκήσει την παραγωγική της λειτουργία εντός επιχειρηματικού πάρκου;

Σύμφωνα με τους υπολογισμούς που περιλαμβάνονται στη [Μελέτη του Παρατηρητηρίου Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος του ΣΕΒ](#) τα οφέλη είναι πολλαπλά και μετρήσιμα:

1. Πλήρης απαλλαγή από την υποχρέωση άδειας εγκατάστασης και των ανανεώσεων αυτής
2. Ταχύτερη περιβαλλοντική αδειοδότηση<sup>2</sup>
3. Χαμηλότερο κόστος εγκατάστασης έως και 25,5% **(Δ5)**
4. Χαμηλότερο φόρο ακίνητης περιουσίας έως και €54 χιλ. **(Δ6)**
5. Απαλλαγή από φόρο μεταβίβασης ή δωρεάς
6. Χαμηλότερο κόστος λειτουργίας
7. Εξοικονόμηση στο κόστος οδοφωτισμού και καθαριότητας κοινοχρήστων χώρων έως 49%
8. Υψηλότερους συντελεστές δόμησης και κάλυψης έως και 1,6 και 0,7 αντίστοιχα
9. Ταχύτερες διαδικασίες σε επιμέρους συμπληρωματικές αδειοδοτήσεις
10. Ταχύτερες διαδικασίες επέκτασης δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων

<sup>2</sup> Σύμφωνα με πρόσφατη νομολογία του ΣτΕ, η αδειοδοτική διαδικασία του Επιχειρηματικού Πάρκου του Ν. 3982/2011, αν και εν πολλοίς απλοποιημένη, νόμιμα υποκαθιστά τόσο τη διαδικασία Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων όσο και τη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης του Ν. 4014/2011 (ΣτΕ 670/2017, βλ. και Γνωμ. ΝΣΚ 131/2016).



11. Δίκτυο σύγχρονων και αναπτυγμένων υποδομών (δίκτυα αποχέτευσης ακαθάρτων και όμβριων, ύδρευσης, πυρόσβεσης, εγκατάσταση επεξεργασίας αποβλήτων, δίκτυα ηλεκτροδότησης, επικοινωνιών, οδο φωτισμού και οδικό δίκτυο)
12. Ξεκάθαροι τίτλοι ιδιοκτησίας και χρήσεις γης
13. Ευκαιρίες ανάπτυξης συνεργασιών και “clustering”

**(Δ5) Σύγκριση κόστους εγκατάστασης εντός και εκτός Επιχειρηματικού Πάρκου** *Πηγή: Παρατηρητήριο Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος του ΣΕΒ με την υποστήριξη της REDEPLAN AE CONSULTANTS*

	Εντός ΕΠ	Εκτός ΕΠ (εκτός σχεδίου δόμησης)
Οικόπεδο	514.260	667.000
Έργα Υποδομής	0	227.000
Κατασκευή	1.600.000	1.600.000
Φόρος Μεταβίβασης Οικοπέδου	0	40.020
Συμβολαιογραφικά και λοιπά έξοδα	6.428	8.337
Εφάπαξ Εισφορά	5.143	0
Αδειοδοτήσεις	87.000	104.000
<b>Σύνολο</b>	<b>2.212.831</b>	<b>2.646.357</b>
Μείον Επιδότηση	480.000	320.000
<b>Τελικό Κόστος Εγκατάστασης</b>	<b>1.732.831</b>	<b>2.326.357</b>
<b>Όφελος</b>		<b>25,5%</b>

**(Δ6) Φορολόγηση ακίνητης περιουσίας επαγγελματικής υποδομής εντός ΕΠ, προ της εφαρμογής και μετά την εφαρμογή του Ν. 3982/2011, για υποδομές εντός και εκτός ΕΠ** *Πηγή: Παρατηρητήριο Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος του ΣΕΒ με την υποστήριξη της REDEPLAN AE CONSULTANTS*

