

ΤΟΥ ΔΑΝΤΩΝΗ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΥ  
antonisvasilopoulos1@gmail.com

**Σ**ε τρεις πωλώνες στηρίζεται το σχέδιο της κυβέρνησης για τη στεγαστική κρίση μετά το κλείσιμο του Ταμείου Ανάκαμψης και την ολοκλήρωση του προγράμματος «Σπίτι μου II». Μέχρι το τέλος του έτους θα ξεκινήσουν προγράμματα για την κάλυψη άνω των 40.000 στεγαστικών αναγκών. Από το πρόγραμμα «Σπίτι μου II» απομένουν αδιάθετα περί το 600 εκατ. ευρώ, γεγονός που, σύμφωνα με πληροφορίες, επιτρέπει στην κυβέρνηση την περαιτέρω διαπραγμάτευση για ένα νέο δανειακό πρόγραμμα, εφόσον το επιτρέψει η Κομισιόν, που μαζί με τη συμμετοχή των τραπεζών μπορεί να φτάσει τα 1,2 δισ. ευρώ για τον επόμενο 1,5 χρόνο, μέγιστο και προϋποθέσεις χαλαρότερες. Σε αυτό το ενδεχόμενο, η οποία εξαγγελία του νέου προγράμματος θα γίνει από τον πρωθυπουργό στα εγκαίνια της ΔΕΘ. Μέχρι τότε η στεγαστική πολιτική θα στηριχθεί στους ακόλουθους πωλώνες:

• **Επιδότηση για ανακαίνιση.** Ως προς τα άμεσα μέτρα που θα «τρέξουν» έως το τέλος του έτους, μετά τις 20 Μαΐου θα βγουν οι όροι και οι προϋποθέσεις για χρηματοδότηση με επιδότηση 40.000 δικαιούχων για ανακαίνιση κατοικιών με ήπια ενεργειακή αναβάθμιση. Η επιδότηση θα ξεκινά από 70% και θα φτάνει έως 95% για «κλειστά» και «ανοιχτά» παλιά σπίτια. Το υπουργείο Οικονομικών έχει εντοπίσει 400.000 σπίτια χωρίς παροχή ρεύματος, εκ των οποίων τα μισά μπορούν να αξιοποιηθούν για ιδιοκατοίκηση ή για ενοίκιαση. Η δράση απευθύνεται σε νοικοκυριά με χαμηλά και μεσαία εισοδήματα, που δεν διαθέτουν πόρους για ανακαίνιση και αξιοποίηση της περιουσίας τους. Τα αυξη-

## Τριπλή παρέμβαση για το στεγαστικό

• **Επιδότηση για ανακαίνιση, κοινωνική αντιπαροχή και ένταξη ακινήτων του ΟΕΚ, το τρίπτυχο δράσεων αντιμετώπισης της κρίσης – Πώς μοιράζονται τα κονδύλια – Η έκπληξη των 1,2 δισ. ευρώ από τη ΔΕΘ τον Σεπτέμβριο**

μένα ποσοστά επιδότησης προβλέπονται για άτομα με αναπηρία, τρίτεκνους, πολύτεκνους, μονογονεϊκές οικογένειες, νέους από 25-35 ετών, καθώς και για ακίνητα σε ορεινές και νησιωτικές περιοχές.

Το πρόγραμμα Ια έχει μικρότερη επιδότηση για ενεργειακή αναβάθμιση (20%-30%) και πολλαπλάσια για ανακαίνιση (70%-80% και υπό προϋποθέσεις ακόμη και 95%), με διευρυμένα εισοδηματικά κριτήρια. Το ύψος της επιχορήγησης εκτιμάται στα 20.000 από 13.300 ευρώ σήμερα, ενώ αλλαγές αναμένονται και στα εισοδηματικά κριτήρια. Οι όροι που παραμένουν είναι:

• Να έχουν το 50% και άνω της επικαρπίας ή της πλήρους κυριότητας.

• Οικογενειακό φορολογητέο εισόδημα έως 40.000 € και ακίνητη περιουσία έως 300.000 €.

• Το ακίνητο πρέπει να είναι μέχρι 100 τ.μ. και να μην έχει δηλωθεί ως πρώτη κατοικία ή ως μισθωμένο.

• Το μέγιστο κόστος θα ανέρχεται στα 36.000 ευρώ, με προσάφηση 5.000 ευρώ

για κάθε παιδί. Δηλαδή μία τετραμελής οικογένεια θα μπορεί να επιδοτηθεί μέχρι 46.000 ευρώ για σπίτι μέχρι 100 τ.μ.

• Η επιδότηση ανακαίνισης ανέρχεται σε 300 ευρώ ανά τ.μ.

• **Κοινωνική αντιπαροχή.** Μέχρι τέλος του έτους θα έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες για 1.500 διαμερίσματα από την αξιοποίηση ακινήτων του Δημοσίου στις περιοχές Παισινάς, Σερρών, Λάρισας, Καλαμάτας και Πύργου. Πρόκειται για το μοντέλο της κοινωνικής αντιπαροχής και βάσει του προγραμματισμού, έως το καλοκαίρι, θα έχουν υπογραφεί οι απαραίτητες πρώτες 4 υπουργικές αποφάσεις. Μέσα στον Μάιο θα εκδοθεί η απόφαση που αφορά την παραχώρηση των πρώτων 8 ακινήτων προς αξιοποίηση. Απομένουν οι ρυθμίσεις για τη μέθοδο υπολογισμού του κοινωνικού ενοικίου και τα κριτήρια επιλογής των δικαιούχων. Ο πρώτος διεθνής διαγωνισμός αναμένεται το καλοκαίρι, ανοίγοντας τον δρόμο για την εισοδο ιδιωτικών επενδύσεων στον τομέα της κοινωνικής κατοικίας.

όλο το κόστος και την ευθύνη. Το κράτος ελέγχει την κατασκευή και τη διαχείριση. Ο ανάδοχος πληρώνει τα πάντα για το έργο και στο τέλος παίρνει ποσοστό του ακινήτου ή χρήματα από πωλήσεις. Στην πράξη, ο ανάδοχος διαχειρίζεται τα ακίνητα. Κάνει ενοικιάσεις σε δικαιούχους, εισησπραζει ενοικίων, συντήρηση και εκπροσώπηση του κράτους. Λειτουργεί σαν «διαχειριστής πολυκατοικίας» και ιδιοκτήτης μαζί. Σε σχέση με τους ενοικιαστές, ο ανάδοχος κάνει συμβάσεις και όποια νομική ενέργεια απαιτείται. Το εργαζομικό αντίταγμα φτάνει έως και το 70% των κατοικιών, αλλά η μεταβίβαση του γίνεται μόνο μετά την περάτωση των εργασιών, τη διοικητική παραλαβή του έργου και την ολοκλήρωση της διαδικασίας σύστασης ιδιοκτησιών και κανονισμού συνιδιοκτησίας.

### Και νέοι οικισμοί

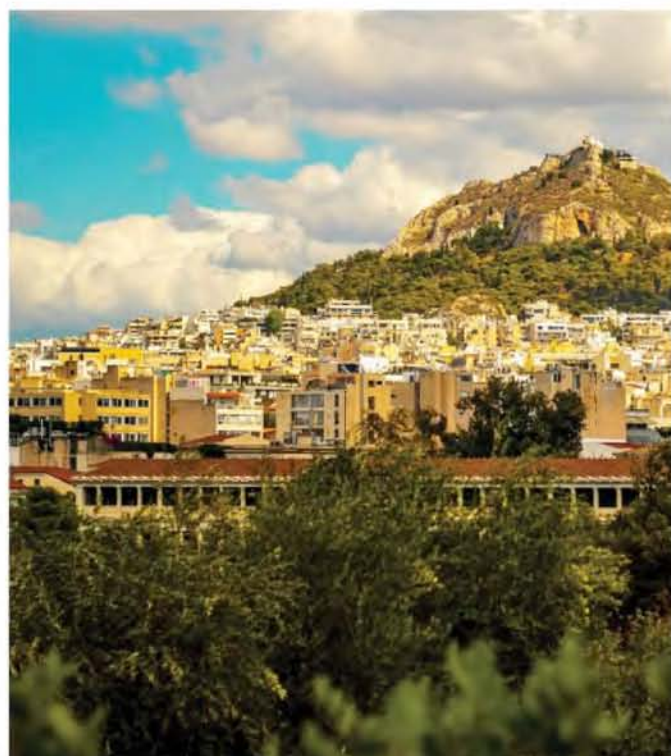
• **Ένταξη ακινήτων του ΟΕΚ.** Εντάσσονται ακίνητα του πρώην ΟΕΚ, στα οποία σχεδιάζεται η κατασκευή 4.000 νέων διαμερισμάτων, μεγάλο μέρος των οποίων θα επιστρέψει στο Δημόσιο για να διατεθεί σε νοικοκυριά με κοινωνικά και εισοδηματικά κριτήρια. Το σχέδιο υλοποιείται σε τρεις φάσεις:

• 2024-2030: 5.100 νέες κατοικίες και 2.520 ανακαινισμένες.

• 2031-2035: 2.623 νέες και 2.527 ανακαινισμένες.

• 2036-2040: 2.731 νέες κατοικίες.

Παράλληλα προχωρά η κατασκευή νέων οικισμών στα στρατόπεδα Ζιάκα στη Θεσσαλονίκη και Χαϊδαρίου στην Αθήνα, όπου μέσα στα επόμενα δύο χρόνια προβλέπεται να ανεγερθούν 500 διαμερίσματα προσιτής στέγης, οργανωμένα ως μικρές, σύγχρονες κοινότητες, με βρεφονηπιακό σταθμό, πάρκο, καφέ και παιδική χαρά.



