

ΓΝΩΜΗ

Του **Νίκου Φιλιππίδη**



Παγώνει η οικοδομή

Σε μια χώρα που τα καλά διαθέσιμα σπίτια είναι ελάχιστα και λόγω της μειωμένης προσφοράς τους πανάκριβα, τον Ιανουάριο που μας πέρασε εκδόθηκαν μόλις 1.762 νέες οικοδομικές άδειες. Προφανώς είναι αδιανόητη πλέον η σύγκριση με την περίοδο 2008, όταν κάθε μήνα εκδίδονταν περίπου 5.000 νέες οικοδομικές άδειες. Είναι ωστόσο πολύ χαμηλότερα και από την επίδοση των τελευταίων ετών, όπου κάθε μήνα εκδίδονταν περίπου 2.000-2.500 νέες οικοδομικές άδειες. Έχουν ενδιαφέρον όμως τα επιμέρους στοιχεία. Σε ολόκληρη την Αττική, όπου δημιουργείται πάνω από το 50% του πλούτου της χώρας, οι νέες οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν ήταν 347 (μειωμένες κατά 22,9%). Στα νότια και στα βόρεια προάστια, όπου το αντάρτικο δημόρων βρίσκεται σε έξαρση, η πτώση ξεπερνάει το 70%. Σε ολόκληρη την Περιφέρεια Αιτικής Μακεδονίας εκδόθηκαν μόλις 23 άδειες, στο Βόρειο Αιγαίο 45, στην Ηπειρο 77 και στα Θεσσαλία 90. Πρακτικά έχει παγώσει η οικοδομική δραστηριότητα. Αυτή την περίοδο εκτελούνται με προβλήματα και ασάφειες για το τι επιτρέπεται και τι απαγορεύεται μόνο οι περίπου 14.500 οικοδομικές άδειες που είχαν εκδοθεί στο παρελθόν και μάλλον προλαβαίνουν να κτισθούν με τον αντισυνταγματικό οικοδομικό κανονισμό.

Η ασάφεια υπάρχει όσο δεν έχουν ακόμα διευκρινιστεί εποήμως τα κριτήρια επιλεξιμότητας. Μετά το κτίσιμο αυτών, ουδείς γνωρίζει τι θα γίνει. Τι είδους οικοδομή θα έχουμε και κυρίως σε ποιες τιμές θα πωλούνται τα διαμερίσματα, δεδομένου ότι τα «ευεργετήματα», όπως τα μεγάλα υπόγεια, οι σοφίτες, τα πατάκια, βγαίνουν από την εξίσωση, μειώνοντας τα προς πώληση τετραγωνικά.

Και ενώ συμβαίνουν όλα αυτά, το στεγαστικό πρόβλημα θα μεγαλώνει. Πιθανοί αγοραστές νεόδημων θα στρέφονται ολοένα και περισσότερο σε μεταχειρισμένα και τα κατάλληλα σπίτια για τους δικαιούχους του προγράμματος «Σπίτι μου 2» θα γίνονται ολοένα και λιγότερα.

Με λίγα λόγια, βρισκόμαστε μπροστά στην τέλεια καταιγίδα, όπου η ταχεία νομοθέτηση του νέου οικοδομικού κανονισμού μπορεί μόνο να σημαίνει την αρχή της λύσης. Ο νέος όμως νόμος δεν μπορεί να είναι σαν τον παλιό.

Στην Κύπρο, μου έλεγε ένας μηχανικός, ο οικοδομικός κανονισμός είναι ένα αυστηρό έντυπο μερικών σελίδων. Απλό κείμενο, ξεκάθαρο, που δεν χρίζει παρερμηνειών, γιατί ξεκαθαρίζει σε απόλυτο βαθμό τους όρους και τις προϋποθέσεις της εκτέλεσης μιας οικοδομικής άδειας, χωρίς παρατηρήματα.

Στην Ελλάδα, ο οικοδομικός κανονισμός που κηρύχθηκε αντισυνταγματικός από το Συμβούλιο της Επικρατείας και έχτιζε όλη η χώρα για 13 χρόνια, περιελάμβανε 48 άρθρα, δεκάδες παραγράφους και αθροίζε εκατοντάδες σελίδες με κάθε χρήση ή άχρηστη λεπτομέρεια. Το ότι βγήκε αντισυνταγματικός ήταν κάτι σαν το «κερασάκι στην τούρτα».