Περίπτωση 1: Ακίνητο 2.014 τ.μ.	Φόρος εκτός ΕΠ (σε €)	Φόρος εντός ΕΠ (σε €)	Όφελος από την εγκατάσταση εντός ΕΠ
ΦΑΠ 2013	1.906,62	1.906,62	1.900,58
ΕΝΦΙΑ 2014	≈1.900,00	6,04	
Περίπτωση 2: Ακίνητο 49.266,60 τ.μ.	Φόρος εκτός ΕΠ (σε €)	Φόρος εντός ΕΠ (σε €)	Όφελος από την εγκατάσταση εντός ΕΠ
ΦΑΠ 2013	54.577,84	54.577,84	54.420,86
ΕΝΦΙΑ 2014	≈55.000,00	156,98	

Τα οφέλη στις επιχειρήσεις που εντοπίστηκαν παραπάνω διαχέονται στην εθνική οικονομία και λειτουργούν πολλαπλασιαστικά, ενισχύοντας την ανάπτυξη, την ανταγωνιστικότητα και την απασχόληση.

Σε μια προσπάθεια ποσοτικοποίησης (κατ' εκτίμηση) των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση ενός προγράμματος στήριξης της βιομηχανικής παραγωγής εντός οργανωμένων υποδοχέων σε βάθος 20ετίας, τα οφέλη κατ' αρχήν στο ΑΕΠ και στην απασχόληση (Δ7), είναι ιδιαίτερος σημαντικά (αναλυτικά οι υπολογισμοί σε επίπεδο εθνικής οικονομίας, στη [Μελέτη του Παρατηρητηρίου Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος του ΣΕΒ](#)).

**(Δ7) Εκτιμώμενα οφέλη από την υλοποίηση ενός Εθνικού Σχεδίου Δράσης για την ανάπτυξη οργανωμένων υποδοχέων για τη βιομηχανία σε βάθος 20ετίας** *Πηγή: Παρατηρητήριο Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος του ΣΕΒ με την υποστήριξη της REDEPLAN AE CONSULTANTS*

	Σενάριο 1	Σενάριο 2
Συμβολή στο ΑΕΠ (σε τρέχουσες τιμές 2012)	€10,7 δισ.	€20,4 δισ.
Θέσεις απασχόλησης	119.251	226.245
Μόνιμες θέσεις εργασίας για τη λειτουργία των επιχειρήσεων που θα εγκατασταθούν εντός των ΕΠ	35.665 έως 106.994	71.329 έως 213.988
<i>Σημείωση: Για τις παραδοχές των σεναρίων δείτε αναλυτικά στη μελέτη.</i>		



**Συνεπώς, γιατί η πολιτεία αδυνατεί να επιλύσει το πρόβλημα των ΑΒΣ παρόλο που όπως αποδείχτηκε τα οφέλη τόσο για τις επιχειρήσεις όσο και για την εθνική οικονομία είναι σημαντικά;**

