



Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Νέο πλήγμα στην αγορά κατοικίας και την αντιμετώπιση του ελλείμματος προσφοράς έχει επιφέρει η πολύμηνη αναστάτωση που προκλήθηκε από την απόφαση του ΣτΕ τον περασμένο Δεκέμβριο, με την οποία ακυρώθηκαν τα «μπόνους» δόμησης στις νέες οικοδομικές άδειες που είχε επικρέψει ο ΝΟΚ (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός). Ακολούθησε ένα «κενό» στην οικοδομική δραστηριότητα, καθώς χρειάστηκε σχεδόν όλο το πρώτο εξάμηνο έως ότου νομοθετηθεί η απαιτούμενη ρύθμιση από το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και να απορρέει να επαναλειτουργήσει η αδειοδοτική διαδικασία, χωρίς «σπερτίσκοπς».

Η εξέλιξη αυτή αποτυπώνεται πλέον και με αριθμούς. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το φετινό επτάμηνο (Ιανουάριος - Ιούλιος) στο σύνολο της χώρας έχουν εκδοθεί άδειες για 20.946 κατοικίες, αριθμός που συνιστά πτώση κατά 26,6% σε σχέση με την αντίστοιχη περυσινή περίοδο, όταν ο αριθμός των αδειών αφορούσε 28.541 κατοικίες. Αντιοικίως, ειδικά σε ό,τι αφορά την Αττική, όπου εντοπίζεται και το μεγαλύτερο πρόβλημα ελλείμματος προσφοράς, η πτώση διαμορφώνεται σε 15,5%, καθώς έχουν αδειοδοτηθεί μόλις 6.281 νέες κατοικίες το φετινό επτάμηνο - Ιανουαρίου - Ιουλίου, έναντι 7.436 πέρυσι.

Το μέγεθος της πτώσης της οικοδομικής δραστηριότητας σε σχέση με την περίοδο πριν από την οικονομική κρίση είναι αισθητά, ακόμα και μετά την ανάκαμψη των τελευταίων ετών. Τη δεκαετία 2001-2011 κατασκευάστηκαν 303.876 νέες κατοικίες στην Αττική. Τη δεκαετία που ακολούθησε, όμως,

οι νέες κατοικίες δεν ξεπέρασαν τις 48.622, με την πλειονότητα εξ αυτών μάλιστα (32.135) να προσιθίζεται κατά την πρώτη πενταετία, δηλαδή το διάστημα 2011-2016. Επομένως, τη δεκαετία που ακολούθησε οι νέες κατοικίες που κατασκευάστηκαν αντιστοιχούν σε μόλις το 16% του συνόλου της περιόδου 2001-2011.

Συνολικά στη χώρα κατά τη δεκαετία 2001-2011 κατασκευάστηκαν ετησίως κατά μέσον όρο 52.000 νέες κατοικίες. Την αμέσως επόμενη δεκαετία 2011-2021, το νούμερο αυτό υποχώρησε σε μόλις 26.000, εκ των οποίων μόλις 4.500 στην Αττική. Επομένως, παρατηρήθηκε μια πτώση κατά 85% του μέσου ετήσιου αριθμού των

νέων κατοικιών που «έφεψαν» στην αγορά, κάτι που εξηγεί σε μεγάλο βαθμό το ολμερινό έλλειμμα προσφοράς.

Λαμβάνοντας υπόψη τα εν λόγω χαμηλά νούμερα νέων κατασκευών, απλαγμάται κανείς ότι η λύση στη στεγαστική κρίση δύσκολα θα υπάρξει να ηροέλθει από νέες κατασκευές

κατοικιών, το κόστος των οποίων είναι άλλωστε ιδιαίτερα υψηλό. Στην περίπτωση της Αττικής η μέση τιμή διαμορφώνεται σε περίπου 4.000 ευρώ/τ.μ., κάτι που σημαίνει ότι μια οικογένεια που επιθυμεί π.χ. 80 τ.μ., καλείται να εκταμιεύσει ένα ποσό 320.000 ευρώ. Ακόμη και με τραπεζικό δανεισμό (εφόσον πληρούνται τα αυστηρά κριτήρια δανειοδότησης), η δόση του στεγαστικού δανείου θα είναι απαγορευτική για την απόκτηση κατοικίας τέτοιου κόστους.

Προκειμένου όμως να αντιμετωπιστεί το ζήτημα, είναι προφανές ότι θα απαιτηθούν ισχυρές λύσεις, ιδίως στο σκέλος της πολιοδοτικής νομοθεσίας, ώστε να μειωθεί η γραφειοκρατία και οι χρόνοι που απαιτούνται για την αλλαγή χρήσεων εκατοντάδων εγκαταλελειμμένων εκτάσεων μεγάλου μεγέθους, π.χ. κίπων βιομηχανίες που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν για την αύξηση του αριθμού των νέων κατοικιών. Άλλωστε, αυτό είναι κρίσιμο και αν η πολιτεία αποφασίσει να ασκήσει κοινωνική στεγαστική πολιτική και πάλι, είτε ως Δημόσιο είτε σε συμπράξεις με τον ιδιωτικό τομέα, όπως σχεδιάζεται μέσω της κοινωνικής αντιπαράθεσης.

Στο πλαίσιο αυτό η αγορά αναμένει τους επόμενους μήνες τη δημοσιοποίηση του νέου οικοδομικού κανονισμού, που θα επιχειρήσει να άρει τη συμμερινή αβεβαιότητα και ανασφάλεια δικαίου, που έχει προκληθεί μετά την απόφαση του ΣτΕ. Εφόσον ο νέος κανονισμός είναι, όπως τονίζεται από τους αρμόδιους υπουργούς, απλοποιημένος και θεωρητικώς νομικά αιτιολογείται σε προσηφές (π.χ. μέσω προέγκρισης από το ΣτΕ), τότε είναι πιθανό να ενθαρρυνθούν περισσότερες επενδύσεις στην αγορά κατοικίας.

Φρέναρε η οικοδομή μετά το μπλόκο στα «μπόνους» δόμησης

Μειώθηκαν κατά 26,6% οι άδειες το επτάμηνο Ιανουαρίου - Ιουλίου σε σχέση με το αντίστοιχο περυσινό διάστημα



Η αγορά αναμένει τους επόμενους μήνες τη δημοσιοποίηση του νέου οικοδομικού κανονισμού, που θα επιχειρήσει να άρει τη συμμερινή αβεβαιότητα και ανασφάλεια δικαίου, που έχει προκληθεί μετά την απόφαση του ΣτΕ με την οποία ακυρώθηκαν τα «μπόνους» δόμησης στις νέες οικοδομικές άδειες.

Το έλλειμμα προσφοράς

Στη χώρα, κατά τη δεκαετία 2001-2011 κατασκευάζονταν ετησίως κατά μέσον όρο 52.000 νέες κατοικίες. Την αμέσως επόμενη δεκαετία 2011-2021 μειώθηκαν σε μόλις 26.000. Αυτό εξηγεί, σε μεγάλο βαθμό, το σημερινό έλλειμμα προσφοράς.

Στα ύψη οι τιμές

Η λύση στη στεγαστική κρίση δύσκολα θα μπορέσει να προέλθει από νέες κατασκευές. Στην Αττική η μέση τιμή διαμορφώνεται σε περίπου 4.000 ευρώ/τ.μ., κάτι που σημαίνει ότι μια οικογένεια που επιθυμεί π.χ. 80 τ.μ., καλείται να καταβάλει ποσό 320.000 ευρώ.