



«ΣΟΚ» στην οικοδομή με την απόφαση του ΣτΕ

Σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στην οικοδομική δραστηριότητα το τρέχον εξάμηνο έχει προκαλέσει η απόφαση του ΣτΕ αναφορικά με τα μπόνους δόμησης. Και αυτό, προκύπτει από τα στοιχεία της μελέτης του ΙΟΒΕ στην οποία γίνεται αναφορά σε βάθος εξαιτίας.

Ειδικότερα, από το 2018 μέχρι το 2024 είχαν εκδοθεί οικοδομικές άδειες για 191.000 κατοικίες. Ενώ μόνο το 2024 ο αριθμός των οικοδομικών αδειών και κατά συνέπεια κατοικιών, ανήλθε σε 46.900 σημειώνοντας αύξηση κατά 32% έναντι του προηγούμενου έτους. Όμως, τους πρώτους μήνες του 2025 οι εκδοθείσες οικοδομικές άδειες μειώθηκαν κατά 51% έναντι του αντίστοιχου διαστήματος του προηγούμενου έτους. Και αυτό οφείλεται, σύμφωνα με τους εμπλεκόμενους στην κτηματαγορά, λόγω της αβεβαιότητας που προκλήθηκε από τις ρυθμίσεις του Ν.Ο.Κ. που ακυρώθηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) και της αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών που έκαναν χρήση των κινήτρων αυτών. Οι αποφάσεις του ΣτΕ και οι ρυθμίσεις που προσαρμόζουν την εθνική νομοθεσία θα έχουν επιπτώσεις στην οικοδομική δραστηριότητα (π.χ. κόστος αλλαγής οικονομικών όρων συμβάσεων και πιθανές ζημιές των αντισυμβαλλόμενων, πιθανή αναβολή κατασκευής οικοδομών, ανάληψη κόστους αναθεώρησης μελετών, κόστος περιβαλλοντικού ισοδυναμίου).

Μιλώντας παρουσίαση της μελέτης, ο πρόεδρος του ΤΜΕΔΕ Κωνσταντίνος Μακρόδης, τόνισε μεταξύ άλλων ότι, όπως αναδεικνύει η μελέτη του ΙΟΒΕ έχουμε να αντιμετωπίσουμε μία σειρά κρίσιμων προκλήσεων όπως η θεσμική αβεβαιότητα με το ΝΟΚ και την εκτός σχεδίου δόμηση, καθώς και η ένταξη του κλιματικού κινδύνου στις επενδύσεις και στις νέες κατασκευές. Για την αξιολόγηση της προσωπικής ανάπτυ-

ξης της εγχώριας κατασκευαστικής δραστηριότητας την περίοδο 2025-2026 έχει θεωρηθεί ότι: α) οι πόροι από το ΕΣΠΑ δεν θα παρέχουν πρόσθετη ώθηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα, καθώς παρόμοια προγράμματα εφαρμόστηκαν και τα προηγούμενα χρόνια, β) οι επενδύσεις σε κατοικίες και άλλα κτίρια θα εμπεραστούν από τις εξελίξεις αναφορικά με τον ΝΟΚ, με τις επιπτώσεις να εξετάζονται διακριτά σε ένα αισιόδοξο και ένα απαισιόδοξο σενάριο και γ) η ώθηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα θα δοθεί στο μεγαλύτερο μέρος της από τους πόρους του ΤΑΑ που εκτιμάται ότι θα κατευθυνθούν σε κατασκευαστικά έργα.

Ειδικότερα, στο αισιόδοξο σενάριο υποθέτουμε επιπώση στο 18% των αδειών νέων κατοικιών που εκδόθηκαν το 2024 (που αντιπροσωπεύουν το ποσοστό των αδειών για νέες κατοικίες τους μήνες Νοέμβριος και Δεκέμβριος), η οποία θα επηρεάσει την οικοδομική δραστηριότητα εντός του 2025, καθώς και συνολική επιπώση κατά -20% στις κατασκευές κατοικιών το 2026, λόγω αντίστοιχης μείωσης στις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες νέων κατοικιών εντός

του 2025. Το απαισιόδοξο σενάριο διαφοροποιείται μόνο για τις επενδύσεις σε κατοικίες το έτος 2026, λόγω υψηλής αβεβαιότητας ως προς τις επιπτώσεις των ρυθμίσεων που αφορούν στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα (Ν.Ο.Κ. και πολεοδομικές αλλαγές που αφορούν στην εκτός σχεδίου δόμηση), και υποθέτει μεγαλύτερη μείωση των οικοδομικών αδειών για κατοικίες κατά 40% το 2025 (σε όρους εμφανίσεως) - που θα επηρεάσει ανάλογα τη δραστηριότητα κατασκευής κτιρίων το 2026.

Με βάση τις υποθέσεις αυτές, στο αισιόδοξο σενάριο εκτιμάται ότι οι επενδύσεις σε Κατασκευές κυρίως στις υποδομές - θα ενισχύσουν περαιτέρω το μερίδιό τους στο ΑΕΠ την περίοδο 2025-2026.

**Σε πτωτική τροχιά
κινείται η οικοδομική
δραστηριότητα
το 2025 καθώς
ο κλάδος της
οικοδομής υφίσταται
τις αρνητικές
επιπτώσεις μετά την
απόφαση του ΣτΕ για
τα μπόνους δόμησης**