## **Το ζήτημα των Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων**

Παρά τα αιτήματα της βιομηχανίας και τα αποδεδειγμένα οφέλη της οργανωμένης εγκατάστασης, η διαχρονική αδυναμία της χώρας να διαμορφώσει και να υπηρετήσει μια συγκροτημένη βιομηχανική πολιτική και ο δογματισμός με τον οποίο αντιμετωπίστηκε και εξακολουθεί να αντιμετωπίζεται η βιομηχανία και η μεταποίηση κατά το χωροταξικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό, έχουν οδηγήσει σήμερα στην καθιέρωση των ΑΒΣ, αυξάνοντας το κόστος παραγωγής ή και σε ορισμένες περιπτώσεις, θέτοντας σε κίνδυνο το περιβάλλον. Αστοχίες στην επιλογή θέσεων, ελλείμματα στο θεσμικό πλαίσιο και τα κίνητρα προς τις επιχειρήσεις να μεταγκατασταθούν, ελλείψεις οργανωμένων επιχειρηματικών πάρκων σε περιοχές υψηλής ζήτησης, σε συνδυασμό με περιοριστικές διατάξεις για τη βιομηχανία στο λεκανοπέδιο της Αττικής αλλά και αλλού, οριζόντιοι αποκλεισμοί κατά το χωροταξικό σχεδιασμό και θεσμικά παράθυρα που επέτρεψαν την εκτός σχεδίου δόμηση, έδωσαν τη δυνατότητα για την εγκατάσταση επιχειρήσεων σε περιοχές εκτός καθεστώτος οργανωμένης βιομηχανικής γης και την ανάπτυξη του φαινομένου των ΑΒΣ. Παρόλο που δεν υπάρχει ακριβής καταγραφή αυτών των περιοχών - ένδειξη του επιφανειακού τρόπου με τον οποίο επιχειρείται να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα από την πολιτεία - ο συνολικός αριθμός των ΑΒΣ στην Ελλάδα (με έκταση μεγαλύτερη των 300 στρ. και με άθροισμα των επιφανειών κάλυψης των δομημένων γηπέδων μεγαλύτερο του 10% της συνολικής έκτασης) υπολογίζεται ότι υπερβαίνει τις 70 με συνολική έκταση άνω των 60.000 στρ. και αριθμό εγκατεστημένων επιχειρήσεων άνω των 3.000. Στον πίνακα (Δ8) ενδεικτικά αναφέρονται οι εντοπισμένες ΑΒΣ για τις Περιφέρειες Αττικής, Στερεάς Ελλάδας (όλες στο Νομό Βοιωτίας) και Κεντρικής Μακεδονίας (Θεσσαλονίκη και Χαλκιδική).

Σήμερα η χωρική οργάνωση της βιομηχανίας δεν διασφαλίζει τους στόχους της βιώσιμης ανάπτυξης, δεν εξυπηρετεί τη βιομηχανική πολιτική και το νέο παραγωγικό μοντέλο, δεν δημιουργεί προστιθέμενη αξία για την επιχείρηση, δεν ενισχύει την καινοτομική της ικανότητα και εν τέλει δεν συμβάλλει στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της ίδιας και της οικονομίας συνολικά.

Η ανάγκη εξυγίανσης των ΑΒΣ και χωροθέτησης βιομηχανικής γης αποτελεί συνεπώς μια από τις βασικές προϋποθέσεις αποκατάστασης της αναπτυξιακής δυναμικής της οικονομίας και του νέου παραγωγικού μοντέλου. Η πολιτεία (κεντρική διοίκηση και τοπική αυτοδιοίκηση), σε συνεργασία με τους επιχειρηματικούς φορείς, οφείλουν να διαμορφώσουν το κατάλληλο πλέγμα παρεμβάσεων και να δεσμευτούν για την υλοποίησή του, έτσι ώστε οι πολλές διάσπαρτες βιομηχανικές συγκεντρώσεις να μετατραπούν σε σύγχρονους υποδοχείς επιχειρήσεων.

---

**Η ίδρυση Επιχειρηματικού Πάρκου Εξυγίανσης και Ανάπτυξης στα Οινόφυτα Βοιωτίας αποτελεί τη μόνη βιώσιμη λύση για την επίτευξη της περιβαλλοντικής προστασίας στην περιοχή και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.**

---



**(Δ8) Εντοπισμένες Άυτες Βιομηχανικές Συγκεντρώσεις** Πηγή: Μουρτσιάδης Α., «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές περιοχές, Χωροθέτηση – Πολεοδόμηση – Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός», Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα 2012