### Ιδιώτες ανάδοχοι

Το μοντέλο βασίζεται σε σύμβαση με ιδιώτες ανάδοχους, οι οποίοι αναλαμβάνουν σχεδόν το σύνολο του κόστους - από μελέτες και άδειες, μέχρι κατασκευή και φορολογικές υποχρεώσεις - και αποζημιώνονται εκ των υστέρων, είτε με ακίνητη περιουσία είτε με έσοδα από πωλήσεις ή μισθώσεις. Η επιλογή αυτή λειτουργεί ως μηχανισμός πίεσης για την έγκαιρη και ποιοτική ολοκλήρωση των έργων, καθώς ο ιδιώτης λαμβάνει έως και το 70% των κατοικιών, αλλά η μεταβίβαση γίνεται μόνο μετά την περάτωση των εργασιών, τη διοικητική παραλαβή του έργου και την ολοκλήρωση της διαδικασίας σύστασης ιδιοκτησιών και κανονισμού συνιδιοκτησίας. Στη σύμβαση για κατασκευή και διαχείριση είτε παίρνει αμοιβή για διαχείριση είτε κρατά τα ενοίκια. Στη δεύτερη περίπτωση μπορεί να έχει ρόλο διαχειρίσις έως και 50 χρόνια. Ο ιδιώτης αναλαμβάνει σχεδόν



Με αδιάθετα περί τα 600 εκατ. ευρώ από το πρόγραμμα «Σπίτι μου II», η κυβέρνηση μπορεί να διαπραγματευθεί νέο δανειακό πρόγραμμα από την Κομισιόν, που μαζί με τις τράπεζες ξεπερνά το 1 δισ. για τον επόμενο 1,5 χρόνο



## IRC ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΤΟ ΝΕΟ ΤΟΠΟΣΗΜΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΪΚΗΣ ΡΙΒΙΕΡΑΣ

**Μ**ια πραγματική κοσμογονία συνεισφέρει αυτό το διάστημα στο παραλιακό μέτωπο της πρωτεύουσας και ειδικότερα στον χώρο του πρώην αεροδρομίου Ελληνικού, γράφοντας ένα νέο, συναρπαστικό κεφάλαιο στην ιστορία της πόλης. Σημαντικό μέρος αυτής της νέας αφήγησης θα αποτελέσει το Hard Rock Hotel & Casino Athens, το πρώτο ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα στην Ευρώπη, που φιλοδοξεί να αλλάξει τον χάρτη του ελληνικού τουρισμού, πλήρως ενσωματωμένο με το μεσογειακό κλίμα. Μία από τις μεγαλύτερες επενδύσεις του project The Ellinikon, με όφος 1,85 δισεκατομμυρίων ευρώ, το πολυαναμενόμενο Hard Rock Hotel & Casino Athens υλοποιείται από την κοινοπραξία της Hard Rock International και του Ομίλου ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ. Η συμβλητική αυτή ανάπτυξη, η κατασκευή της οποίας βρίσκεται αυτή τη στιγμή σε ιαύξη εξέλιξης, αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί το καλοκαίρι του 2029 και θα περιλαμβάνει πολυπληθές ξενοδοχείο, υπερσύγχρονο συνεδριακό κέντρο, εντυπωσιακή αρένα και καζίνο. Αναλυτικότερα, το IRC Ελληνικού Integrated Resort Casino θα αποτελείται από

το Hard Rock Hotel & Casino Athens, με την υπογραφή της κοινοπραξίας Hard Rock International και Ομίλου ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, φέρνει τον απόλυτο προορισμό φιλοξενίας και αναψυχής στην καρδιά του μεγαλύτερου έργου αστικής ανάπλασης στην Ευρώπη.



● Το Hard Rock Hotel & Casino Athens, που αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί το καλοκαίρι του 2029, θα περιλαμβάνει πολυπληθές ξενοδοχείο, υπερσύγχρονο συνεδριακό κέντρο, εντυπωσιακή αρένα και καζίνο.

ένα state-of-the-art ξενοδοχείο νέας γενιάς με 900 δωμάτια και 200 πολυτελείς σουίτες και από ένα υπερσύγχρονο συνεδριακό κέντρο που θα διαθέτει 16 αιθούσες συνεδριάσεων και μία μεγάλη αίθουσα εκδηλώσεων (ballroom) έκτασης 3.600 τ.μ. Το Hard Rock Hotel & Casino Athens θα στεγάζει επίσης τον εμβληματικό χώρο ψυχαγωγίας Hard Rock Live, μία αρένα χωρητικότητας 4.000 ατόμων σε έκταση 6.200 τ.μ., σχε-



διασμένη να αποτελέσει έναν κορυφαίο παγκόσμιο κόμβο φιλοξενίας, επιχειρηματικότητας και αναψυχής, ενώ το παγκόσμια κλάση καζίνο του θα διαθέσει την εκτενέστερη γκάμα επιτραπέζιων παιχνιδιών και μηχανημάτων slot στην Ευρώπη.

**Εμβληματική αρχιτεκτονική, ισχυρό οικονομικό αποτύπωμα**  
Πέραν της σημαντικής συμβολής του στον ελληνικό τουρισμό, το Hard Rock Hotel & Casino Athens εκτιμάται ότι θα δημιουργήσει ισχυρό αποτύπωμα στην ελληνική οικονομία. Και αυτό δεσφονεί ότι, κατά τη διάρκεια της λειτουργίας του, το IRC υπολογίζεται ότι θα δημιουργήσει 3.000 μόνιμες θέσεις εργασίας – περισσότερα από 2.900 άτομα απασχολούνται ήδη στη φάση της κατασκευής. Παράλληλα, η ανάπτυξη υπηρετεί τον εθνικό στόχο της επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, ενώ έρχεται να καλύψει το έλλειμμα σε ολοκληρωμένες υποδομές συνεδριακού τουρισμού στην Αθήνα. Το Hard Rock Hotel & Casino Athens θα αποτελέσει το νέο τοπίο της Αθηναϊκής Ριβιέρας, με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό του να είναι άρρηκτα συνδεδεμένος με την ελληνική πολιτιστική κληρονομιά και το μεσογειακό περιβάλλον. Αξίζει να αναφερθεί ότι ο ουρανόσκαφος του IRC τοποθετείται στο κέντρο του νοητού τριγώνου που σχηματίζουν ο Παρθενώνας, ο ναός της Αφαιάς στην Αίγινα και ο ναός του Ποσειδώνα στο Σούνιο. Σε αυτά τα τρία κορυφαία παγκόσμια μνημεία θα διαθέσει εξάλλου μοναδικά θέα το πολυώροφο συγκρότημα, του οποίου ο σχεδιασμός αντλεί έμπνευση τόσο από τη μορφή των κτιρίων και τα στήια των σκαφών όσο και από τους φάρους των ελληνικών λιμανιών.

## ΛΙΦΤΙΝΓΚ ΣΤΟΝ ΕΝΦΙΑ ΦΕΡΝΟΥΝ ΟΙ ΝΕΕΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ

Τι αλλάζει το 2027 στη φορολογία ακινήτων – Σενάρια για μειωμένους συντελεστές, στην προσπάθεια να κλείσει η φαλίδα με τις τιμές της αγοράς

ΤΟΥ ΜΑΡΙΟΥ ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ  
mchristo@gmail.com

Νέες παρεμβάσεις στην κλίμακα, αλλά και στους συντελεστές του ΕΝΦΙΑ μελετά η κυβέρνηση, για την αντιμετώπιση των επιβαρύνσεων που θα προκαλέσει η επικείμενη αναθεώρηση των αντικειμενικών τιμών των ακινήτων εντός του 2027. Αν και ακόμη είναι νωρίς για να ληφθούν οι οριστικές αποφάσεις, το οικονομικό επιτελείο επεξεργάζεται ένα ευρύτερο πλέγμα αλλαγών που συνδέεται πιθανότατα με τη μετάβαση σε ένα πιο «δυναμικό» σύστημα αυτόματου προσδιορισμού των φορολογητέων αξιών, καθώς η ψαλίδα μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών τιμών διευρύνεται διαρκώς. Μάλιστα, σε πολλές περιοχές της Αττικής, της Θεσσαλονίκης, της Πάτρας, των Ιωαννίνων, αλλά και σε άλλα μεγάλα αστικά κέντρα, νησιά και δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, όπως το Ηράκλειο, τα Χανιά, η Ρόδος, η Σιάτθος, η Κέρκυρα, η Ιθάκη, η Νάξος, η Σαντορίνη και η Μύκονος, η διαφορά είναι χαστική και σε ορισμένες περιπτώσεις εκτιμάται ότι ξεπερνά ακόμη και το 50%. Το παράδειγμα είναι ότι οι αντικειμενικές αξίες σε παλαιότερα διαμερίσματα βρσκονται σε πολύ μεγάλη απόσταση από τις τιμές στις οποίες πραγματοποιούνται σήμερα οι αγοραπωλησίες, ενώ ακόμη μεγαλύτερη είναι η απόκλιση στα καινούργια.

Η άνοδος του κατασκευαστικού κόστους, ο πληθωρισμός και η μεγάλη ζήτηση για κατοικίες, ιδιαίτερα για νεόδομητες, έχουν εκτινάξει τις αγοραίες τιμές, την ώρα που οι αντικειμενικές παραμένουν «παγωμένες» από τον Ιούλιο του 2021. Εκτός, και παρά την έντονη κινητικότητα στην αγορά, δεν έχει πραγματοποιηθεί νέα αναπροσαρμογή, με αποτέλεσμα η ψαλίδα να ανοίγει σταθερά υπέρ των εμπορικών αξιών. Στο πλαίσιο αυτής εντάσσεται και ο σχεδιασμός για ευθυγράμμιση των τιμών, που τοποθετείται χρονικά για τον Οκτώβριο του 2027, προκειμένου να ισχύσουν από την 1η Ιανουαρίου 2028, εφόσον βεβαιωθεί η κυβέρνηση λάβει τη σχετική απόφαση.

Το επικρατέστερο σενάριο προβλέπει ότι η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών σε όλη τη χώρα θα γίνει αυτόματα με το νέο ηλεκτρονικό σύστημα που παρακολουθεί τις μεταβολές στις εμπορικές τιμές (αγορές, συμβόλαια κ.λπ.) και σε συνδυασμό με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου (θέση, επιφάνεια, όροφος, χρήση γης, πρόσβαση σε υποδομές) θα τις προσαρμόζει πάνω στις τιμές ζώνης της Εφορίας.

Έτσι, σε περιοχές με απότομη άνοδο των εμπορικών τιμών θα προκύπτουν αντίστοιχες αυξήσεις στις αντικειμενικές αξίες, ενώ όπου καταγράφονται μειώ-



σεις – κάτι που προς το παρόν δεν αποτιμώνται στην αγορά – οι τιμές θα ακολουθούν καθοδική πορεία. Στην πράξη, οι μεταβολές αυτές θα επηρεάσουν άμεσα τους δεκάδες φόρους και τα τέλη που επιβαρύνουν την ακίνητη περιουσία, με αποτέλεσμα σε περιοχές όπου καταγράφεται ραγδαία αύξηση των τιμών να αναμένονται σημαντικές επιβαρύνσεις για τους ιδιοκτήτες.

