



## Ακριβές ανακαινίσεις και ακριβότερα ενοίκια

Οι απλώςιες τιμές των υλικών και των εργασιών καθιστούν απαγορευτικές τις ανακαινίσεις για τους περισσότερους ιδιοκτήτες κατοικιών, αλλά όσοι καταφέρουν να κάνουν... καινούργιο το ακίνητό τους, τότε οι απαιτήσεις για το μηνιαίο μίσθωμα είναι πολύ υψηλές.

Επιπλέον, παρατηρείται το φαινόμενο της ύπαρξης «σαράβαλων», τα οποία έχουν πολύ υψηλά ενοίκια, γιατί συμπαρασύρονται από τις πολύ υψηλές τιμές ανακαινισμένων κατοικιών που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή. Παρά τα προγράμματα ενεργειακής και αισθητικής αναβάθμισης που προωθεί η κυβέρνηση, εντούτοις η ανταπόκριση είναι περιορισμένη, καθώς για τους περισσότερους... λεφτά δεν υπάρχουν!

Από την άλλη πλευρά, ο συνδυασμός ακρίβειας και σχετικών υψηλών επιτοκίων δεν επιτρέπει την ανάληψη ρι-

σκου, καθώς τα κοστολόγια είναι πολύ υψηλά και οι ιδιοκτήτες φοβούνται ότι θα βρεθούν σε αδιέξοδο. Ωστόσο, όσοι διαθέτουν μη ανακαινισμένη κατοικία προς ενοίκιαση, ακόμη και αν είναι της δεκαετίας του '80, δεν διστάζουν να ζητήσουν ενοίκια, τα οποία δεν απέχουν θεματικά από τα αντίστοιχα κατοικιών της ίδιας περιόδου, που όμως είναι ανακαινισμένα!

Σύμφωνα με έρευνα της εταιρείας ερευνών Focus Bari, η μέση δαπάνη για την ανακαίνιση κατοικίας στην Ελλάδα ανέρχεται σε 10.075 ευρώ. Ένας στους τρεις ιδιοκτήτες επενδύει 10.000-20.000 ευρώ, 3 στους 10 διαθέτουν 5.000-10.000 ευρώ, ενώ μόλις το 4% ξοδεύει πάνω από 50.000 ευρώ. Το ύψος της επένδυσης είναι ανάλογο με το εισόδημα του νοικοκυριού και είναι ενδεικτικό ότι, για ετήσιο εισόδημα έως 10.000 ευρώ, το 33%



των ιδιοκτητών δαπανά 5.000-10.000 ευρώ και 26% λιγότερο από 5.000 ευρώ. Σε ποσοστό μόλις 6% ανέρχεται ο αριθμός όσων έχουν χαμηλό εισόδημα και επενδύουν πάνω από 20.000 ευρώ. Για εισοδήματα μεταξύ 20.000 και 30.000 ευρώ, οι 6 στους 10 ξοδεύουν πάνω από 10.000 ευρώ, ενώ το 42% όσων έχουν εισόδημα πάνω από 30.000 ευρώ διαθέτει για ανακαίνιση ποσό από 20.000 έως 50.000 ευρώ.

Α.Γ.

# Οι κερδισμένοι και οι χαμένοι του ΝΟΚ

«**Σ**ολομώντεια λύση», με βάση την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, προωθεί η κυβέρνηση στο πλαίσιο του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, ο οποίος θα απελευθερώσει μεν επενδύσεις αρκετών δισεκατομμυρίων ευρώ που είχαν «παγώσει», αλλά ταυτόχρονα θα προκαλέσει και κόστος για πολλές τεχνικές εταιρείες και απλούς ιδιώτες.



του Λουκά Αθ. Γεωργιάδη  
loukas1972@gmail.com



Αγώνας δρόμου για να «ξεπαγώσουν» επενδύσεις δισεκατομμυρίων ευρώ – Σε άρση του... αλαλούμ ελπίζει η κυβέρνηση

πολλές οικοδομικές άδειες παρέμεναν στα χαρτιά, ελλείψει τεχνικών συνεργειών για την έναρξη κατασκευής. Εν ολίγοις, όσοι δεν είχαν βάλει εσώ ένα... τούβλο, επί της ουσίας χάνουν πάρα πολλά.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τα νέα δεδομένα της νομοθετικής ρύθμισης:

1. Προστατεύονται οι εργολάβοι και οι ιδιώτες που είχαν προχωρήσει σε έναρξη εργασιών έως τις 11/12/2024, οι οποίοι μπορούν να αξιοποιήσουν το μόνον των αυξημένων τετραγωνικών μέτρων για πατάρια και σοφίτες, σύμφωνα με τα κίνητρα του ΝΟΚ.
2. Προχωρά η άμεση αναθεώρηση των οικοδομικών αδειών για όσους δεν είχαν κάνει έναρξη εργασιών έως την προαναφερόμενη ημερομηνία. Όσοι εμπίπτουν σε αυτήν την κατηγορία θα λάβουν πίσω τα ποσά που έχουν καταβάλει για φόρους, εισφορές, παράβολα, τέλη και άλλες επιβαρύνσεις, σχετικά με τα επιπλέον τετραγωνικά που προβλέπονταν στην εκδοθείσα οικοδομική άδεια.

3. Για όσες περιπτώσεις εφαρμοστεί το μόνον των επιπλέον τετραγωνικών μέτρων που προέβλεπε ο ΝΟΚ, θα υπάρχει περιβαλλοντικό ισοδύναμο για δήμους και δημοτικές ενότητες, ώστε να αποζημιωθούν. Τα σχετικά ποσά θα καταβάλλονται από τους κατόχους οικοδομικών αδειών και θα αφορούν τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα, λόγω του μόνον που προκύπτει. Το ίδιο θα ισχύει και για όσους έχουν προσφύγει στα δικαστήρια για ακύρωση άδειας και κάθε άλλον εμπλεκόμενο που έχει ενταχθεί σε προγράμματα του Ταμείου Ανάκαμψης και του ΕΣΠΑ. Από το αντίτιμο εξαιρούνται οι άδειες για στρατηγικές επενδύσεις ή για διατηρητέα κτίρια.

4. Κάθε νέα οικοδομική άδεια στο εξής δεν θα περιλαμβάνει μόνον τετραγωνικών μέτρων, μέχρι να ολοκληρωθούν τα πολεοδομικά σχέδια σε ολόκληρη τη χώρα. Νομικοί κύκλοι επισημαίνουν ότι το Συμβούλιο της Επικρατείας, με βάση την πρόσφατη απόφασή του, δεν λέει... όχι στην προσθήκη ύψους και συντελεστή δόμησης, εφόσον προβλέπεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Αυτό σημαίνει ότι η ρύθμιση για την κατάργηση του μόνον δεν είναι οριζόντια, οπότε κατά τη διαδικασία εφαρμογής των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων μπορεί να υπάρξουν τροποποιήσεις. Το μόνο σίγουρο είναι ότι η εκκρεμότητα με το ΣτΕ έχει οδηγήσει σε «πάγωμα» τουλάχιστον 14.000 οικοδομικών αδειών, γεγονός που μεταφράζεται σε αξία αρκετών δισεκατομμυρίων ευρώ για το ΑΕΠ της χώρας, φόρους και εισφορές εκατομμυρίων ευρώ για το Δημόσιο και, φυσικά, σημαντική υστέρηση για τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.

Η κάθετη πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας τον περασμένο Ιανουάριο κατά 38% στο σύνολο της χώρας σε αριθμό αδειών, και σχεδόν 80% στα βορεια και τα νότια προάστια, προκάλεσε πανικό στην κυβέρνηση, η οποία βρίσκεται αντιμέτωπη με το ενδεχόμενο να καταγραφεί σημαντική επιβράδυνση της ανάπτυξης φέτος, όχι λόγω της διεθνούς αναταραχής, αλλά εξαιτίας ενός εσωτερικού θέματος, το οποίο δεν θα έπρεπε καν να υφίσταται και ταυτόχρονα μπορεί να προκαλέσει αλαλούμ και ατέρμονες δικαστικές περιπέτειες. Μέσα στις επόμενες ημέρες αναμένεται η κατάθεση σχετικής τροπολογίας από τον αρμόδιο υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Σταύρο Παπασταύρου, η οποία θα αποκαταστήσει εν μέρει την ηρεμία στην αγορά, αλλά θα ανοίξει και... πληγές σε όσες κατασκευαστικές και εργολαβικές επιχειρήσεις δεν είχαν προχωρήσει σε έναρξη εργασιών μέχρι την έκδοση της σχετικής απόφασης. Αυτό και μόνο το οκεπτικό είναι αρκετό για να καταδείξει την αδικία που υπάρχει, καθώς