

Αδήλωτα χιλιάδες ακίνητα των δήμων **Σελ. 24**

Αδήλωτα παραμένουν χιλιάδες ακίνητα που ανήκουν σε δήμους

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Στα «τυφλά» κινείται η χάραξη πολιτικής για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, από τη στιγμή που ακόμη και το ίδιο το Δημόσιο και οι φορείς του ευρύτερου δημοσίου τομέα συνεχίζουν να αγνοούν το μέγεθος της ακίνητης περιουσίας που ελέγχουν. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης, εκ των οποίων μετρούνται στα δάκτυλα του ενός χεριού όσοι έχουν προβεί σε συστηματική καταγραφή των ακινήτων τους, μέσω και της δήλωσής τους στο έντυπο Ε9, πέραν του κτηματολογίου. Οι υπόλοιποι συνεχίζουν να έχουν ελάχιστα από τα ακίνητά τους (ή και κανένα) δηλωμένα, με αποτέλεσμα να απουσιάζει και η ορθή αξιολόγηση των δυνατοτήτων, που μπορούν να προκύψουν από τη διάθεση μέρους της περιουσίας αυτής για την άσκηση κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής.

«Γνωρίζουμε δήμο ο οποίος έχει 1.500 ακίνητα στο κτηματολόγιο, αλλά μόνο 100 εξ αυτών έχουν δηλωθεί και στο Ε9. Έτσι, είναι πολύ δύσκολη η αξιολόγηση και μελλοντική αξιοποίηση της περιουσίας αυτής», σημειώνει ο Βασίλης Ηλιόπουλος, επικεφαλής της Bluepeak Properties, εταιρείας ανάλυσης δεδομένων ακινήτων. Σύμφωνα με τα στοιχεία της εταιρείας, εκτιμάται ότι ακόμη και εκατοντάδες χιλιάδες ακίνητα, κυρίως Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, είναι σήμερα αδήλωτα και επομένως εκτός αγοράς. Εν τω μεταξύ, με βάση σχετικό προεδρικό διάταγμα, από τις αρχές του 2026 όλοι οι δήμοι της χώρας θα πρέπει να καταγράψουν τα ακίνητά τους και να εκτιμήσουν την αξία τους, ώστε να περάσουν στα πάγια στοιχεία τους. Πρόκειται για διαδικασία που εκτιμάται ότι θα απαιτήσει έως 18 μήνες, έως ότου ολοκληρωθεί, εφόσον



Οι δήμοι που έχουν προβεί σε καταγραφή των ακινήτων τους μέσω και της δήλωσής τους στο Ε9 μετρούνται στα δάκτυλα του ενός χεριού.

**Οι περισσότεροι
ΟΤΑ έχουν δηλώσει
την ακίνητη
περιουσία τους στο
κτηματολόγιο, όχι
όμως και στο Ε9.**

φυσικά δεν παρατηρηθούν καθυστερήσεις και κωλυσιεργίες από τις δημοτικές αρχές.

Η ψηφιοποίηση των βάσεων δεδομένων όλων των ακινήτων –δημοσίων και ιδιωτικών– και κυρίως η ενοποίησή τους, ώστε να είναι ευκολότερη η διασταύρωση των στοιχείων, μέσω ενός ενιαίου ψηφιακού μπτρώου, θεωρείται ως το πρώτο και καθοριστικό βήμα για να καταστεί εφικτή η χάραξη αποτελεσματικών πολιτικών στέγασης, με την αξιοποίηση αδρανών ακινήτων, τόσο του δημοσίου όσο και του ιδιωτικού τομέα.

Για παράδειγμα η Πορτογαλία, μία χώρα της Νότιας Ευρώπης, που επίσης αντιμετωπίζει σημαντικό πρόβλημα στέγασης, έχει δημιουργήσει το BUPI, ένα σύστημα «μίας στάσης» για την ιδιοκτησία και τις δηλώσεις γης. Σε αυτό, οι πολίτες μπορούν να χαρτογραφούν τα ακίνητά τους

ψηφιακά και να προβαίνουν σε διασταυρώσεις με άλλες δημόσιες βάσεις. Όλα τα δεδομένα κυκλοφορούν αυτόματα, ανάμεσα στις υπηρεσίες, ενώ ο πολίτης υποβάλλει μια φορά τα στοιχεία του, τα οποία στη συνέχεια χρησιμοποιούνται από κάθε αρμόδιο φορέα.

Αντιστοίχως, η Ολλανδία, άλλη μια χώρα όπου οι τιμές πώλησης και ενοικίασης κατοικιών πιέζουν τα νοικοκυριά, έχει δημιουργήσει ένα ολοκληρωμένο σύστημα βασικών μπτρώων, όπου το κτηματολόγιο διαχειρίζεται τα μπτρώα κτιρίων, τοπογραφίας και διευθύνσεων. Τα δεδομένα αυτά είναι ελεύθερα και διαθέσιμα σε υπηρεσίες του Δημοσίου, επιχειρήσεις και πολίτες, ώστε να αξιοποιούνται.

Στο πλαίσιο αυτό, ένα ψηφιακό μπτρώο ακινήτων στην Ελλάδα θα μπορούσε να καταγράψει σε πραγματικό χρόνο την κατάσταση κάθε ακινήτου, ποια είναι κενά, ποια χρησιμοποιούνται, ποια χρησιμοποιούνται για κοινωνική στέγη ή αξιοποιούνται εμπορικά. Έτσι, οι αποφάσεις πολιτικής θα μπορούσαν να στηρίζονται σε πραγματικά δεδομένα και όχι σε στατιστικά που έχουν ληφθεί πριν από αρκετά χρόνια (π.χ. απογραφή κτιρίων της ΕΛΣΤΑΤ το 2021).