Περιφέρεια	Θέση	Έκταση (σε στρέμματα)
Στ. Ελλάδα	ΑΒΣ 1-Οινόφυτα	700
Στ. Ελλάδα	ΑΒΣ 2-Οινόφυτα	2.000
Στ. Ελλάδα	ΑΒΣ 3-Οινόφυτα	3.000
Στ. Ελλάδα	ΑΒΣ 4-Οινόφυτα	1.000
Στ. Ελλάδα	ΑΒΣ Σχηματαρίου	500
Αττική	Ασπροπύργου (εκατέρωθεν ΝΑΤΟ)	3.000
Αττική	Ασπροπύργου (Βόρεια Αττικής Οδού)	2.000
Αττική	Μάνδρας (Νότια)	1.200
Αττική	Μαρκόπουλου (Νότια)	700
Αττική	Κορωπίου (εκατέρωθεν ΑΟ)	1.500
Αττική	Κορωπίου (περιοχή Καρελάς)	1.500
Αττική	Κηφισιάς (παράπλευρα Κηφισού)	2.000
Αττική	Κηφισιάς (Ανατολικά ΕΟ)	800
Αττική	Κηφισιάς (Δυτικά ΕΟ)	700
Αττική	Μεταμόρφωσης (Βόρεια ΕΟ)	1.000
Αττική	Μεταμόρφωσης (Νότια ΕΟ)	500
Αττική	Κρουονερίου (Δυτικά ΕΟ)	700
Αττική	Αγ. Στεφάνου (Ανατολικά ΕΟ)	400
Κεντρ. Μακεδονία	Καλωχωρίου (Βόρεια)	5.000
Κεντρ. Μακεδονία	Σίνδου (Ανατολικά)	900
Κεντρ. Μακεδονία	Σίνδου (Βόρεια)	3.500
Κεντρ. Μακεδονία	Μαγνησίας (Βόρεια)	4.000
Κεντρ. Μακεδονία	Ωραιοκάστρου	900
Κεντρ. Μακεδονία	Ευκαρπίας	4.000
Κεντρ. Μακεδονία	Θέρμης (Βόρεια)	1.000
Κεντρ. Μακεδονία	Θέρμης (Νότια)	500
Κεντρ. Μακεδονία	Μίκρας	400
Κεντρ. Μακεδονία	Λακώματος (Ανατολικά)	700
<b>Σύνολο</b>		<b>44.100</b>

Σημειώνεται ότι ο Ν. 3982/2011 πράγματι παρέχει το αναγκαίο θεσμικό πλαίσιο για τη μετατροπή των ΑΒΣ σε μια εκ των διαφορετικών μορφών οργανωμένης εγκατάστασης (δηλαδή περιγράφει τη διαδικασία αδειοδότησης και ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης, τις αναγκαίες συμπληρωματικές υποδομές που απαιτούνται, το πλαίσιο εισφοράς σε γη και χρήμα). Σήμερα, πέντε χρόνια μετά την ψήφιση του Ν. 3982/2011, τα αντικειμενικά αποτελέσματα, εκφρασμένα σε όρους νέων αδειοδοτημένων επιχειρηματικών πάρκων, ενταγμένων επιχειρήσεων, χαρακτηρισμένων προς εξυγίανση περιοχών ΑΒΣ κ.λπ., είναι πενιχρά και οι επιπτώσεις τους ελάχιστα ορατές στην πραγματική οικονομία. Εντούτοις, παρόλο που η αποτελεσματικότητα του Νόμου σε απόλυτα αριθμητικά μεγέθη είναι πράγματι περιορισμένη, η δυναμική που διαθέτει δεν μπορεί να αγνοηθεί, καθώς εκτιμάται ότι με σημαντικές, αν και σημειακές, παρεμβάσεις μπορεί να επιφέρει στο προσεχές χρονικό διάστημα σημαντικά αποτελέσματα.

