

Οι παρεμβάσεις στο τεκταρό ετήσιοτα φορολογώντας κρεζίνυν ιδιαιτέρως επικινδύνους μεμακροτέρω. Ο νόμος φησισσύνε άρρώστους μετά της εκλογής το 2023 με τήν επιμερίωσιν ότι ερείπει να αντιμετωμιστομ έν κερδίον φοροδιαφυγή σφονδρύνει ή ανγκυρώσει. Ερίσιν, το θύλοσύνιστο, μέσος όμος τών υπαζώντων -ισμύσιν ύπό εκάστ. ευρώ εστισσύνε έξς δύο κύριο μισοσύνε για τήν καμωσύνιστον πύλησιν γνήσιον στήριξιν. Αυτό τών αναρρώσιν είναι να γνύν «σύνδεσιν» τών παρεμβάσεων έλκυσινσιν με τήν απόδοσιν τών μέτρων καταπληρωσύνε τής ποροβλεπόμενης με τέλειω υπόκω να έρλιν η στήριγν πύλη δυν άπομύσιν τήν ύποσύνε ελκυσίν τής άπομύσιν

ΟΙ ΠΡΟΣΦΑΤΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΔΙΝΟΥΝ ΚΑΙ... ΛΥΣΗ

«Παραθυράκι» σε πολίτες και πολιτεία για νομιμοποίηση αυθαιρέτων αφήνουν οι πρόσφατες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, παρότι απαγορεύουν τη νομιμοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων των οποίων η οικοδομική άδεια έχει ακυρωθεί αμετάκλητα από τη Δικαιοσύνη. Είτε με νέα οικοδομική άδεια από τον ενδιαφερόμενο είτε με νέο πολεοδομικό καθεστώς, αν επιθυμεί η πολιτεία τα αυθαίρετα θα γίνουν νόμιμα...

■ ΤΟΥ ΓΙΩΡΓΙΟΥ ΜΑΝΟΥΤΣΟΥ ■

Το ΣτΕ αφήνει «παραθυράκι» για νομιμοποίηση αυθαιρέτων

Οι αποφάσεις 1182 και 1183/2026 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) αποτελούν σημαντική τομή στη νομολογία για την αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα. Με αυτές κρίθηκαν αντισυνταγματικές διατάξεις του άρθρου 110 του ν. 4495/2017 (όπως είχαν τροποποιηθεί), οι οποίες επέτρεπαν την τακτοποίηση/υπαγωγή σε ευνοϊκό καθεστώς αναστολής καταδάφησης κτισμάτων των οποίων η οικοδομική άδεια είχε ακυρωθεί αμετάκλητα από τα δικαστήρια. Η ακύρωση αφορούσε περιπτώσεις όπου η άδεια είχε εκδοθεί βάσει εσφαλμένου ή ανίσχυρου πολεοδομικού καθεστώτος, χωρίς ο ιδιοκτήτης να έχει υποβάλει ψευδή ή αναληθή στοιχεία. Με άλλα λόγια, πρόκειται συχνά για «καλόπιστους» ιδιοκτήτες που οικοδόμησαν βάσει αδειάς, η οποία στη συνέχεια κρίθηκε παράνομη, για λόγους που δεν τους βάρυναν προσωπικά.

Το ΣτΕ επανέλαβε και εμβάθυνε σε μακρά νομολογία του (αποφάσεις Ολομέλειας όπως οι 3500/2009, 3921/2010, 3341/2013, 1118-1119/2014 και ιδίως 1858/2015). Σύμφωνα με αυτήν, η αυτόματη ή μαζική εξαίρεση από την καταδάφηση νέων αυθαιρέτων -ακόμη και όταν προκύπτουν από ακύρωση αδειάς- νοθεύει τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό που επιβάλλει το άρθρο 24 του Συντάγματος. Δεν εξετάζονται η συνολική επιβάρυνση της περιοχής, η φυσιογνωμία του οικισμού, η προστασία του περιβάλλοντος και οι όροι διαβίωσης. Η «αυτόματη υπαγωγή» στις ρυθμίσεις του ν. 4495/2017 ουσιαστικά ακυρώνει στην πράξη το αποτέλεσμα αμετάκλητων δικαστικών αποφάσεων. Αυτό προσκρούει στα άρθρα 20 παρ. 1 (δικαίωμα δικαστικής προστασίας), 26 (διάκριση εξουσιών) και 95 παρ. 5 (υποχρέωση συμμόρφωσης της Διοίκησης προς τις ακυρωτικές αποφάσεις) του Συντάγματος, καθώς και στις αντίστοιχες διατάξεις της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου για αποτελεσματική δικαστική προστασία.