Ακριβώς σε αυτό το σημείο ενταπίζονται και η ανάγκη για ενδεχόμενες παρεμβάσεις στον ΕΝΦΙΑ. Παρόντες του υπουργείου Οικονομικών αναγνωρίζουν ότι η αύξηση των αντικειμενικών αξιών, εάν μετακλιστεί αυτούσια στον φόρο, θα μπορούσε να οδηγήσει σε δυσανάλογες επιβαρύνσεις για τους ιδιοκτήτες, ιδίως για όσους διαθέτουν ακίνητα σε περιοχές που έχουν καταγράψει μεγάλες αυξήσεις τα τελευταία χρόνια.

Στο τραπέζι βρίσκονται διάφορα σενάρια. Ένα από αυτά προβλέπει την προσθήκη νέων συντελεστών στην κλίμακα υπολογισμού του βασικού φόρου, με στόχο να περιοριστούν οι επιβαρύνσεις για ιδιοκτήτες με μικρή και μεσαία ακίνητη περιουσία, καθώς υπάρχει ο κίνδυνος πολλοί φορολογούμενοι να «μετακινήθούν» σε υψηλότερα κλίμακα και να καταβάλλουν συγκριτικά μεγαλύτερους φόρους.

Ένα δεύτερο σενάριο εξετάζει την περαιτέρω ενίσχυση της προοδευτικότητας του φόρου, με μεγαλύτερη επιβάρυνση για ακίνητα υψηλής αξίας ή για ιδιοκτήτες με μεγάλη συνολική περιουσία. Σε κάθε περίπτωση, η κατεύθυνση που δίνεται είναι η διατήρηση του συνολικού δημοσιονομικού αποτελέσματος σε σχετικά σταθερά επίπεδα, με εσωτερική ανακατανομή των φορολογικών βαρών.

Επί κάποιος θα βρεθεί και ο συμπληρωματικός φόρος ο οποίος επιβαρύνει φορολογητέους με ακίνητη περιουσία συνολικής αξίας άνω των 300.000 ευρώ, που κατέχουν έστω και ένα μικρό ποσοστό επί ακινήτου συνολικής αντικειμενικής αξίας άνω των 400.000 ευρώ. Η αύξηση των αντικειμενικών αξιών αναμένεται να ανεβάσει τον αριθμό των ιδιοκτητών ακινήτων που θα παστούν στην «παγίδα» του συμπληρωματικού φόρου και θα κληθούν να πληρώσουν επιπλέον ΕΝΦΙΑ για την ακίνητη περιουσία τους. Δεν αποκλείεται η μεταρρύθμιση του ΕΝΦΙΑ να συνδεθεί με μια συνολική επαναξιολόγηση της φορολογίας ακινήτων. Ηδη εξετάζονται παρεμβάσεις και σε άλλα πεδία, ακόμη και στη φορολόγηση των εισοδημάτων από ενοίκια, μολονότι από φέτος ισχύει νέα κλίμακα, με στόχο την ελάφρυνση των μικροϊδιοκτητών και την ενίσχυση της προσφοράς κατοικιών. Ωστόσο, το τοπίο αναμένεται να ξεκαθαρίσει μέσα στο καλοκαίρι, ενώ το εύρος των κινήσεων θα εξαρτηθεί από τον διαθέσιμο δημοσιονομικό χώρο και τις δυνατότητες για παροχές.

### Ποιοι φόροι επηρεάζονται

**Η αναπροσαρμογή** δεν επηρεάζει μόνο τον ΕΝΦΙΑ, καθώς οι αντικειμενικές αξίες αποτελούν τη βάση για μια σειρά επιβαρύνσεων, όπως:

• **Φόρος μεταβίβασης.** Ο φόρος 3% επί της αντικειμενικής αξίας θα καταστήσει τις αγορές ακινήτων ακριβότερες. Σημειώνεται ότι κατά την αγορά πρώτης κατοικίας ο φόρος 3% επιβάλλεται στην αξία που υπερβαίνει τα αφορολόγητα όρια.

• **Γονικές παροχές - κληρονομιές.** Αναπροσαρμόζονται με βάση τις νέες τιμές.

• **Τεκμήρια.** Το τεκμαρτό εισόδημα από κατοχή ή χρήση ακινήτου, όπως και η ιδιόχρηση επαγγελματικών χώρων, θα προσδιορίζονται επί της νέας αντικειμενικής τιμής.

• **Δημοτικά τέλη.** ΤΑΠ, δημοτικοί φόροι, φόροι υπέρ Νομαρχιακών Ταμείων επηρεάζονται άμεσα, όπως και ο φόρος διανομής ή ανταλλαγής οικοπέδων.

• **Πρόστιμα.** Πολεοδομικά πρόστιμα και εισφορές για ένταξη στο σχέδιο πόλης θα υπολογίζονται βάσει νέων αξιών. Ο σχεδιασμός στο φορολογικό μέτωπο των ακινήτων προβλέπει ακόμη την ενεργοποίηση ενός νέου συστήματος αυτόματης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών τιμών στις εμπορικές τιμές.

**TMEDE**

# Portfolio-εργαλείο με νέα γενιά υπηρεσιών

**ΜΠΑΙΝΕΙ ΤΕΛΟΣ ΣΤΗ ΓΡΑΦΕΙΟΚΡΑΤΙΑ ΕΓΚΑΙΝΙΑΖΟΝΤΑΣ ΕΝΑ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΨΗΦΙΑΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΗΝ ΤΑΧΥΤΗΤΑ, ΣΤΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΤΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ**

**Τ**ο Ταμείο Μηχανικών Εργοληπτών Δημόσιων Έργων (TMEDE) εγχωράσει μια νέα ψηφιακή γενιά υπηρεσιών με την επωνυμία TMEDE Portfolio, που αποτελεί ποιοτικό άλμα παραγωγικότητας και προσφέρει λύσεις που διευκολύνουν την καθημερινότητα των μελών και θέτουν νέα πρότυπα λειτουργίας των συναλλαγών. Μέσω αυτής της οδού, τα μέλη-πιστοχού απέκτησαν πρόσβαση σε ένα σύγχρονο, ενιαίο, ψηφιακό περιβάλλον, με έμφαση στην ταχύτητα, στη διαφάνεια και την ασφάλεια των συναλλαγών, μέσα από μια συνεχώς εξελισσόμενη εμπειρία που μόλις είναι διαθέσιμη. Ενδεικτικά και την πρώτη εβδομάδα λειτουργίας του TMEDE Portfolio:

- Συνδέθηκαν και πιστοποιήθηκαν 1.610 χρήστες,
- Υποβλήθηκαν 811 αιτήματα έκδοσης εγγυητικών επιστολών.
- Χορηγήθηκαν 374 εγγυητικές επιστολές.

**Αιτήσεις**

Παράλληλα, στο HELP DESK του TMEDE, που υποστηρίζεται αποκλειστικά από τα στελέχη του Ταμείου, υποβλήθηκαν 447 αιτήματα, εκ των οποίων ολοκληρώθηκαν ήδη τα 316. Την ίδια ώρα, το TMEDE έχει υλοποιήσει σημαντικό έργο πιστοδοτικής στήριξης μέσω των σύγχρονων χρηματοδοτικών εργαλείων του:



Το TMEDE, έχοντας ως πρόεδρο από την ίδρυσή του τον Κωνσταντίνο Μακρέδα, διανύει μια φάση ουσιαστικής διεύρυνσης του ρόλου του.

**A)** Μέσω του Ταμείου Εγγυοδοσίας ΕΑΤ TMEDE, έχουν εγκριθεί 347 δάνεια συνολικού ποσού 47 εκατ. ευρώ, με εγγύηση 80% για χρηματοδοτήσεις έως 400.000 ευρώ.

Συνεργαζόμενες τράπεζες: CREDIABANK, EFG, NBG, ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ALPHABANK, OPTIMA, ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΡΑΓΙΤΣΑΣ, ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ.

**B)** Παράλληλα, το TMEDE Microfinance Solutions -ο πρώτος αδειοδοτημένος από την Τράπεζα της Ελλάδος θεσμικός φορέας μικροχρηματοδοτήσεων και συνεργάτης του Ευρωπαϊ-

κού Ταμείου Επενδύσεων (EIF) στο πλαίσιο του InvestEU έχει εγκρίνει 898 δάνεια συνολικού ύψους 19,4 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων τα 10,9 εκατ. ευρώ εντάσσονται στο πλαίσιο του TEPHX III, συμβάλλοντας ενεργά στην πρόωψη ΜμΕ, νέων επιστημόνων και ελεύθερων επαγγελματιών σε χρηματοδότηση με προσωπικούς όρους, με έμφαση και στη γυναικεία επιχειρηματικότητα.

**Πυλώνες**

Είναι αξιοσημείωτο ότι ο Όμιλος TMEDE, με μητρική οντότητα το Ταμείο Μηχανικών Εργοληπτών Δη-

**67 εκατ. ευρώ συνολικές εκχωρήσεις δανείων με εγγύηση του Ταμείου Μηχανικών Εργοληπτών Δημόσιων Έργων**

μόσιων Έργων (ΝΠΙΔ), αποτελεί τον θεσμικό πυλώνα εγγυοδοσίας και πιστοδοσίας του τεχνικού κλάδου στην Ελλάδα. Λειτουργεί από την 1η Ιανουαρίου 2017, σε αυτοχρηματοδοτούμενη βάση, εξυπηρετεί περισσότερα από 33.000 μέλη και 6.000 μικρομεσαίες επιχειρήσεις, ενώ από το 2018 αποτελεί πλήρες μέλος του Ευρωπαϊκού Φορέα Εγγυοδοσίας AECM (European Association of Guarantee Institutions). Διαθέτει διεθνείς πιστοποιήσεις ISO 9001, 14001, 37001 και 57301, ενώ από τους πρώτους 9 μήνες της λειτουργίας του (Σεπτέμβριος 2017) οι εγγυητικές του επιστολές εκδίδονται ψηφιακά - επίτευγμα με ιδιαίτερη σημασία σε πανευρωπαϊκό επίπεδο. Σημειώνεται εδώ ότι το TMEDE, έχοντας ως πρόεδρο από την ίδρυσή του τον Κωνσταντίνο Μακρέδα, διανύει μια φάση ουσιαστικής διεύρυνσης του ρόλου του. Τόσο το νομικό πρόσωπο όσο και οι θυγατρικές εταιρίες, σε συνδυασμό με τις στρατηγικές συμμαχίες του φορέα, ενισχύουν τη λειτουργική ικανότητα και τη θεσμική παρέμβαση του Ομίλου.

