

NOK: Η επόμενη μέρα για την

Το Προεδρικό Διάταγμα ξεμπλοκάρει τις αδειοδοτήσεις και ανοίγει τον δρόμο για την επανεκκίνηση των έργων

Από τον

Βασίλη

Παπακωνσταντόπουλο

vrapakonstantopoulos@dimokratia.gr

Την ουσιαστική επανεκκίνηση της οικοδομικής δραστηριότητας φιλοδοξεί να επιτύχει το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας μέσω από το Προεδρικό Διάταγμα για το Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου Αναβάθμισης Πόλεων. Πρόκειται για έναν μηχανισμό που θα... ξεκλειδώσει τις ευνοϊκές διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, ανοίγοντας τον δρόμο για την υλοποίηση χιλιάδων οικοδομικών αδειών. Μένει να δούμε αν το εν λόγω σχέδιο υλοποιείται ανεμπόδιστα ή θα υπάρξει νέος γύρος προσφυγών κατά του περιεχομένου του Π.Δ. Σε κάθε περίπτωση, η απόφαση του ΝΟΚ έχει από την αρχή του 2025 ισχυρό αντίκτυπο στην αγορά ακινήτων, ενώ η μειωμένη οικοδομική δραστηριότητα αναμένεται να γίνει πιο εμφανής από το 2026 και μετά, όταν θα ολοκληρωθούν τα έργα που ανεγείρονται σήμερα με τα προηγούμενα ενεργειακά πρότυπα. Η εξέλιξη αυτή εκπνέει ότι θα οδηγήσει σε περιορισμό της προσφοράς κατοικιών, σε μια περίοδο που η

Ελλάδα παραμένει συρραγός στην Ευρωπαϊκή Ένωση σε νέες κατασκευές.

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός θεσπίστηκε το 2012 με τον νόμο 4067, δηλαδή μέσα στη μεγάλη οικονομική κρίση, όταν η οικοδομική δραστηριότητα είχε εν πολλοίς παγώσει. Ελάχιστοι κατέθεταν τότε αιτήσεις για άδεια δομής, δηλώνοντας ότι θα λάβουν μέτρα ενεργειακής εξοικονόμησης, ώστε να κερδίσουν ορόφους και εσοδα από τις πωλήσεις. Ο νόμος, όμως, με τη σημερινή του μορφή δεν έχει καμία σχέση με το αρχικό κείμενο του 2012, καθώς σε αυτά τα 12 χρόνια που μεσολάβησαν έχει υποστεί 30 τροποποιήσεις! Τριάντα νόμοι περιείχαν διατάξεις με αλλαγές στον νόμο του 2012, με κάποιες να έχουν θετικά αποτελέσματα, ειδικά για τα νεοδύματα κτίρια, όπως αυτές που επέφερε ο νόμος 4759 του 2020. Η καταστροφή, όμως, κάποιων διατάξεων για τα μπόνους δομής έφερε σειρά προσφυγών από αρκετούς δήμους και πολίτες, με το Συμβούλιο της Επικρατείας να κρίνει τελικά αντισυνταγματικές τις ευνοϊκές διατάξεις του Κανονισμού.

Σύμφωνα με τις αποφάσεις, που δημοσιεύθηκαν στα τέλη Ιανουαρίου, ορίστηκε ως «κόκκινη γραμμή» η 1η Δεκεμβρίου 2024, η ημερομηνία δηλαδή κατά την οποία το Ανώτατο Δικαστήριο προέβη διά του προέδρου του σε ανακοίνωση του περιεχομένου της απόφασης. Με τις αποφάσεις 146-9/2025 της Ολομέλειας του ΣτΕ κρίθηκε ότι το σύστημα των διατάξεων του ΝΟΚ με το οποίο θεσπίζονται κίνητρα προσαύξησης των όρων δομής για την ανέγερση των κτιρίων θα μπορούσε να εισαχθεί στον πολεοδομικό σχεδιασμό συγκεκριμένων περιοχών ανάλογα με τα ειδικότερα χαρακτηριστικά τους. Δεν μπορεί, όμως, κατά το Σύνταγμα,



να θεσπιστεί με διάταξη γενικής εφαρμογής, όπως στην προκειμένη περίπτωση, διότι αυτό οδηγεί στην ανατροπή του ισχύοντος πολεοδομικού σχεδιασμού κάθε περιοχής. Σύμφωνα με τους δικαστές, το σύστημα των διατάξεων του ΝΟΚ, με τις οποίες παρέχονται προσαυξήσεις στον συνταξινόμο των δόμησης και το ύψος, ως κίνητρα για την ανέγερση κτιρίων, δεν αντικαθίσταται, καταρχήν, στο περικόνη των διατάξεων, στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος. Εντούτοις, τα κίνητρα του ΝΟΚ,

λόγω του προέχοντος πολεοδομικού χαρακτήρα τους, δεν μπορούν να υλοποιούνται απευθείας με την έκδοση οικοδομικών αδειών που εκδίδονται κατ'εφαρμογή του ΝΟΚ, αλλά ο πολεοδομικός νομοθέτης πρέπει να τα συμπεριλάβει στον τοπικό σχεδιασμό.