Στην πράξη, τα κτίσματα αυτά παραμένουν αυθαίρετα. Δεν μπορούν, πλέον, να «τακτοποιηθούν» με την απλή υποβολή δήλωσης υπαγωγής στις ευνοϊκές διατάξεις του ν. 4495/2017 (ή του μεταγενέστερου Κώδικα Χωροταξίας και Πολεοδομίας), μόνο και μόνο επειδή η άδεια ακυρώθηκε



χωρίς υπαιτιότητα του ιδιοκτήτη. Η διοίκηση οφείλει να συμμορφωθεί με τις ακυρωτικές αποφάσεις. Αυτό σημαίνει ότι:

- Δεν εκδίδονται πράξεις εξαίρεσης από την καταδάφηση ή συνέχισης εργασιών βάσει της αντισυνταγματικής διάταξης.
- Οι ήδη εκδοθείσες πράξεις υπαγωγής είναι ευάλωτες σε ακύρωση αν προσβληθούν.
- Η διοίκηση οφείλει να προχωρήσει σε πράξεις καταδάφησης όπου υπάρχουν σχετικές αποφάσεις ή διαπιστώσεις αυθαιρέτας, εκτός αν υπάρξει άλλη νόμιμη οδός.

Διεξόδος

Το ΣτΕ δεν αποκλείει εντελώς κάθε δυνατότητα διατήρησης τέτοιου κτίσματος. Απαιτεί, όμως, νέα πολεοδομική κρίση. Είτε έκδοση νέας οικοδομικής άδειας βάσει ισχύοντος και συνταγματικά ανεκτού καθεστώτος είτε γενική μεταβολή του πολεοδομικού καθεστώτος της περιοχής με πραγματικά πολεοδομικά κριτήρια (φυσιογνωμία περιοχής, ανάγκες, περιβαλλοντική αποκατάσταση, συνολική επιβάρυνση από τις εσφαλμένες προηγούμενες ρυθμίσεις). Δεν αρκεί η ατομική «καλή πίστη» του ιδιοκτήτη ή μια γενική ρύθμιση αυθαιρέτων. Η διατήρηση πρέπει να προκύπτει από ορθολογικό σχεδιασμό και όχι από παράκαμψη της δικαστικής απόφασης. Επιπλέον, το Δικαστήριο υπογραμμίζει την ανάγκη αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας για όσους προσέφυγαν και

υποκατηγορία αυθαιρέτων (κτίσματα με αμετάκλητα ακυρωμένη οικοδομική άδεια λόγω εσφαλμένου/ανίσχυρου πολεοδομικού καθεστώτος, χωρίς ψευδή στοιχεία από τον ιδιοκτήτη). Τα γενικά στοιχεία για τα αυθαίρετα στην Ελλάδα είναι εντυπωσιακά.