Πρόσφατα από το 2018 το TMEDE είναι πλήρες μέλος του AECM, του Ευρωπαϊκού Φορέα Εγγυοδοσίας (European Association of Guarantee Institutions). Ο φορέας αριθμεί 48 μέλη, σε 32 ευρωπαϊκές χώρες, που υποστηρίζουν περισσότερες από 6 εκατ. μικρομεσαίες επιχειρήσεις και έχουν εκδώσει εγγυητικές επιστολές συνολικού κεφαλαίου άνω των 35 δισ. ευρώ. ■

**Ασφαλιστικές καλύψεις**

Υπογραμμίζεται ότι το TMEDE, όντας θεσμικός πυλώνας του τεχνικού κόσμου, προσφέρει εξειδικευμένες ανταποδοτικές ασφαλιστικές καλύψεις, προσαρμοσμένες στους ιδιαίτερους κινδύνους των τεχνικών επαγγελματιών. Σε συνεργασία με τις ασφαλιστικές εταιρίες Allianz και Generali, το TMEDE διευρύνει περαιτέρω τα υφιστάμενα ομαδικά προγράμματα επαγγελματικής αστικής ευθύνης και ασφάλισης ζωής-υγείας, με σημαντικά αυξημένες καλύψεις, για να διαμορφώσει ένα ολοκληρωμένο πλέγμα προστασίας, που θα ανταποκρίνεται στις σύγχρονες απαιτήσεις του επαγγέλματος, στηρίζοντας ουσιαστικά τον μηχανικό σε κάθε στάδιο της επαγγελματικής δραστηριότητάς του. Ενδεικτικά, στο ομαδικό πρόγραμμα

Ζωής και υγείας, τα ποσά κάλυψης έχουν τριπλασιαστεί, φτάνοντας έως τις 30.000 ευρώ ανά περίπτωση, με 24ωρη ισχύ και κάλυψη εντός και εκτός Ελλάδος, χωρίς πρόσθετη οικονομική επιβάρυνση στους πιστούχους του.

Παράλληλα, στο πρόγραμμα επαγγελματικής αστικής ευθύνης, τα ανώτατα όρια κάλυψης αυξάνονται κατά 50%, φτάνοντας τις 300.000 ευρώ ανά άτομο και τις 600.000 ευρώ για ομαδικά συμμάχια, ενώ ενισχύονται και οι καλύψεις έναντι τρίτων, σε κρίσιμες εργαζιακές δραστηριότητες, όπως η χρήση ανυψωτικών μηχανημάτων, οι εργασίες φορτοεκφόρτωσης, καθώς και περιστατικά πυρκαγιάς, έκρηξης ή βραχυκυκλώματος. Αντίστοιχα, στην αστική ευθύνη εργοδότη,

τα όρια, για σωματικές βλάβες ή θάνατο, αυξάνονται ανά άτομο στις 300.000 ευρώ.

Τουλάχιστον, η TMEDE Properties (100% θυγατρική του Ομίλου) αξιοποιεί την ουσιαστική σύνδεσή της με τον τεχνικό κόσμο και την ποδυτή εμπειρία της στον χώρο του real estate, παρέχοντας πιστοποιημένες υπηρεσίες διαχείρισης και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας, όπως η CREDIABANK, αλλά και φορείς του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα. Με εξειδίκευση σε εκτιμήσεις και τεχνικοοικονομικές αξιολογήσεις, αποτελεί αξιόπιστο συνεργάτη για τη λήψη και την υλοποίηση επενδυτικών αποφάσεων, συμβάλλοντας στη διαμόρφωση στρατηγικών αξιοποίησης με ευρύτερο οικονομικό και κοινωνικό αποτύπωμα. ■

**ΧΑΡΗΣ ΝΤΙΓΡΙΝΤΑΚΗΣ**  
aressntigr@gmail.com



Της Μαρίας Τζάνη marzani@yahoo.com

Ρεπορτάζ

Νέος Πολεοδομικός Σχεδιασμός σε όλη τη χώρα

ΠΟΙΕΣ ΑΝΑΤΡΟΠΕΣ ΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ

Αυστηροί περιορισμοί στην εκτός σχεδίου δόμηση

30-40 στρέμματα τα όρια αρτιότητας για τουριστικές μονάδες σε κορεσμένα νησιά

6-8 στρέμματα η αρτιότητα για εξοχικές κατοικίες σε Μύκονο και Σαντορίνη

Η αναγνώριση κοινόχρηστων δρόμων αλλάζει ριζικά το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης

Σημής περιορισμός της δόμησης στην νησιωτικό χώρο, αδόμητα διάσπαρτα τμήματα μέσα σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων και πλήρης ανατροπή στο καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης συνθέτουν το νέο τοπίο που διαμορφώνει ο πολεοδομικός σχεδιασμός της χώρας, ο οποίος, όπως όλα δείχνουν, θα αρχίσει να θεσμοθετείται σε 12-18 μήνες.

Η μεγάλη πολυμορφία του πολεοδομικού σχεδιασμού επιβεβαιώνεται και από το πλήθος εκκρεμοτήτων καθώς απαιτούνται 11 διαδοχικά στάδια εγκρίσεων για την έκδοση των Προεδρικών Διαταγμάτων, με χαρακτηριστικές περιπτώσεις τις πολεοδομικές μελέτες της Μύκονου και της Σαντορίνης που ήταν οι πρώτες που ανατέθηκαν.

Καθοριστικό ρόλο σε αυτή τη νέα πραγματικότητα διαδραματίζει και η εκκρεμότητα αναγνώρισης των κοινόχρηστων δρόμων, η οποία επηρεάζει άμεσα το δικαίωμα δόμησης: χιλιάδες ιδιοκτήτες ενδέχεται να βρεθούν εκτός δυνατότητας αξιοποίησης εφόσον δεν διαθέτουν πρόσωπο σε δρόμο που θα αναγνωριστεί με τα νέα αυστηρά κριτήρια. Σε συνδυασμό με τις αλλαγές στα όρια αρτιότητας, η

παράμειρος από αναδεικνύεται σε έναν από τους βασικούς μηχανισμούς περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης.

Κεντρικό χαρακτηριστικό της μεταρρύθμισης, άλλωστε, είναι οι αυστηροί περιορισμοί στην εκτός σχεδίου δόμηση, με σημαντικές συνέπειες κυρίως στις τουριστικές περιοχές. Σε νησιά υψηλής πίεσης, τα όρια αρτιότητας για τουριστικές αναπηλές αυξάνονται σημαντικά, φθίνοντας έως τα 40 στρέμματα στη Σαντορίνη και έως τα 30 στρέμματα στη Μύκονο (αν δεν αναθεωρηθούν περαιτέρω), ενώ για κατοικία -καθώς να αποκλείονται αναθεωρήσεις κατά το στάδιο της επίμενης διαβούλευσης- διαμορφώνονται σε επίπεδα 6-8 στρεμμάτων, περιορίζοντας σημαντικά τις δυνατότητες αξιοποίησης μικρότερων ιδιοκτησιών. Προστατευμένη εμφανίζεται μόνο η πρώτη κατοικία, με τα όρια αρτιότητας να παραμένουν στα 4 στρέμματα.

Οι προβλέψεις για τις Natura

Οι νέες ρυθμίσεις εστιάζονται και στις προστατευόμενες περιοχές Natura του Νοτίου Αιγαίου, καθώς το υπουργείο Περιβάλλοντος ενέκρινε πρόσφατα τις Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες για τις Νήσους Κικλάδες. Οι μελέτες αυτές εισάγουν ένα νέο, πιο αυστηρό πλαίσιο για την

εκτός σχεδίου τουριστική ανάπτυξη, θέτοντας, μεταξύ άλλων, ανά τακτο όριο δυναμικότητας ως 150 κλίνες ανά τουριστική εγκατάσταση στην εκτός σχεδίου, σε συνάρτηση πάντα με το πολεοδομικό σχέδιο κάθε περιοχής. Για παράδειγμα, σύμφωνα με πληροφορίες σε μικρότερα τουριστικά νησιά (π.χ. Αντίπαρος, Σχοινούσια, Παξοί) η δυναμικότητα θα κυμαίνεται από 30 έως 50 κλίνες.

Το πλαίσιο για τις περιοχές Natura συμπληρώνεται από πρόσφατη νομοθετική διάταξη του ΥΠΕΝ που ψηφίστηκε την περασμένη εβδομάδα από τη Βουλή και προβλέπει, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, τη δυνατότητα πολεοδόμησης έως και του 20% των προστατευόμενων περιοχών του δικτύου Natura 2000, επιχειρώντας να εξισορροπήσει την ανάγκη προστασίας σε περιοχές που καλύπτονται το χειρότερο τμήμα της χώρας σε πασοστό 28% με την αναπτυξιακή αξιοποίησή.

Παρά τις αντιδράσεις που ξεσήκωσε η ρύθμιση, το υπουργείο υπερασπίστηκε τις διατάξεις υποστηρίζοντας ότι οι περιοχές υπέρ γεννήζον με υφιστάμενος οικισμούς και αστικά κέντρα και πόδες όπως τα Ιωάννινα, η Καστοριά και το Ναύπλιο με συνολικό πληθυσμό περίπου 470.000 κατοίκων, άρα δίνουν μεγαλύτερη εκτόνηση στην οικιστική πίεση.

Μέσω σε αυτό το περιβάλλον, θεωρεί-

ται πλέον εξαιρετικά δύσκολο να υπάρξει ουσιαστική πρόοδος εντός του 2026. Το πιθανότερο σενάριο με αθέλει την εφαρμογή των περισσότερων σχεδίων, και μάλιστα με αισιόδοξες προβλέψεις για το 2027, χρονιά που συμπίπτει με τον επόμενο εκλογικό κύκλο, γεγονός που εντείνει την αβεβαιότητα.

Παράγοντες της αγοράς εκφράζουν προβληματισμό για το κατά πόσο ένα τόσο αυστηρό και ανατρεπτικό πλαίσιο για τη δόμηση που αφορά χιλιάδες πολίτες σε όλη τη χώρα θα μπορούσε να προχωρήσει χωρίς τροποποιήσεις σε μια προεκλογική συγκυρία, αφήνοντας ανοικτό το ενδεχόμενο καθυστερήσεων, ακόμη και επαναπροσδιορισμού βασικών επιλογών του σχεδιασμού.