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Ακολούθησαν κάποιες μεταβατικές διατάξεις του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με την οικοδομή να έχει μπει στον «παγό». Στις αρχές Ιουνίου

η ηγεσία του ΥΠΕΝ απέστειλε για προδικαστικό έλεγχο στο ΣτΕ το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος για Περιβαλλοντικό Ισοδύναμο, σχέδιο που στις 13 Οκτωβρίου κρίθηκε συνταγματικό και νόμιμο από το Ε' Τμήμα του Ανώτατου Ακυρωτικού Δικαστηρίου. Οι δικαστές δέχτηκαν ότι «στην περίπτωση εννόμων σχέσεων που έχουν κριθεί αμετακλίτως με δικαστικές αποφάσεις, ο νομοθέτης δεν καλύπτει να ρυθμίσει και πάλι τις σχέσεις αυτές με νέους κανόνες δικαίου, εφόσον αυτοί έχουν

Προβληματισμός στην αγορά ακινήτων λόγω των δικαστικών εκκρεμοτήτων

Τα σημαντικά προβλήματα που έχουν προκαλέσει στην αγορά ακινήτων οι δικαστικές περιπέτειες του ΝΟΚ αναδείχθηκαν και στην πρόσφατη Prodeco 2025, με τον Μάξιμο Καλαϊτζή, διευθυνόντα σύμβουλο της Makl, να σημειώνει ότι ο ΝΟΚ υποκατάγει την αξιοπιστία της χώρας και την αξία του προϊόντος. Από την πλευρά του, ο Παναγιώτης Μπενερίτσας, Managing Partner της Bernitsas Law, επισήμανε ότι οι οριζόντιες ρυθμίσεις του ΝΟΚ και η αύξηση των συντελεστών δομής παραβίασαν το άρθρο 24 του Συντάγματος δίνοντας τη δυνατότητα στο ΣτΕ να ακυρώσει το μόνον.

Σημείωσε πως ο νέος νόμος 5197 για πρόσθετο περιβαλλοντικό αντιστάθμιση προβλέπει νέο περιβαλλοντικό έλεγχο για τις άδειες που έχουν ακυρωθεί ή βρίσκονται στη διαδικασία ακύρωσης. «Θα εκδοθούν νέες αποφάσεις, θα προσβληθούν κι αυτές στο ΣτΕ κι όλη αυτή η διαδικασία θα διαρκέσει περίπου μια 10ετία» τόνισε χαρακτηριστικά.

Τραγική έχει χαρακτηρίσει την κατάσταση που έχει διαμορφωθεί στην οικοδομή ο πρόεδρος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος Γιώργος Στσανός, σημειώνοντας ότι η έκδοση αδειών έχει πέσει κατακόρυφα, απλώς δεν το καταλαβαίνει κανείς ακόμα στην οικονομία, γιατί εκτελούνται οι προϋπάρχουσες άδειες.

Την ίδια στιγμή, οι εκπρόσωποι της διοίκησης του Συμβουλίου Αειράνων Κτιρίων Ελλάδος / Sustainable Building Council Greece (SBC Greece) υποστήριξαν σε πρόσφατη δημοσιογραφική συνάντηση ότι όλα αυτά τα κίνητρα του ΝΟΚ του 2012 ήταν πολύ μπροστά για εκείνη την εποχή που θεσμοθετήθηκαν, σήμερα όμως είναι πολύ ξεπερασμένα.

Όπως εξήγησαν, σήμερα δεν πουλάει κανείς κτίριο εάν δεν είναι Α ενεργειακής κατηγορίας, κάτι που σημαίνει ότι δεν χρειάζεται ο ΝΟΚ να προβλέπει κίνητρα για

την Α ενεργειακή κατηγορία, αλλά για άλλες παρεμβάσεις. «Είχαμε ένα ετα κινήτρων στον ΝΟΚ, το οποίο δεν ισχύει και, δυστυχώς, δεν ισχύει αναδομικά. Δημιουργείται μεγάλο πρόβλημα. Και το πρόβλημα που ανακύπτει δεν είναι για τα 10 πιστοποιημένα κτίρια που κατασκευάζονται τον χρόνο για τα οποία μίλησαμε εμείς. Είναι για του γειτόνα μου, ο οποίος γκρέμισε το πατρικό του για να κάνει μία οικοδομή και να δώσει τρία διαμερίσματα στα παιδιά του. Και έμεινε με γκρεμισμένο σπίτι, με μία αντιπαράθεση που δεν υπάρχει, με ολοκληρωμένες μελέτες και χωρίς να μπορεί να χτίσει» σχολίασε ο Αλέξανδρος Αθανασούλας, πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου του SBC Greece.