Πάνω από 2,5 εκατ. δηλώσεις υπαγωγής έχουν υποβληθεί συνολικά τα τελευταία 15 χρόνια σε διάφορους νόμους (4014/2010, 4178/2013, 4495/2017 κ.λπ.), καλύπτοντας εκατοντάδες εκατ. τετραγωνικά μέτρα. Ωστόσο, η συγκεκριμένη κατηγορία είναι πολύ πιο περιορισμένη. Αφορά, κυρίως, περιπτώσεις όπου υπήρξε δικαστική διαμάχη και αμετάκλητη ακύρωση αδειάς - συχνά σε περιοχές με αμφισβητούμενους όρους δόμησης, εκτός σχεδίου ή με προβληματικές ρυθμίσεις. Ο αριθμός τους είναι σημαντικά μικρότερος από το σύνολο των αυθαιρέτων, αλλά όχι αμελητέος, ιδίως σε τουριστικές ή περιστατικές ζώνες όπου έχουν εκδοθεί και αμφισβητηθεί πολλές άδειες. Δεν υπάρχουν δημόσια διαθέσιμα ακριβή νούμερα από το υπουργείο Περιβάλλοντος ή το ΤΕΕ για το πόσα ακριβώς κτίσματα γίνονταν ή θα μπορούσαν να υπαχθούν στις επίμαχες διατάξεις.

Θα γκρεμιστούν;

Εφόσον παραμένουν αυθαίρετα και δεν υπάρχει, πλέον, η οδός της αυτόματης τακτοποίησης η καταδάφηση αποτελεί την προβλεπόμενη κύρωση. Στην πράξη, όμως, η κατάσταση είναι πιο σύνθετη. Η καταδάφηση αυθαιρέτων υπήρξε ιστορικά αργή, επιλεκτική, και συχνά ανεφάρμοστη σε μεγάλη κλίμακα, λόγω κοινωνικών, οικονομικών και πολιτικών παραγόντων, έλλειψης πόρων και διαδικαστικών εμποδίων. Πολλά κτίσματα παραμένουν για χρόνια ή δεκαετίες σε καθεστώς «αναστολής» ή εκκρεμότητας.

Οι δήμοι και οι αρμόδιες υπηρεσίες, πάντως, υποχρεούνται να προχωρήσουν σε συμμόρφωση. Υπάρχουν περιπτώσεις όπου το Συμβούλιο Συμμόρφωσης του ΣτΕ έχει ήδη επιβάλει κυρώσεις για μη συμμόρφωση. Δεν αποκλείεται ο νομοθέτης να επιχειρήσει νέα ρύθμιση, αυτή τη φορά με διαφορετική δομή (π.χ. απαίτηση νέας πολεοδομικής μελέτης ή ειδικών κριτηρίων ανά περιοχή, ή πρόβλεψη αποζημιώσεων). Τέτοιες ρυθμίσεις θα πρέπει να περάσουν από τον έλεγχο συνταγματικότητας. Για κτίσματα που έχουν ήδη υπαχθεί βάσει των αντισυνταγματικών διατάξεων, οι πράξεις υπαγωγής μπορεί να ακυρωθούν αν προσβληθούν, οδηγώντας σε εκ νέου χαρακτηρισμό ως αυθαίρετα. Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να υπάρχει δυνατότητα έκδοσης νέας αδειάς αν το κτίσμα μπορεί να ευθυγραμμιστεί με τους ισχύοντες όρους δόμησης ή αν υπάρξει γενική πολεοδομική αναθεώρηση της περιοχής.

Για κτίσματα που έχουν ήδη νομιμοποιηθεί με αντισυνταγματικές διατάξεις οι πράξεις υπαγωγής μπορεί να ακυρωθούν αν προσβληθούν, οδηγώντας σε εκ νέου χαρακτηρισμό τους ως αυθαίρετα

πέτυχαν την ακύρωση των αδειών. Αν το κτίσμα, τελικά, δεν καταδαφιστεί, θα μπορούσε να προβλεφθεί ειδική αποζημίωση υπέρ τους, λαμβάνοντας υπόψη τη βλάβη από τη μακρόχρονη διατήρηση του αυθαιρέτου, τη διάρκεια των δικών και την τυχόν παράλειψη συμμόρφωσης της διοίκησης. Αυτό δεν αποτελεί αυτόματη λύση, αλλά κατεύθυνση προς τον νομοθέτη.