«Αν δεν δώσουμε μέσα στο 2026 τις πρώτες μελέτες της Μύκονου και της Σαντορίνης και άλλες όσες που ακολούθησαν να προχωρήσουν και να γίνουν Υποσχετά Διατάγματα για να αξιολογηθούν από το ΣΥΕ, τότε το ΥΠΕΝ στην πράξη θα έχει αποτύχει», προειδοποιεί ο πρόεδρος του ΠΕΕ Γιώργος Σταπνός, ο οποίος έχει τον κεντρικό συντονισμό και την υλοποίηση του προγράμματος για την εκπόνηση των πολεοδομικών σχεδίων. Όπως επισημαίνει χαρακτηριστικά, το στόχεμα δεν είναι πλέον η εκπόνηση των μελετών, αλλά η εφαρμογή τους μέσω από μια πιάνια





## Με όριο τις 150 κλίνες η τουριστική δόμηση στις περιοχές Natura στις Νότιες Κυκλάδες

### Εως 20% η οικιστική δόμηση στις προστατευόμενες περιοχές

### Εως και 11 στάδια χρειάζονται για την έκδοση Προεδρικών Διαταγμάτων

πρωτόδικα διοικητικών διαδικασιών και πίεσών για να επιτευχθούν οι όροι χρηματοδότησης (Παρέοι Ανάκαμψης).

#### Καθοριστικός παράγοντας οι δρόμοι

Σε έναν από τους πιο κρίσιμους πύλους του πολεοδομικού σχεδιασμού εξελίσσεται το ζήτημα της αναγνώρισης των κοινόχρηστων δρόμων, το οποίο αναμένεται να επανακαθορίσει οριστικά το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης στη χώρα.

Μέχρι σήμερα η πρακτική ήταν σαφώς πιο ελαστική. Παλιότερα μάλιστα η δόμηση επιχειρησιων ακόμη και χωρίς μπρόντσο σε δρόμο, με απλή χρήση δουλειάς διόδου (δικαίωμα διέλευσης μετωπίχου οικοπέδου). Μετέπειτα για την έκδοση οικοδομικής άδειας αρκούσε η ύπαρξη αριθμού και πρόσωπο σε δρόμο που θεωρούνταν κοινόχρηστος, ακόμη κι αν αυτός είχε διαμορφωθεί στην πράξη και πιστοποιούνταν με σχετική βεβαίωση του δήμου. Το ίδιο στο αυτό επέτρεψε επί δεκαετίες την εκτεταμένη ανάπτυξη εκτός σχεδίου, ιδιαίτερα σε τουριστικές περιοχές.

Ωστόσο, το νομοθετικό πλαίσιο τροποποιήθηκε το 2003. Η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας ανέτρεψε τη βάση αυτής της πρακτικής, θέτοντας ως προϋπόθεση ότι οι δρόμοι που εξασφαλίσει πρόσβαση σε ένα ακίνητο πρέπει να

έχει προκύψει από πολεοδομικό σχεδιασμό και ότι απλώς να υφίσταται ή να χρησιμοποιείται. Η διαφοροποίηση αυτή μετατοπίζει το κέντρο βάρους από τη «λεπτομερική» στη «θεσμική» ύπαιρξη του δρόμου.

Στο πλαίσιο αυτό, βρίσκει αις εξέλιξη εκτεταμένη διαδικασία καταγραφής και αξιολόγησης του οδικού δικτύου, με πρώτους τους διαγωνισμούς που αφορούν τις νησιωτικές περιοχές (Ιόνια, Βόρειο και Νότιο Αιγαίο).

Στις περιοχές αυτές έχει πραγματοποιηθεί πλήρης αποτύπωση των δρόμων με στόχο τη δημιουργία βήδων δεδωμένων που θα επιτρέψει τη θεσμική τους αξιολόγηση.

Τα κριτήρια που εξεταζονται για την αναγνώριση ενός δρόμου είναι αυστηρά και αφορούν κυρίως την ιστορική και τεχνική του τεκμηρίωση.

Συγκεκριμένα, απαιτείται να προϋφίσταται του 1977, να αποτυπώνεται σε αεροφωτογραφίες της περιόδου, να εμφανίζεται σε χάρτες της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού και να επιβεβαιώνεται η ύπαρξή του από πρόθετα στοιχεία, όπως το κτηματολόγιο.

Παράλληλα, ιδιαίτερα βαριάτα υποδίδεται στο πάτος των δρόμων, με αρχικές τεχνικές προσεγγίσεις να κωδικοποιείται ελάχιστα όρια της τάξεως των 3,5 μέτρων

για κατοικία και 5,5 μέτρων για επαγγελματικές χρήσεις. Ωστόσο, οι τελικές προδιαγραφές δεν έχουν ακόμη οριστικοποιηθεί, καθώς αναμένεται η έκδοση σχετικού Προεδρικού Διατάγματος από το υπουργείο Περιβάλλοντος.

Το εν λόγω Προεδρικό Διάταγμα, που εκτιμάται ότι θα εκδοθεί προς το τέλος του τρέχοντος έτους ή στις αρχές του επόμενου, θα αποτελέσει το βασικό εργαλείο καθορισμού του πλαισίου.

Μετά την έκδοσή του και την ολοκλήρωση των καταγραφών, η διοίκηση θα προκορήσει στην επίσημη αναγνώριση των δρόμων, προσδιορίζοντας ποιοι εξ αυτών πληρούν τις προϋποθέσεις.

#### Οι δύο προϋποθέσεις για να χτίσεις

Η εξέλιξη αυτή έχει άμεσες συνέπειες στην οικοδομοποιήματα των εκτός σχεδίου ακινήτων. Πλέον η δυνατότητα δόμησης θα εξαρτάται από δύο προϋποθέσεις: αφενός τη συμβατότητα της χρήσης γης με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, αφετέρου την ύπαρξη προσώπου σε αναγνωρισμένο κοινόχρηστο δρόμο. Η απουσία οποιασδήποτε εκ των δύο καθιστά το ακίνητο μη οικοδομήσιμο.

Οι εκτιμήσεις συγκλίνουν στο ότι, εφόσον τα κριτήρια διατηρηθούν αυστηρά, το ποσοστό των δρόμων που θα αναγνω-

ριστεί, ιδίως στα νησιά, θα είναι περιορισμένο. Ο βασικός λόγος είναι η μορφολογία του υφιστάμενου δικτύου, το οποίο αποτελείται κατά κύριο λόγο από στενούς υφιστάμενους δρόμους που δεν πληρούν τις τεχνικές προδιαγραφές.

Αντίστοιχα προβλήματα εντοπίζονται και στην ηπειρωτική Ελλάδα, ιδίως σε περιοχές όπου το οδικό δίκτυο προέρχεται από αγροτικές διανομές, με πλάτη που σε πολλές περιπτώσεις δεν υπερβαίνει τα 2,5 μέτρα. Το γεγονός αυτό διευρύνει την επιδραση των νέων ρυθμίσεων έναντι των υφιστάμενων περιοχών.

Συνολικά, η αναγνώριση των δρόμων εξελίσσεται σε βασικό παράγοντα της εκτός σχεδίου δόμησης, με άμεσες συνέπειες στην αγορά γης, στις επενδύσεις και τη δυνατότητα αξιοποίησης υφιστάμενων ιδιοκτησιών. Η μετάβαση από ένα καθεστώς ανοχής σε ένα καθεστώς υπομνήρις θεσμικής τεκμηρίωσης δημιουργεί ένα νέο τοπίο, στο οποίο μεγάλο μέρος της μέχρι σήμερα οικοδομήσιμης γης τίθεται υπό κωδικοποίηση.

#### Η μεγάλη πολεοδομική μεταρρύθμιση

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός αποτελεί μία από τις πιο εκτεταμένες πολεοδομικές και χαρακτηριστικές μεταρρυθμίσεις των τελευταίων δεκαετιών στην Ελλάδα που ανα-





# Νέος πολεοδομικός σχεδιασμός σε όλη τη χώρα

ΥΠΟΧΡΩΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΤΑΔΙΟ 5

μένεται να καθορίσει τη φυσιογνωμία της για τα επόμενα 20-30 χρόνια.

Παρά τη σημασία της, ωστόσο, φαίνεται ότι το εύρος και τα αποτελέσματά της δεν έχουν ακόμη γίνει πλήρως αντιληπτά ούτε από την κοινωνία ούτε από την επιχειρηματική κοινότητα.

Στο επίκεντρο αυτής της στρατηγικής βρίσκονται περίπου 250 Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, τα οποία καλύπτουν αντίστοιχους δήμους και περιοχές σε ολόκληρη τη χώρα. Δεν πρόκειται για απλές τεχνικές μελέτες, αλλά για εργαλεία στρατηγικού σχεδιασμού που θα καθορίσουν πού μπορεί να αναπτυχθεί ο τουρισμός, πού θα ενισχυθεί η παραγωγική δραστηριότητα, πού θα επεκταθούν οι οικισμοί και πού θα τεθούν αυστηροί περιορισμοί δήμησης για λόγους περιβαλλοντικής προστασίας.

Με όλα αυτά, τα νέα αυτά σχέδια δεν επηρεάζουν μόνο τον τρόπο με τον οποίο ζήτουμε, αλλά αγίζουμε άμεσα την αξία της γης, την κατεύθυνση των επενδύσεων, την ανάπτυξη της κατοικίας και τελικά την ίδια την οικονομική και κοινωνική ταυτότητα κάθε περιοχής.

## Η πολυπλοκότητα του σχεδιασμού

Παρά την πολυπλοκότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού, ένα από τα βασικά προβλήματα που επισμαίνονται είναι το εξαιρετικά περιορισμένο χρονικό πλαίσιο μέσα στο οποίο επιχειρείται να ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός αυτός που έχει ενταχθεί στο χρηματοδοτικό εργαλείο του Ταμείου Ανάκαμψης.

Αν και τυπικά προβλέφθηκε περίοδος περίπου ενάμιση έτους, στην πράξη ο διαθέσιμος χρόνος αποδείχθηκε σημαντικά μικρότερος λόγω καθυστερήσεων στην έγκριση των μελετών, στις υπογραφές συμβάσεων, αλλά και στη συγκατάθεση κρίσιμων δεδομένων από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Σύμφωνα με τον κ. Δημήτρη Σαμαρά, διευθύνοντα σύμβουλο της Σαμαράς & Συνεργάτες Α.Ε., από τα πιο έμπειρα μελετητικά γραφεία που εκπαιδεύουν 35 Ειδικά και Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια σε όλη τη χώρα, μεταξύ των οποίων σε Μίκονο, Σαντορίνη, Μύλα, Δοδικάνησα, Σιαρράδες, Χαλκιδική, Κέρκυρα, Μακεδονία, ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν αποτελεί μια απλή τεχνική άσκηση. Δεν είναι μια διαδικασία που περιορίζεται στη χάραξη χρήσεων γης πάνω σε έναν χάρτη. Αντίθετα, όπως τονίζει στο «business stories», προϋποθέτει βαθιά κατανόηση της κάθε περιοχής: του πληθυσμού της, της οικονομικής της δραστηριότητας, των κοινωνικών της χαρακτηριστικών, των περιβαλλοντικών της ορίων και των αναπτυξιακών της προοπτικών.