Το συμβούλιο προτείνει την αναθεώρηση του ΝΟΚ με κριτήρια αειφορίας, που θα περιλαμβάνει μεταξύ άλλων μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά 30%, ταχεία έκδοση αδειών και μειώσεις δημοτικών τελών για πιστοποιημένα κτίρια.

οικοδομή!



γενικό χαρακτήρα και δεν ρυθρίζουν μεμονωμένη σχέση».

Ουσιαστικά άνοιξε τον δρόμο για να ξεμπλοκάρουν όλες οι οικοδομικές άδειες που είτε έχουν ακυρωθεί με δικαστική απόφαση είτε είχαν προσβληθεί μέχρι τις 11/12/2024. Κατά το ΣτΕ, η επανεκκίνηση των παρωπών οικοδομικών αδειών προϋποθέτει την ολοκλήρωση περιβαλλοντικού προελέγχου του σχεδίου, που εκπονείται, και οι ιατροαναφορές, σε τοπικό επίπεδο, ή εάν χρειάζεται, στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Το ΥΠΕΝ δεν άργησε να νομοθετήσει, με τον υπουργό Σταύρο Παπασταύρου και τον αρμόδιο υφυπουργό Νίκο Ταγαρά να υπογράφουν στις αρχές της εβδομάδας το Προεδρικό Διάταγμα.

Ο μηχανισμός επιτρέπει την επανεκκίνηση και τη συνέχιση οικοδομικών αδειών που είχαν εκδοθεί με βάση τα κίνητρα του ΝΟΚ και είτε ακυρώθηκαν δικαστικά είτε προσβλήθηκαν με αίτηση ακύρωσης ή εντάσσονται σε χρηματοδοτικά εργαλεία.

Αποκαθιστά έτσι την αδικία για όσους είχαν οικοδομικές άδειες για τις οποίες είχαν εκκινήσει οι οικοδομικές εργασίες, αλλά είχαν προσβληθεί δικαστικά πριν από τις 11/12/2024 και δεν μπορούσαν να υπαχθούν στην εξαιρετική των αποφάσεων της Ολομέλειας.

Ως μόνη προϋπόθεση για την επανεκκίνηση των οικοδομικών

αδειών που είτε ακυρώθηκαν δικαστικά είτε προσβλήθηκαν στα δικαστήρια, παρότι οι οικοδομικές εργασίες είχαν αρχίσει πριν από τις 11/12/2024, το ΣτΕ έθεσε την προηγούμενη τήρηση της διαδικασίας περιβαλλοντικού προελέγχου. Πρόκειται για το πρώτο στάδιο, προκειμένου να κριθούν οι συνέπειες που προκαλούνται στο περιβάλλον από τα μέτρα περιβαλλοντικού ισοδυνάμου και, καί' επέκταση, εάν απαιτείται ή όχι Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ).



Ο υπουργός Ενέργειας και Περιβάλλοντος Σταύρος Παπασταύρου

Τα δύο σενάρια που επικρατούν στον κατασκευαστικό κλάδο

ΤΙΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ στον κατασκευαστικό κλάδο από τις αλλαγές στον ΝΟΚ εξέτασε σε πρόσφατη μελέτη του το Ιδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ).

Όπως αναφέρει, την περίοδο 2018-2024 εκδόθηκαν οικοδομικές άδειες που αντιστοιχούν σε 191.000 νέες κατοικίες, ενισχύοντας την προσφορά στη στεγαστική αγορά. Μόνο το 2024, οι νέες άδειες αφορούσαν 46.900 κατοικίες, σημειώνοντας αύξηση 32% σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Ωστόσο, το 2025 καταγράφει σημαντική μείωση -κατά 51% στον αριθμό και 49% στην επένδυση των νέων κατοικιών- λόγω της αβεβαιότητας που προκάλεσαν οι αποφάσεις του Συμβου-

λίου της Επικρατείας για τις ρυθμίσεις του ΝΟΚ και η προσωρινή αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών που έκαναν χρήση αυτών των κινήτρων.

Η ανάλυση του ΙΟΒΕ παρουσιάζει δύο σενάρια για την παρεία του κλάδου έως το 2026. Στο αισιόδοξο σενάριο εκτιμάται ότι θα επηρεαστεί το 18% των οικοδομικών αδειών του 2024, με περιορισμένες συνέπειες στην κατασκευαστική δραστηριότητα του 2025.