Πόσα είναι;

Δεν υπάρχει επίσημη, δημοσιευμένη και αξιόπιστη απογραφή ειδικά για αυτή την

Από τον
Βασίλη
Παπακωνσταντόπουλο
vpapakonstantopoulos@dimokratia.gr

Ειδική πρόβλεψη για τους εγκαταλεημένους και φθίνοντες οικισμούς περιλαμβάνει το νέο Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, που έχει τεθεί εδώ και δύο εβδομάδες σε εφαρμογή. Οι ρυθμίσεις έρχονται να κουμπώσουν με τον νόμο τον οποίο πέρασε ο υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Σταύρος Παπασταύρου, από τη Βουλή λίγο πριν κλείσει για το καλοκαίρι, ανοίγοντας τον δρόμο για την τσιμεντοποίηση πολλών μικρών οικισμών σε όλη τη χώρα.

Το πλαίσιο παρέχει συγκεκριμένες κατευθύνσεις, όπως η αξιοποίηση εγκαταλεημένων ορεινών οικισμών που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, με τη μετατροπή κτιρίων άλλων χρήσεων σε καταλύματα ή και με νέες επενδύσεις, με κίνητρο είτε προς τους σημερινούς ιδιοκτήτες είτε προς ενδιαφερόμενους επενδυτές. Επίσης ανοικτό είναι και αξιοποίηση παλαιών κελυφών, επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων και παροχή κινήτρων για μετατροπή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες τουλάχιστον 3 αστέρων και ο καθορισμός κανόνων για τη μορφολογία των νέων κτισμάτων.

Ουσιαστικό το νέο χωροταξικό στρέφει το χαλί για την εφαρμογή των καταστροφικών διατάξεων του πρόσφατα ψηφισθέντος νόμου (5325/2026). Διατάξεις που πλέον είναι συμβατές με τον χωροταξικό σχεδιασμό. Είναι, με τις δύο παράλληλες νομοθετικές παρεμβάσεις ο υπουργός Περιβάλλοντος δημιουργεί το πλαίσιο για την πολεοδομική μελέτη των εκτός σχεδίου εκτάσεων γύρω από τους οικισμούς αυτούς, οι οποίοι πλέον κινδυνεύουν να αλλοιωθούν και να χάσουν τον ιδιαίτερο χαρακτήρα τους και τη φυσιογνωμία τους.

Η δυνατότητα «αναβίωσης» εγκαταλεημένων οικισμών προβλέφθηκε για πρώτη φορά στον λεγόμενο «δασικό νόμο» (4280/2014), αλλά τόσα χρόνια παρέμεινε ανενεργή. Το υπουργείο υποστηρίζει ότι η ενεργοποίησή της αποτελεί εργαλείο βιώσιμης ανάπτυξης και περιφερειακής πολιτικής, που μπορεί να συμβάλει στη διατήρηση της κοινωνικής και οικονομικής ζωής, ιδιαίτερα στα μικρά νησιά και στις περιοχές που αντιμετωπίζουν έντονη πληθυσμιακή αποδυνάμωση. Με τα εργαλεία, όμως, που εισάγει η αναβίωση ενός μικρού παραδοσιακού οικισμού



Τσιμέντο παντού με το Χωροταξικό του Τουρισμού

Το νέο πλαίσιο στρώνει το χαλί για τις καταστροφικές διατάξεις του νόμου Παπασταύρου, αφού περιλαμβάνει ειδική πρόβλεψη για τους εγκαταλεημένους οικισμούς με παροχή κινήτρων για μετατροπή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες

σμού θα ξεκλειδώσει στην πραγματικότητα τη δυνατότητα ανάπτυξης εκτεταμένων τουριστικών ή οικιστικών εγκαταστάσεων, με μέγεθος δυσανάλογο προς τον ίδιο τον οικισμό.