Η διαδικασία αυτή απαιτεί χρόνο, επεξεργασία δεδομένων, διαβουλεύση και συνεχή επικοινωνία με φορείς και υπηρεσίες. Όταν όλα αυτά επιχειρείται να συμπιεστούν σε λίγους μήνες, είναι αναπόφευκτο να προκύψουν αδυναμίες και κενά.



Γιώργος Στασινός

Ηγέτης του ΥΠΕ

«Αν δεν δούμε μέσα στο 2026 τις πρώτες μελέτες της Μυκόνου και της Σαντορίνης και άλλες δέκα που ακολουθήσαν να προχωρούν και να γίνουν Προεδρικά Διατάγματα για να αξιολογηθούν από το ΣΤΕ, τότε το ΥΠΕΝ στην πράξη θα έχει αποτύχει»



Δημήτρης Σαμαράς

Διευθύνων σύμβουλος του γραφείου Σαμαράς & Συνεργάτες

«Ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν αποτελεί μια απλή τεχνική άσκηση. Δεν είναι μια διαδικασία που περιορίζεται στη χάραξη χρήσεων γης πάνω σε έναν χάρτη. Αντίθετα, προϋποθέτει βαθιά κατανόηση της κάθε περιοχής: του πληθυσμού της, της οικονομικής της δραστηριότητας, των κοινωνικών της χαρακτηριστικών, των περιβαλλοντικών της ορίων και των αναπτυξιακών της προοπτικών»

## Τουλάχιστον 11 στάδια μέχρι την έγκριση

Ηδη σημαντικές καθυστερήσεις καταγράφονται στην υλοποίηση των πολεοδομικών σχεδίων στην Ελλάδα, καθώς καμία μελέτη, είτε αφορά Ειδικά είτε Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, δεν έχει φτάσει ακόμη στο κρίσιμο στάδιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

Σύμφωνα με πληροφορίες, η διαδικασία έγκρισης παραμένει κολλημένη ήδη από τα πρώτα βήματα, καθώς οι μελέτες δεν έχουν καν διαβιβαστεί στη Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΠΔΑ), που αποτελεί κεντρικό σημείο στην αλυσίδα των εγκρίσεων.

Είναι αξιοσημείωτο ότι η παρεία μιας πολεοδομικής μελέτης είναι σύνθετη και πολυεπίπεδη, περιλαμβάνοντας τουλάχιστον 11 βασικά στάδια:

- 1/ Υποβολή στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΥΠΕΝ) και έλεγχος πληρότητας φακέλου.
- 2/ Διαβίβαση στη ΔΠΔΑ και νέος έλεγχος πληρότητας από την ίδια.
- 3/ Διαβίβαση με συναρμοδious φορείς (Αρχαιολογία, υπουργείο Τουρισμού κ.ά.).

4/ Αποστολή φακέλου στην Περιφέρεια.

5/ Γνωμοδότηση Δημοτικού Συμβουλίου.

6/ Απόφαση Περιφερειακού Συμβουλίου.

7/ Έγκριση Στρατηγικής Μελέτας Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) που θα βγει σε διαβούλευση.

8/ Διαβίβαση στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και στο ΚΕΣΥ-ΠΟΘΑ (Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων).

9/ Νομοτεχνικός έλεγχος στο ΥΠΕΝ.

10/ Σύνταξη και αποστολή Σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος στο Συμβούλιο της Επικρατείας.

11/ Γνωμοδότηση ΣΤΕ και τελική έκδοση Προεδρικού Διατάγματος.

## Πού εντοπίζεται το πρόβλημα

Παρά τη σαφή διαδικασία, η πρόοδος είναι αναμικτή. Το παράδειγμα, οι μελέτες για τα πολεοδομικά σχέδια της Μυκόνου και της Σαντορίνης υποβλήθηκαν πριν από αρκετούς μήνες στο ΥΠΕΝ ενώ τα υπόλοιπα

πολεοδομικά σχέδια κατατέθηκαν από τη Σαμαράς & Συνεργάτες καθώς και άλλα μελετητικά γραφεία έως το τέλος του 2025. Απόρροια αυτών των καθυστερήσεων είναι και το γεγονός ότι το 50%-60% του πολεοδομικού σχεδιασμού θα χρηματοδοτηθεί από το Ταμείο Ανάκαμψης, καθώς το υπόλοιπο είναι αδύνατο να προλάβει τις ασφυκτικές προθεσμίες, οι οποίες ήδη έχουν λήξει από τις 30 Απριλίου, που ήταν το όραση για την παράδοση των σχετικών μελετών. Υπολογίζεται ότι από τις 700 δημοτικές ενότητες θα παραδοθούν περίπου 500 (περί το 70%).

Το γραφείο Σαμαράς υποστηρίζει ότι ο βασικό φρένο δεν είναι τόσο το ΥΠΕΝ όσο η πολυπλοκότητα των συναρμοδιοτήτων με άλλες υπηρεσίες και υπουργεία, τα οποία δεν κινούνται με τον ίδιο ρυθμό. Επιπλέον, νέες ρυθμίσεις όπως αυτές για την οριοθέτηση των οικισμών και οι επικυρωποιημένες προδιαγραφές φαίνεται να επιβραδύνουν περαιτέρω την εξέλιξη του έργου.

## Ασυμβατότητες με χωροταξικά πλαίσια

Ενα ακόμη κρίσιμο ζήτημα είναι η απουσία σαφούς εθνικής στρατηγικής. Αν και υπάρχουν τεχνικές προδιαγραφές για την εκπόνηση των μελετών, δεν υπάρχει πάντα ξεκάθαρη πολιτική κατεύθυνση για το τι επιδιώκεται σε κάθε περιοχή.

Τι είδους τουριστική ανάπτυξη θέλει η χώρα; Πώς είναι ο στόχος για τις Κυκλάδες; Πώς πρέπει να ισορροπήσουν ο τουρισμός και η αγροτική παραγωγή σε νησιά όπως η Νάξος που διαθέτει αγροτική παραγωγή ή η Σαντορίνη με τους ξεκουστούς αμπελώνες; Ποια είναι η στρατηγική για περιοχές υψηλής πίεσης όπως η Μύκονος και η Σαντορίνη;

Αυτά τα ζητήματα θα έπρεπε να είχαν απαντηθεί σε κεντρικό επίπεδο προτού ξεκινήσει ο τοπικός σχεδιασμός, αναφέρονται οι μελετητές των Ειδικών και Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Αντίθετα, κολώνεται συχνά να πάρουν αποφάσεις χωρίς πλήρη πίεση, κάτι που δημιουργεί ασάφεια και αυξάνει τον κίνδυνο αντικρουόμενων επιλογών. Το πρόβλημα εντείνεται από το γεγονός ότι τα υπερκείμενα χωροταξικά πλαίσια, όπως τα ειδικά πλαίσια για τον τουρισμό ή τα περιφερειακά σχέδια, δεν έχουν ολοκληρωθεί ή επικαιροποιηθεί σε όλες τις περιπτώσεις. Έτσι, ο τοπικός σχεδιασμός προχωρά χωρίς τον απαραίτητο οδηγό.

Εφόσον μάλιστα εγκριθεί το νέο Χωροταξικό για τον τουρισμό -πιθανότατα εντός Ιουνίου-, ο κ. Σαμαράς δεν υποκρίνεται το ΥΠΕΝ να ζητήσει επιστροφή των μελετών για αναθεώρηση, γεγονός που θα προκαλέσει νέες καθυστερήσεις.

Με αυτά τα δεδομένα, οι πιο αισιόδοξες εκτιμήσεις των μελετητών μειοθετούν την ολοκλήρωση των πρώτων πολεοδομικών σχεδίων για το καλοκαίρι του 2027.

Τι καλύτερη απάντηση αυτά δεν αφορά μόνο τα πρώτα έργα, αλλά και νεότερες μελέτες που κατατέθηκαν μεταγενέστερα επιβεβαιώνοντας ότι το σύστημα σχεδιασμού



παρμένει βαρύ και δύσκαμπτο, με σημαντικές επιπτώσεις στον χωρικό σχεδιασμό και την αναπτυξιακή προοπτική της χώρας.

**Οι «παγίδες»  
Ημε τα όρια των οικισμών**

Η επανέξλιξη των ορίων των μικρών οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, τόσο σε νησιωτικές όσο και σε ορεινές περιοχές, αποτελεί μία από τις σημαντικότερες προκλήσεις που καλούνται να αντιμετωπίσουν τα Εθνικά και Τοπικά Πολυεθνικά Σχέδια.

Σύμφωνα με τον κ. Σαμαρά, η αρχική προσέγγιση στις πολεοδομικές μελέτες για τους οικισμούς επικεντρώνεται κυρίως στον καθορισμό ή την επικαιροποίηση των χρήσεων γης. Ωστόσο, με τις πρόσφατες αλλαγές που επιβλήθηκαν και την κατεύθυνση του Συμβουλίου της Επικρατείας, το αντικείμενο των μελετών έχει πλέον μεταβληθεί ουσιαστικά: δεν πρόκειται πλέον κυρίως για ρύθμιση χρήσεων γης, αλλά για εκ νέου οριοθέτηση των οικισμών.

Συγκεκριμένα, το Συμβούλιο της Επικρατείας έκρινε ότι τα υφιστάμενα όρια πολλών χωριών δεν είναι επαρκώς τεκμηριωμένα και σε αρκετές περιπτώσεις θεωρούνται άκυρα. Θέτοντας παράλληλα νέες κατευθύνσεις για τον καθορισμό τους. Με βάση αυτές, το συνεκτικό τμήμα του οικισμού (ο πυρήνας του χωριού) που προϋφίσταται του 1923 αναγνωρίζεται ως Ζώνη Α εκτός ορίων, επιπέδων ζώνες με αραιότερα δόμηση και λειτουργικά σχέδια με τον οικισμό όπως οι Β και Β1 περιλαμβανόμενα εντός ορίων εφόσον πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, ενώ άλλα τμήματα που δεν ανταποκρίνονται στις νέες προϋποθέσεις χαρακτηρίζονται πλέον ως εκτός ορίων.