Για να μετατραπεί ένα σύνολο μη συνδεδεμένων μονάδων (ΑΒΣ) σε ένα λειτουργικό και βιώσιμο σύνολο υποδομών και δικτύων απαιτείται αφενός η βελτίωση του θεσμικού πλαισίου και αφετέρου ένα πλαίσιο συνεννόησης και συνεργασίας μεταξύ επιχειρήσεων-δημόσιας διοίκησης-τοπικών αρχών-φορέων διαχείρισης για τον επιμερισμό του κόστους, το οποίο δεν είναι διόλου αμελητέο. Απαιτούνται σημαντικές επενδύσεις τόσο από τις ήδη εγκατεστημένες επιχειρήσεις (εισφορά σε γη και χρήμα, περιβαλλοντικές υποδομές, οδοποιία), όσο και από το κράτος (κυρίως σε υποστηρικτικές υποδομές), στις οποίες και τα δυο μέρη δεν προχωρούν.

Ποια είναι όμως τα κυριότερα προβλήματα της προσπάθειας ενίσχυσης των επιχειρηματικών πάρκων ως εργαλείου οικονομικής ανάπτυξης, που επιχειρήθηκε με το Ν. 3982/2011 και **γιατί ο ρυθμός ανάπτυξης των «πάρκων 3<sup>ης</sup> γενιάς», αλλά και εγκατάστασης επιχειρήσεων εντός των υφιστάμενων, είναι τόσο αργός;**



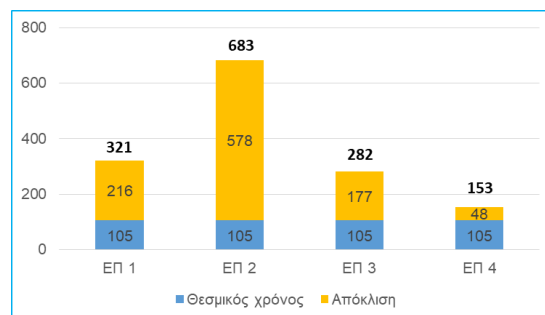
## Τα κυριότερα προβλήματα του Ν. 3982/2011 για τα «πάρκα 3ης γενιάς»

Ο Ν. 3982/2011 θεσπίστηκε σε μια πρωτοφανή αρνητική οικονομική συγκυρία για τη χώρα, με αποτέλεσμα να μην μπορέσει να εκπληρώσει τους σκοπούς του. Ειδικότερα, η βαθιά ύφεση (συρρίκνωση ΑΕΠ κατά 15% την περίοδο 2011-2016), η πτώση του δείκτη κύκλου εργασιών της μεταποίησης (-18,6% την ίδια περίοδο) και η μείωση της ιδιωτικής κατανάλωσης (-10,3% την ίδια περίοδο), συνέθεσαν ένα δυσμενές οικονομικό περιβάλλον με χαμηλή παραγωγή, χαμηλή ζήτηση και αρνητικό οικονομικό κλίμα. Στο πλαίσιο αυτό, η προσέλκυση ξένων ή εγχώριων επενδύσεων ήταν σχεδόν αδύνατη και η ζήτηση για βιομηχανικά οικόπεδα σχεδόν ανύπαρκτη.

Ανεξάρτητα από τις συνθήκες ύφεσης της ελληνικής οικονομίας, το θεσμικό πλαίσιο για τα «επιχειρηματικά πάρκα 3ης γενιάς» παρουσιάζει συγκεκριμένες αδυναμίες, οι οποίες είναι απαραίτητο να διορθωθούν, προκειμένου ο Νόμος να μπορέσει να προσφέρει τα οφέλη που θα μπορούσαν να προκύψουν στην επιχειρηματικότητα και στην οικονομία, σε συνθήκες «κανονικότητας». Ειδικότερα αυτά εστιάζονται στα εξής:

- 1. Ασυμβατότητα μεταξύ των προβλέψεων της ειδικής νομοθεσίας για τα επιχειρηματικά πάρκα και του λοιπού θεσμικού πλαισίου αλλά και της πολιτικής για τις χρήσεις γης**, με αποτέλεσμα να μην καθίσταται εφικτή η ανάπτυξη σχεδίων Οργανωμένων Υποδοχέων για όλες τις κατηγορίες επαγγελματικών δραστηριοτήτων, εφόσον υπάρχει επενδυτικό ενδιαφέρον.
- 2. Διατήρηση των κανονιστικών εμποδίων και του διοικητικού βάρους της αδειοδοτικής διαδικασίας** (παρά τις θετικές παρεμβάσεις του Ν. 3982/2011), καθώς διαιωνίζονται οι υπερβάσεις των θεσμικών χρόνων, διατηρούνται υψηλές αβεβαιότητες και υψηλό κόστος για την πραγματοποίηση της επένδυσης, καθώς και θύλακες διαφθοράς (**Δ9**).
- 3. Περιορισμοί στην εγκατάσταση νέων δραστηριοτήτων μέσης όχλησης** σε περιοχές υψηλής ζήτησης (συγκεκριμένα στην Αττική και στα μεγάλα αστικά κέντρα ακόμη και μέσα στα επιχειρηματικά πάρκα<sup>3</sup>).
- 4. Έλλειμμα χρηματοδοτικών ενισχύσεων, εργαλείων και κινήτρων** για την εγκατάσταση και μετεγκατάσταση επιχειρήσεων εντός επιχειρηματικών πάρκων, καθώς και για την εξυγίανση των ΑΒΣ.
- 5. Χαμηλή ποιότητα προσφερόμενων υπηρεσιών και απαρχαιωμένες υποδομές**, κυρίως για τα επιχειρηματικά πάρκα «1ης γενιάς» που δεν έχουν εκσυγχρονιστεί.
- 6. Αδυναμία προσαρμογής της τιμολογιακής πολιτικής** για τις προσφερόμενες υπηρεσίες από τους φορείς διαχείρισης.
- 7. Αδυναμία είσπραξης κοινοχρήστων και άλλων ανταποδοτικών υπηρεσιών και τελών** και εμφάνιση φαινομένων επιχειρήσεων-στρατηγικών κακοπληρωτών.

**(Δ9) Απόκλιση μεταξύ πραγματικού και θεσμικού χρόνου (σε ημέρες) για την έκδοση εγκριτικής Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ)** Πηγή: [Παρατηρητήριο Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος του ΣΕΒ με την υποστήριξη της REDEPLAN AE CONSULTANTS](#)



<sup>3</sup> Οι σύγχρονες περιβαλλοντικές τεχνολογίες έχουν στην πράξη καταστήσει παρωχημένες τις όποιες απαγορεύσεις για άσκηση παραγωγικών δραστηριοτήτων κοντά ή ακόμη και μέσα στον αστικό ιστό.



## Οι προτάσεις του ΣΕΒ: Βελτίωση του θεσμικού πλαισίου, επενδύσεις σε σύγχρονες υποστηρικτικές υποδομές, κίνητρα και καλύτερες υπηρεσίες

Ο ΣΕΒ, προκειμένου να διατυπώσει συγκεκριμένες προτάσεις, για τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων επιχειρηματικών πάρκων, την εξυγίανση των ΑΒΣ και τη βελτίωση της λειτουργίας των επιχειρήσεων εντός αυτών, εκπόνησε ειδική μελέτη επιπτώσεων, αποσπάσματα της οποίας παρουσιάστηκαν παραπάνω και κατέληξε σε περισσότερες από 58 προτάσεις.