Το ΥΠΕΝ εμφανίζει ένα νέο εργαλείο μεγέθυνσης της εκτός σχεδίου δόμησης, που δεν έχει καμία σχέση με την αναβίωση των στοχευόμενων οικισμών. Η ιδιωτική πολεοδομία θα υλοποιείται από οικοδομικούς συνεταιρισμούς και φορείς ανάπτυξης, με υποχρεωτική παραχώρηση τουλάχιστον 50% της έκτασης σε

κοινοχρήστους και κοινοφελείς χώρους και έργα. Ο νόμος εισάγει το Ρυθικό Σχέδιο Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ανάπτυξης (ΕΣΠΕΡΑΑ), παρέχοντας παράλληλα δυνατότητες αξιοποίησης ιδιωτικών εκτάσεων που συνδέονται λειτουργικά με τους οικισμούς. Στις εκτάσεις αυτές μπορούν να καθορίζονται χρήσεις γης και να προβλέπεται πολεοδομία, υπό την προϋπόθεση ότι οι όμορες εκτάσεις έχουν ελάχιστη συνολική επιφάνεια 30 στρεμμάτων και ότι το σύνολο της περιοχής παρέμβασης (ψηφιστέος

οικισμός και νέες προς πολεοδομική εκτάσεις) κυμαίνεται από 50 έως 200 στρέμματα.

ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Η επέκταση της χρήσης του πολεοδομικού αυτού εργαλείου σε όλα τα μικρά κατοικημένα νησιά, με την επίφαση της αναβίωσης εγκαταλεημένων οικισμών, καταδεικνύει ότι ο πραγματικός στόχος δεν είναι άλλος από την εξυπηρέτηση της τουριστικής ανάπτυξης και της παραθεριστικής κατοικίας. Μέσα στα χωριά θα μπορεί να αναπτυχθεί κά-

θε ειδική χρήση, όπως κατοικίες, ξενοδοχεία, τουριστικές υποδομές κάθε είδους και εμπορικά καταστήματα.

Εγκαταλεημένοι χαρακτήριζονται οι προ του 1923 οικισμοί που εμφανίζουν μηδενικό πληθυσμό ή απογραφές της ΕΛ.ΣΤΑΤ. του 1981, ενώ μικροί και φθίνοντες θεωρούνται οι οικισμοί με λιγότερους από 150 κατοίκους, που παρουσιάζουν δημογραφική συρρίκνωση κατά την τελευταία 30ετία ή μικρή μεταβολή πληθυσμού έως 5%. Ο οικισμός θα πρέπει να κρίνεται ενδοφύωρον αρχιτεκτονικά, να μην έχει χαρακτηριστεί γεωλογικά ακατάλληλος, δηλαδή να μην υπάρχει πρόβλημα κατολισθήσεων ή άλλων γεωλογικών επικινδυνότητας, και να διαθέτει «συνεκτικό τμήμα», δηλαδή αναγνωρίσιμο πυρήνα υφιστάμενης ουσιαστικής ανάπτυξης. Εκτιμάται ότι η ρύθμιση αφορά περισσότερους από 6.500 οικισμούς και 1.300 δημοτικές κοινότητες, αγγίζοντας το 27% των νησιωτικών και ορεινών οικισμών της χώρας.

Σημειώνεται ότι το νέο χωροταξικό θέτει επίσης ως κατεύθυνση την εξασφάλιση της προστασίας των οικισμών μέσω της σύνδεσής τους με τους κύριους οδικούς άξονες, τη βελτίωση των δικτύων υποδομής τους και την ανάδειξη και προβολή των ιδιαίτερων περιβαλλοντικών, γεωλογικών, αρχιτεκτονικών, ιστορικών, θρησκευτικών ή πολιτιστικών κ.ά. στοιχείων κάθε οικισμού, με σκοπό την αύξηση της δυναμικότητας του τουρισμού και την κερπήκευση της τουριστικής περιόδου.