«Η εφαρμογή αυτών των κανόνων οδηγεί σε ένα κρίσιμο αποτέλεσμα: δημιουργούνται «ασυνέχειες» ή «τρύπες» εντός των υφιστάμενων οικισμών, δηλαδή τμήματα που μέχρι σήμερα θεωρούνταν εντός, πλέον κατατάσσονται ως εκτός ορίων», λέει κ. Σαμαράς.

Οι συνέπειες για την ιδιοκτησία και τη δόμηση είναι σημαντικές. Σε αυτές τις περιοχές:

- Παύουν να ισχύουν οι ευνοϊκότεροι όροι δόμησης των εντός οικισμού οικοπέδων (χαμηλά όρια αρτιότητας 500-2.000 τ.μ. ανάλογα με τον οικισμό) και
- εφαρμόζονται οι αυστηρότεροι όροι της εκτός σχεδίου δόμησης με ελάχιστη ρητάντητα τα 4 στρέμματα.

«Διαμορφώνεται έτσι ένα νέο, πιο αυστηρό χωρικό καθεστώς, όπου εντός του ίδιου οικισμού μπορεί να συνυπάρχουν περιοχές με διαφορετική πολεοδομική αντιμετώπιση, γεγονός που αναμένεται να προκαλέσει πρακτικές δυσκολίες, αλλά και έντονες αντιδράσεις από ιδιοκτήτες και τοπικές κοινωνίες», επισφαιρίζει ο κ. Σαμαράς.

Όπως εξηγεί ο ίδιος, ένα ακίνητο που μέχρι πχες ο ιδιοκτήτης του το θεωρούσε οικόπεδο εντός οικισμού, αύριο μπορεί να αντιμετωπίζεται ως γήπεδο εκτός σχεδίου.

**Τι είδους τουριστική ανάπτυξη θέλει η χώρα; Ποιος είναι ο στόχος για τις Κυκλάδες; Πώς πρέπει να ισορροπήσουν ο τουρισμός και η αγροτική παραγωγή σε νησιά όπως η Νάξος που διαθέτει αγροτική παραγωγή ή η Σαντορίνη με τους Ξακουστούς αμπελώνες; Ποια είναι η στρατηγική για περιοχές υψηλής πίεσης όπως η Μύκονος και η Σαντορίνη; Αυτά τα ερωτήματα θα έπρεπε να είχαν απαντηθεί σε κεντρικό επίπεδο προτού ξεκινήσει ο τοπικός σχεδιασμός, αναφέρουν οι μελετητές των ΕΠΣ και ΤΠΣ. Αντίθετα, καλούνται συχνά να πάρουν αποφάσεις χωρίς πλήρες πλαίσιο, κάτι που δημιουργεί ασάφεια και αυξάνει τον κίνδυνο αντικρουόμενων επιλογών**

Και εκεί αλλάζουν όλα. Αυτό σημαίνει άμεση απαίτηση περισσότερων. «Και εδώ υπάρχει μεγάλο κοινωνικό διάστημα. Δεν μιλάμε μόνο για μεγάλους επενδυτές ή για οργανωμένη ανάπτυξη. Μιλάμε για μικρές οικογενειακές ιδιοκτησίες. Για ανθρώπους που έχουν ένα οικόπεδο στο χωριό τους, που το θεωρούσαν μέρος της περιουσίας τους, που ίσως σκόπευαν να χτίσουν ένα σπίτι για τα παιδιά τους ή να το πουλήσουν κάποια στιγμή. Αυτοί οι άνθρωποι μπορεί να βρεθούν μπροστά σε μια πραγματικότητα που δεν περιμένα», αναφέρει σε άλλο σημείο ο κ. Σαμαράς.

**Όταν η πραγματικότητα δεν αποτυπώνεται**

Καθοριστικό ρόλο στον πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως τονίζουν οι μελετητές, είναι και τα δεδομένα, τα οποία όμως δεν είναι πάντα επαρκή ή αξιόπιστα. Οι μελέτες απαιτούν συνδυασμό δημογραφικών, οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών στοιχείων.

Η πληθυσμιακή εξελίξιμας περιοχών, για παράδειγμα, επιρεάζει άμεσα αποφάσεις για επεκτάσεις οικισμών και ανάγκες σε υποδομές. Αντίστοιχα, η οικονομική

φυσιογνωμία -το αν μια περιοχή βασίζεται στον τουρισμό, στη γεωργία ή στη μεταποίηση- καθορίζει τη χρήση γης και τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις. Ιδιαίτερα στα νησιά το πρόβλημα γίνεται ακόμη πιο σύνθετο. Οι επίσημες απογραφές συχνά δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική εικόνα, καθώς δεν λαμβάνουν πλήρως υπόψη την έντονη εποχικότητα. Ένα νησί μπορεί να εμφανίζεται με συγκεκριμένο μέγεθος πληθυσμού, αλλά στην πράξη δεχεται πολλαπλάσιο αριθμό κατοίκων και επισκεπτών κατά τους θερινούς μήνες.

Αυτό σημαίνει ότι ο σχεδιασμός των υποδομών, όπως η ύδρευση, η ενέργεια και η διαχείριση απορριμμάτων, δεν μπορεί να βασίζεται μόνο στα επίσημα στοιχεία. Απαιτούνται συμπληρωματικά δεδομένα, όπως ενεργειακές και υδατικές καταστάσεις ή στοιχεία τουριστικών κινήσεων. Όταν λοιπόν αυτά λείπουν ή είναι ελλιπή, ο σχεδιασμός επικρίνεται σε ασαφές έδαφος.

**Τουρισμός: Μεταξύ ανάπτυξης και περιορισμού**

Ο τουρισμός αποτελεί το βασικό πεδίο έντασης, ιδιαίτερα στα νησιά. Σε ορισμέ-

νες περιπτώσεις, όπως οι οι Μύκονο και τη Σαντορίνη, τα φαινόμενα υπερτουρισμού είναι υφιστάμενα και ιστορικά. Ωστόσο, δεν είναι όλες οι περιοχές στην ίδια κατάσταση. Η γενίκευση του προβλήματος οδηγεί συχνά σε λανθασμένα συμπεράσματα. Νησιά με περιορισμένα τουριστικά ανήλυτα, όπως η Λήμνος, δεν αντιμετωπίζουν τα ίδια ζητήματα.

Παράλληλα, δεν μπορεί να αγνοηθεί και μια άλλη διάσταση: σε ορισμένες περιπτώσεις οι τοπικές αντιδράσεις στην περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη δεν σχετίζονται μόνο με την προστασία του περιβάλλοντος, αλλά και με τον περιορισμό του ανταγωνισμού. Οι τοπικοί επιχειρηματίες και επαγγελματίες ενδέχεται ασκούν επιρροή στη δημόσια συζήτηση και τις αποφάσεις των τοπικών αρχών, γεγονός που περιπλέκει ακόμη περισσότερο τον σχεδιασμό.

Κομβική έννοια στον σχεδιασμό συνιστά η φέρουσα ικανότητα των περιοχών, ιδιαίτερα των νησιών, τα οποία λειτουργούν ως κλειστά συστήματα με συγκεκριμένα όρια. Η διαθεσιμότητα νερού, η επαρκής ενέργεια, η δυνατότητα διαχείρισης απορριμμάτων και οι υποδομές μεταφορών καθορίζουν το πόσο μπορεί να αντέξει μια περιοχή. Η ανάπτυξη δεν μπορεί να είναι ανεξέλεγκτη.

Από την άλλη πλευρά, η πλήρης ανατολή κάθε δραστηριότητας δεν είναι λύση, ιδίως για περιοχές που έχουν ανάγκη οικονομικής ενίσχυσης. Η πρόκληση είναι η εύρεση ισορροπίας, με διαφορετικές πολιτικές ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής.

**Η τραπεζική χρηματοδότηση**

Η αυξανόμενη πολεοδομική αβεβαιότητα σε τουριστικές περιοχές της χώρας αρχίζει να αποτυπώνεται με σαφήνεια και στο πεδίο της χρηματοδότησης, με τράπεζες και επενδυτές να τηρούν στάση αναμονής ή ακόμη και να αποσύρονται από προτζεκτ που μέχρι πρότινος θεωρούνταν ώριμα.

Καθοριστικό ρόλο διαδραματίζουν οι πρόσφατες εξελίξεις σε επίπεδο νομοθεσίας, με το Συμβούλιο της Επικρατείας να παρεμβαίνει σε υποθέσεις οικοδομικών αδειών, ιδίως σε περιπτώσεις όπου δεν πληρούνται βασικές προϋποθέσεις, όπως η ύπαρξη πρόσφορης σε αναγνωρισμένο δρόμο. Οι αποφάσεις αυτές, σε συνδυασμό με τη συζήτηση για αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών σε νησιά με αυξημένες τουριστικές πιέσεις, εντείνουν το αίσθημα αβεβαιότητας στην αγορά.

Σε αυτό το περιβάλλον, τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα επαναξιολογούν τα ρίσκα. Ο κ. Σαμαράς επισφαιρίζει ότι η νομική θεώρηση μιας επένδυσης είναι πλέον προσημασιώμενη για την έγκριση δανεισμού, ενώ ακόμη και έργα με εξασφαλισμένες άδειες εξετάζονται εκ νέου υπό το πρίσμα πιθανών προσφυγών ή ακυρώσεων. Το αποτέλεσμα είναι καθυστερήσεις, ακινητότεροι όροι χρηματοδότησης ή και πλήρης αναδίπλωση.