Για το 2026 προβλέπεται μείωση των κατασκευών κατοικιών κατά 20%, με τις συνολικές επενδύσεις σε κατασκευές να ανέρχονται στο 75% του ΑΕΠ (έναντι 6% το 2024). Η αξία παραγωγής έργων υποδομής και κατοικιών αναμένεται να ξεπεράσει τα

18 δισ. ευρώ, ενώ οι δραστηριότητες αρχιτεκτόνων και μηχανικών εκτιμάται ότι θα φτάσουν τα 4,3 δισ. ευρώ.

Στο απαισιόδοξο σενάριο, η μείωση των οικοδομικών αδειών προβλέπεται στο 40% για το 2025, με υποθέτουμε οι επενδύσεις σε κατασκευές να διαμορφωθούν στο 7,2% του ΑΕΠ το 2026.

Η αξία παραγωγής στις κατοικίες υπολογίζεται χαμηλότερη κατά 12,9% έναντι του αισιόδοξου σεναρίου, ενώ οι συνολικές κατασκευές υποκαρύν κατά 4,7%. Το ΙΟΒΕ υπογραμμίζει ότι η στοχευμένη στήριξη και η σταθερότητα του θεσμικού περιβάλλοντος θα καθορίσουν σε ποιο από τα δύο σενάρια θα κινηθεί τελικά η ελληνική οικοδομή.



ΤΟ ΥΠΕΝ «ΤΡΕΧΕΙ» ΝΑ ΘΕΣΠΙΣΕΙ ΝΕΟ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ

ΜΕΤΑ ΚΑΙ τη θετική γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας για τη συνταγματικότητα του Προεδρικού Διατάγματος, η ηγεσία του ΥΠΕΝ «τρέχει» να θεσμοθετήσει έναν νέο κανονισμό, προκηρτύνοντι να βάλει ένα τέλος στο χάος που έχει δημιουργηθεί στην οικοδομή.

Ο νέος κανονισμός θα επικεντρώνεται σε τρεις βασικές σταθερές και συγκεκριμένα στο περίγραμμα του κτιρίου, στις πλάγιες αποστάσεις και στον συντελεστή δόμησης.

Σύμφωνα με τον γενικό γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού Ευθύμιο Μπακογιάννη, ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός θα έχει 20 άρθρα και θα είναι πολύ απλοποιημένος. Δεν θα έχει τα χαρακτηριστικά που έχει σήμερα, δεν θα έχει όλα αυτά τα συντελεστικά και πολυπλοκότητα για την οποία «ποσάκωνονται» οι μηχανικοί με τις Υπηρεσίες Δήμων και η οποία δυσχεραίνει την εφαρμογή του. «Στην πράξη θα μετράνε το περίγραμμα, οι πλάγιες αποστάσεις και ο συντελεστής δόμησης. Θα έχει βέβαια και κάτι που θα διαφο-

ροποιεί τον όγκο, για να μην γυρίσουμε στον κανονισμό του 1973 που κάναμε κτίρια κουτιά. Θα πρέπει να σπάρει τον όγκο, να δώσει μια ευελιξία στους μηχανικούς και τους αρχιτέκτονες να κάνουν το έργο τους» είπε ο κ. Μπακογιάννης.

Ανέφερε πως καταργούνται τα κίνητρα τα οποία προέβλεπε ο ΝΟΚ του 2012 (όπως η ενεργειακή κατηγορία), καθώς για εκείνη την εποχή θεωρητικά ήταν πολύ μπροστά, σήμερα όμως θεωρούνται ξεπερασμένα.

Στάθηκε επίσης στο περιβαλλοντικό ισοδύναμο, το οποίο θα επιτρέψει τη χρησιμοποίηση κινήτρων στο μεταβατικό στάδιο μέχρι τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Ο ιδιοκτήτης ή ο φορέας υλοποίησης μιας οικοδομής θα πρέπει να καταβάλει αντίστοιχο ποσό στο Πρόσδοτο Ταμείο. «Το περιβαλλοντικό ισοδύναμο είναι ουσιαστικά μία αναλογία κόστους, την οποία καλείται να πληρώσει στο Πρόσδοτο Ταμείο ο φορέας ή ο ιδιοκτήτης κτιρίου και αντισταθμιστικά να υπάρχουν δράσεις, οι οποίες σχετίζονται είτε με την ανάπτυξη, τη βελτίωση των κοινόχρηστων χώρων της γειτονίας, είτε δράσεις ενίσχυσης της αστικής πράξης ή περικύκλωσης της Περιφέρειας ή δράσεις οι οποίες προβλέπονται από τον δήμο στο σύμφωνο για τη μετέβαση στην κλιματική ουδετερότητα» υπόσχεσε ο κ. Μπακογιάννης.