Οι κυριότερες από αυτές συνοψίζονται ως εξής:

### Προτάσεις ΣΕΒ

1. Κατάρτιση του Επιχειρησιακού Σχεδίου ανάπτυξης των επιχειρηματικών πάρκων, κατόπιν διαβούλευσης των άμεσα εμπλεκόμενων φορέων και ενσωμάτωσή του στην «Εθνική Στρατηγική Ανάπτυξης 2021».
2. Κατάργηση της συνυπογραφής για την έκδοση της Απόφασης Έγκρισης ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου, και αντικατάστασή της από Υπουργική Απόφαση (ΥΑ) κατόπιν εισήγησης της αρμόδιας Διεύθυνσης της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας.
3. Θεσμοθέτηση της δυνατότητας μεταβολής της έκτασης και των ορίων του Επιχειρηματικού Πάρκου, για ήσσονος σημασίας μεταβολές, με απόφαση Γενικού Διευθυντή έναντι της προβλεπόμενης συνυπογραφής από τους συναρμόδιους Υπουργούς.
4. Θεσμοθέτηση νέου τύπου Επιχειρηματικού Πάρκου, αυτού της «Μεγάλης Μεμονωμένης Μονάδας», όπως εξάλλου προβλέπεται στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία (ΥΑ 11508/2009).
5. Εισαγωγή προβλέψεων για τη ρύθμιση θεμάτων δασικού χαρακτήρα και ρεμάτων, εντός της έκτασης που προορίζεται για την ανάπτυξη του Επιχειρηματικού Πάρκου και δεν ανήκουν σε περιοχές ή δεν διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας, ώστε να μην εμποδίζεται η έκδοση της απόφασης έγκρισης έως ότου ολοκληρωθεί ο χαρακτηρισμός τους ή/και εγκριθούν οι περιβαλλοντικοί όροι αντίστοιχα.
6. Θέσπιση της δυνατότητας ενεργοποίησης μηχανισμού διασφάλισης της είσπραξης των νομοθετημένων πόρων της Εταιρείας Διαχείρισης Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΔΕΠ).
7. Κατάργηση ή αναθεώρηση δυσμενών περιορισμών δόμησης που τίθενται σε ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ και αφορούν σε όρια αρτιότητας και περιορισμούς μετά την πολεοδόμηση περιοχών για την περίπτωση των επιχειρηματικών πάρκων.
8. Εναρμόνιση των Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) και Ν. 3982/2011 ως προς το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο κάλυψης για τα Επιχειρηματικά Πάρκα.
9. Θέσπιση και ενεργοποίηση εργαλείων συγχρηματοδότησης επενδύσεων σε Επιχειρηματικά Πάρκα και μετεγκατάστασης επιχειρήσεων εντός Επιχειρηματικών Πάρκων.
10. Θέσπιση ειδικών φορολογικών κινήτρων για την ανάπτυξη Επιχειρηματικών Πάρκων και την εγκατάσταση και μετεγκατάσταση επιχειρήσεων εντός αυτών.
11. Θεσμοθέτηση της δυνατότητας εκχώρησης αρμοδιοτήτων αδειοδοτουσών αρχών στην Εταιρεία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου-ΕΑΝΕΠ για συγκεκριμένες διαδικασίες (κατόπιν ενεργοποίησης σχετικής διαδικασίας διαπίστευσης).
12. Πρόγραμμα ενημέρωσης των επενδυτών για τις διαθέσιμες επενδυτικές ευκαιρίες ανάπτυξης Επιχειρηματικών Πάρκων στην ελληνική επικράτεια και των επιχειρήσεων για τα οφέλη λειτουργίας εντός Επιχειρηματικών Πάρκων.



## Οικονομικά μεγέθη μελών ΣΕΒ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ  
**€368** δισ.  
**67%** συνόλου\*



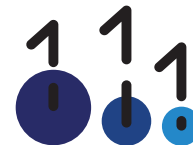
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ  
**€60** δισ.  
**51%** συνόλου\*



ΠΩΛΗΣΕΙΣ  
**€62** δισ.  
**43%** συνόλου\*



ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΚΕΡΔΗ  
**€2,4** δισ. \*\*  
**30%** συνόλου\*\*



ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ  
**190.000**  
**11%** συνόλου ασφαλισμένων στο ΙΚΑ