2ος ΘΑΝΟΥ ΤΣΙΡΟΥ

Το στεγαστικό πρόβλημα της χώρας παραμένει άλυτο και η κυβέρνηση εφαρμόζει -αρκάς γενομένης από το τέλος Μάρτιου- διαφορετική προσέγγιση για την επίλυσή του. Το πρόγραμμα «Σπίτι μου» κατεβάζει ρολά και μαζί με αυτό ολοκληρώνεται η πολιτική επιδίωξη της υποψήφιων αγοραστών, ώστε να γίνουν το δικό τους σπίτι και να βγουν από τον κατάλογο των υποψήφιων ενοικιατών. Το πρόγραμμα «Ανακαινίζω» σπικώνει αυλαία για να ενισχυθεί η πολιτική αυτής της προσφοράς ακινήτων με «πινα» τη δεξαμενή των κλειστών σπιτιών. Πρόκειται για υποψήφια 180 μοιρών στην υφιστάμενη αντιμετώπιση του προβλήματος, η επιτυχία της οποίας θα κριθεί στο... πεδίο. Αναζητούνται 15.000-20.000 ιδιοκτήτες κλειστών ακινήτων οι οποίοι, πιστός του ότι θα πληρούν τα κριτήρια του προγράμματος, θα ημετιούν αυτό μια επιδότηση που μπορεί να φτάσει και στα 300 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο να ανακαινίσουν το κλειστό τους διαμέρισμα και να το διαθέσουν για μακροχρόνια ενοίκια. Εκτός από το... τυρί της επιδότησης (και ενδεχομένως τις φορολογικές απαλλαγές για το έσόδωμα που θα αποκτήσει), καθώς μένει να διευκυνιστεί αν τα δύο

# Τα ψιλὰ γράμματα στο νέο πρόγραμμα «Ανακαινίζω»

Πότε ξεκινάει, τα κίνητρα και οι παγίδες και ποια κλειστά ακίνητα μπορούν να ενταχθούν

	Ανακαινίζω - Νοικιάζω Εκκίνηση τον Απρίλιο του 2021 και είναι σε εξέλιξη	Ανακαινίζω Η διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης επικεφαλής της θα αρχίσει τον Ιούνιο
Επιδότηση ακινήτου	Εως 100 τ.μ.	Εως 120 τ.μ.
Χρήση ακινήτου	Κλειστό για 3 έτη	Κλειστό για 3 έτη η ιδιοκτητούμενο
Εισοδηματικά κριτήρια	Εως €40.000	Εως €25.000 για άγαμο και €35.000 για έγγαμο (συν €5.000 για κάθε παιδί)
Κίνητρο	60% των τ.μολώντων με πλάσφον τα €8.100	Εως 95% των τ.μολώντων με πλάσφον τα €300 ανά τ.μ. (ή €36.000)
Ιδιοκτησία	50% της πλήρους κυριότητας ή της εκποιήσιμης	



Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Αναζητούνται 15.000-20.000 ιδιοκτήτες, οι οποίοι θα πειστούν από μια επιδότηση έως και 300 ευρώ ανά τ.μ. για την ανακαίνιση με την υποχρέωση της ενοικίασης.

κίνητρα θα ισχύουν ταυτόχρονα υπάρχουν και παγίδες. Πρώτον, η επιδότηση δίνεται για δαπάνες που αποδεδεικνύονται με οριστικά παραστατικά, κάτι που σημαίνει ότι θα πρέπει να επιβληθεί και ο ΦΠΑ που αναλογεί. Δεύτερον, τα 300 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο φαντάζουν πολλά, όμως ο πληθωριστική κρίση έχει εκτινάξει το κόστος ανακαίνισης ακινήτων, οπότε μένει να φανεί αν θα υπάρξουν ενδιαφερόμενοι ικανοί να καλυφθούν τη διαφορά με ίδιους πόρους. Και, τρίτον, όποιος εντάχεται στο πρόγραμμα θα αναλάβει συγκεκριμένες δεσμεύσεις όσον αφορά τη διαμόρφωση του ενοικίου, θα προβλέπονται «κόφτες», καθώς ο τελικός στόχος είναι η διάθεση ακινήτων προς ενοίκια σε «λογικές τιμές».

Η παροχή οικονομικών κινήτρων για την ανακαίνιση κλειστών ακινήτων, ώστε να διατεθούν για μακροχρόνια μίσθωση, δεν εφαρμόζεται για πρώτη φορά στην Ελλάδα. Από τον Δεκέμβριο του 2024 έχει λανσαριστεί το πρόγραμμα «Ανακαινίζω - Νοικιάζω», το οποίο προσφέρει επιδότηση έως και 8.100 ευρώ για ανακαίνιση ακινήτων επιφανείας έως 100 τετραγωνικών. Τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία δείχνουν έλλειψη ενδιαφέροντος από την αγορά. Με βάση

τα στοιχεία της ΔΥΠΛ, έως και το τέλος Μαρτίου είχαν καταγραφεί 10.609 εγγραφές. Από αυτές, όμως, μόλις 3.415 αφορούσαν εγκριμένες αιτήσεις, 3.312 αιτωροφθές, ενώ καταγράφονταν και 3.639 ανακρίσιμες. Έχουν δηλωθεί 1.356 μεσιολήπρια, εμπρόθεσμα ή εκπρόθεσμα και έχουν εγκριθεί προκαταβολές ύψους 11.965.756,40 ευρώ για 3.672 αιτήσεις δικαιούχων, ενώ ο δεσμευμένος προϋπολογισμός εγκριμένων αιτήσεων ανέρχεται σε 27.213.000 ευρώ, επί συνολικού προϋπολογισμού 50.000.000 ευρώ. Μέρος των δικαιούχων που έλαβαν προκαταβολή ζήτησαν εκ των υστέρων ανάλογο και επέστρεψαν τα ποσά. Έτσι, δύο χρόνια μετά το λανθάνισμα, δεν εί-

μαστε καν στα μισά του δρόμου όσον αφορά την απορρόφηση των διαθέσιμων κονδυλίων. Σε έναν βαθμό η περιορισμένη ζήτηση αδειάζει και με το γεγονός ότι η εβγαγγελία του νέου προγράμματος «Ανακαινίζω» έχει γίνει εδω και αρκετούς μήνες. Είναι προφανές ότι ένας ιδιοκτήτης που μπορεί να εντάξει το ακίνητό του και στο ένα πρόγραμμα και στο άλλο, θα προτιμήσει το καλύτερο που προσφέρει επιδότηση έως 120 τ.μ. και όχι έως 8.100 ευρώ για διαμέρισμα έως 100 τ.μ. Το κρώτημα είναι, αν με τις αλλαγές που προωθούνται θα καταγραφεί και η επιθυμητή αύξηση του ενδιαφέροντος.

Τα νέα δεδομένα έχουν ως εξής: 1. Μπορούν να ενταχθούν στο πρόγραμμα ακίνητα επιφανείας έως και 120 τ.μ., κατασκευασμένα με όδους που έχει εκδοθεί έως και το τέλος του 1990. 2. Πρέπει να πληρούνται συγκεκριμένα εισοδηματικά κριτήρια: 25.000 ευρώ για τον άγαμο, 35.000 ευρώ για τον έγγαμο συν 5.000 ευρώ για κάθε παιδί. 3. Τα ακίνητα πρέπει να είναι δηλωμένα ως κλειστά για τουλάχιστον τρία χρόνια, κάτι που θα αποδεικνύεται και από τις καταναλώσεις ρεύματος. Οι υπολογισμοί του υπουργείου Οικονομικών κάνουν λόγο για 400.000 διαμερίσματα, που δυνητικά μπορούν να ενταχθούν στο πρόγραμμα, καθώς

έχουν μηδενικές ή ελάχιστες καταναλώσεις ρεύματος. 4. Τα ποσοστά επιδότησης θα εξαστώνται από την οικογενειακή κατάσταση και θα φτάνουν ακόμη και το 90%-95%. Τα 300 ευρώ ανά τ.μ. σαματικό θα λειτουργούν ως πλάσφον. Δηλαδή ανώτατη επιδότηση 15.000 ευρώ για διαμέρισμα 50 τ.μ., 18.000 ευρώ για 60 τ.μ. κ.λπ. Το βασικό κρώτημα που θα πρέπει να απαντηθεί είναι το γιατί τόσες χιλιάδες ιδιοκτήτες κλείνουν κλειστά τα ακίνητά τους, καθώς αυτό θα κρίνει την επιτυχία του προγράμματος. Αν ο βασικός λόγος είναι η έλλειψη χρημάτων για την ανακαίνιση, οι αυξημένες επιδοτήσεις μπορεί να δώσουν απάντηση, αλλά θα πρέπει να ληφθούν υπόψη και τα εξής: 1. Σε ένα πεδίο δραστηριότητας που κυριαρχούν τα «μίσφον», μέσω του προγράμματος θα ζτητούν παραστατικά, άρα θα προστεθεί πρόσθετη δαπάνη και ο ΦΠΑ. 2. Λόγω πληθωριστικής κρίσης, τα 300 ευρώ ανά μέτρο μπορεί να μην είναι αρκετά για να γίνει μια ολιστική ανακαίνιση που θα επιστρέψει το ακίνητο στην αγορά. Το πρόβλημα χρηματοδότησης είναι μεγάλο και θα κρίνει ποσοστό μεγάλο των αιτήσεων του προγράμματος. 3. Θα υπάρχουν δεσμεύσεις ως

Όποιος ενταχθεί θα αναλάβει δεσμεύσεις για το ύψος του ενοικίου - θα προβλέπονται «κόφτες», καθώς τελικός στόχος είναι η μίσθωση ακινήτων σε «λογικές τιμές».

προς το ύψος του ενοικίου. Για τα κλειστά ακίνητα που θα διατεθούν σε μακροχρόνια μίσθωση θα προβλέγεται υποχρέωση πρώτου μισθωτηρίου τριετούς διάρκειας με σταθερό ενοίκιο. Αν ο ενοικιαστής αποχωρήσει πρόωγα, ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να συνάψει νέα μίσθωση για το υπόλοιπο της τριετίας με μίσθωση ίση ή μικρότερη από το προαγορευμένο.

4. Αιταιρία προϋπόθεση θα είναι να κατέχει κάποιος τουλάχιστον το 50% της πλήρους κυριότητας ή της επικαρπίας του επιλέξιμου ακινήτου. Άρα, πρακτικά οι σκληρόντιμοι κλειστά ακίνητα που έχουν παραμείνει ανακλειστά λόγω κατακερματισμού της ιδιοκτησίας.

Το στεγαστικό πρόβλημα της χώρας υπάρχει γιατί λείπουν περί τα 250.000-300.000 ακίνητα από την αγορά. Με τα προγράμματα «Σπίτι μου 1 και 2» καλύφθηκαν στεγαστικές ανάγκες περίπου 23.000 πολιτών. Με το πρόγραμμα «Ανακαινίζω» θα επιδοθεί να καλυφθούν ακόμη 15.000, έστω και με ενοίκιο. Δεδομένου ότι αυτά τα προγράμματα θα έχουν απορροφήσει πόρους άνω των 3 δισ. ευρώ, γίνεται αντιληπτό πόσα χρήματα θα χρειαστούν ακόμη (και πόσος χρόνος) για να οδηγηθούμε στην αντιμετώπιση του προβλήματος.