ΜΙΣΘΟΙ  
**€4,8** δισ.  
**20%** συνόλου\*\*\*



ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ  
**€2,1** δισ.  
**20%** συνόλου\*\*\*



ΦΟΡΟΣ ΕΠΙ ΚΕΡΔΩΝ  
**€0,8** δισ.  
**29%** συνόλου\*\*\*\*



\*20.500 δημοσιευμένοι ισολογισμοί χρήσης 2015 που περιλαμβάνονται στη βάση της ICAP

\*\*σύνολο κερδών κερδοφόρων επιχειρήσεων

\*\*\*% επί του συνόλου τακτικών αποδοχών (χωρίς bonus και υπερωρίες)/ασφαλιστικών εισφορών ασφαλισμένων στο ΙΚΑ

\*\*\*\*% επί του συνόλου εσόδων από φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων

## Όραμα

Οραματιζόμαστε την Ελλάδα ως τη χώρα, που κάθε πολίτης του κόσμου θα θέλει και θα μπορεί να επισκεφθεί, να ζήσει και να επενδύσει.

Οραματιζόμαστε μια ανοιχτή, κοινωνικά υπεύθυνη και οικονομικά φιλελεύθερη χώρα-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, που προτάσσει την ισχυρή ανάπτυξη ως παράγοντα κοινωνικής συνοχής. Θέλουμε μια Ελλάδα δυναμικό κέντρο της ευρωπαϊκής περιφέρειας, με στέρεους θεσμούς, ελκυστικό κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον, που προάγει τις εξαγωγές, την καινοτόμο επιχειρηματικότητα, την παραγωγή και τις ποιοτικές υπηρεσίες, τη βιώσιμη ανάπτυξη, τη γνώση, τη συνοχή, τις ίσες ευκαιρίες και το κράτος δικαίου.

## Αποστολή

### Ηγεσία & Γνώση

Ο ΣΕΒ διαδραματίζει ηγετικό ρόλο στον μετασχηματισμό της Ελλάδας σε μια παραγωγική, εξωστρεφή και ανταγωνιστική οικονομία, ως ανεξάρτητος και υπεύθυνος εκπρόσωπος της ιδιωτικής οικονομίας.

### Κοινωνικός Εταίρος

Ο ΣΕΒ, ως κοινωνικός εταίρος που πιστεύει στη λειτουργία των θεσμών, προωθεί στα αρμόδια όργανα της Πολιτείας και της Ε.Ε. τις απόψεις και θέσεις της επιχειρηματικής κοινότητας.

### Ισχυρός Εκπρόσωπος

Ο ΣΕΒ διαμορφώνει θέσεις, αναλύσεις και προτάσεις πολιτικής για την οικονομία, τη βιομηχανία, την καινοτομία, την απασχόληση, την παιδεία και τις εργασιακές δεξιότητες, τον κοινωνικό διάλογο, τη βιώσιμη ανάπτυξη, την εταιρική υπευθυνότητα.

### Φορέας Δικτύωσης

Ο ΣΕΒ δικτυώνει τα μέλη του μεταξύ τους & με τα κέντρα αποφάσεων (εγχώρια και διεθνή), με στόχο τη δημιουργία προστιθέμενης αξίας.



Σύγχρονες Επιχειρήσεις, Σύγχρονη Ελλάδα

ΣΕΒ σύνδεσμος επιχειρήσεων και βιομηχανιών

Ξενοφώντος 5, 105 57 Αθήνα  
Τ: 211 5006 000  
F: 210 3222 929  
E: info@sev.org.gr  
www.sev.org.gr

SEV Hellenic Federation of Enterprises

168, Avenue de Cortenbergh  
B-1000 Bruxelles  
M: +32 (0) 494 46 95 24  
E: sevbrussels@proximus.be

ΑΚΟΛΟΥΘΗΣΤΕ ΜΑΣ  
ΣΤΑ ΜΕΣΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ  
ΔΙΚΤΥΩΣΗΣ