Κατασιρέφονται οι μικρές ιδιοκτησίες στα νησιά

Η ΚΥΑ έχει προκαλέσει αντιδράσεις για τις αρτιότητες σε πολλά νησιά. Όπως αναφέρει το ΤΕΕ Βορειοανατολικού Αιγαίου, τα 8 στρέμματα δημιουργούν μεγάλο πρόβλημα στη μικρή επιχειρηματικότητα, υποστηρίζοντας πως η ιδιοκτησία είναι σε μεγάλο βαθμό κατακερματισμένη.

Οι περισσότεροι μικροί ιδιοκτήτες δεν διαθέτουν μεγάλες ενισίες εκτάσεις και η τουριστική δραστηριότητα βασίζεται σε μεγάλο βαθμό σε μικρές και οικογενειακές επιχειρήσεις. Όταν λοιπόν απαιτούνται τόσο μεγάλες εκτάσεις για μια νέα τουριστική μονάδα, στην πράξη περιορίζεται σημαντικά η δυνατότητα του μικρού ιδιοκτήτη να αξιοποιήσει τη γη του και του μικρού επιχειρηματία να επενδύσει στον τόπο του. Σύμφωνα με το επιμελητήριο, υπάρχει ανάγκη προστασίας των μικρών μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και των εννοικιαζόμενων διαμυτών, καθώς αποτελούν σημαντικό κομμάτι της τουριστικής οικονομίας των νησιών του Βορείου Αιγαίου και δεν πρέπει να

επιβαρύνονται από ρυθμίσεις σχεδιασμένες με βάση μεγαλύτερες ξενοδοχειακές επενδύσεις. Από την πλευρά της η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων (ΠΟΞ) εκφράζει την ανησυχία της για το γεγονός ότι βασικές προβλέψεις του πλαισίου εξακολουθούν να στοχεύουν σε αρτιζόντους περιορισμούς, οι οποίοι δεν λαμβάνουν επαρκώς υπόψη το ιδιαίτερο χαρακτηριστικό κάθε προορισμού. Χαρακτηρίζει ιδιαίτερα προβληματικό τον καθορισμό οριζόντιων ορίων κτινών, τα οποία ορίζονται αυθαίρετα, χωρίς τεκμηριωμένα και αντικειμενικά κριτήρια που να συνδέονται με τα πραγματικά δεδομένα κάθε προορισμού.

«Η εφαρμογή τέτοιων οριζόντιων μέτρων δύναται να οδηγήσει σε ανεπιθύμητες συνέπειες, όπως απαίωση των ιδιοκτητών, κατάμψη της γης, αύξηση της δομημένης επιφάνειας, επιβάρυνση του τοπίου, περιορισμό οικονομικών κλίμακας και υπονόμευση της βιωσιμότητας των τουριστικών μονάδων» αναφέρει μεταξύ άλλων η ΠΟΞ.



Σε κλειδώνεται στην πραγματικότητα η δυνατότητα ανάπτυξης εκτεταμένων τουριστικών εγκαταστάσεων, με μέγεθος δυσανάλογο



Το κυβερνητικό σχέδιο που θα δώσει λύσεις στη στεγαστική κρίση

► **Μειώσεις φόρων, κίνητρα για τα κλειστά ακίνητα και «πάγωμα» ΦΠΑ και φόρου υπεραξίας στο νέο πακέτο παρεμβάσεων, που θα παρουσιάσει ο πρωθυπουργός στη ΔΕΘ**

ΤΟΥ ΚΩΣΤΑ ΤΣΑΧΑΚΗ
ktsahakis@gmail.com

Η στεγαστική κρίση αναδεικνύεται σε ένα από τα κεντρικά ζητήματα της κυβερνητικής ατζέντας ενόψει της Διεθνούς Εκδήλωσης Θεσσαλονίκης, με το οικονομικό επιτελείο να επεξεργάζεται ένα νέο πακέτο παρεμβάσεων στην αγορά ακινήτων. Η μείωση της φορολογίας στα εισοδήματα από ενοίκια, η παράταση των κινήτρων για την επιστροφή κλειστών κατοικιών στη μακροχρόνια μίσθωση, αλλά και η διατήρηση της αναστολής του ΦΠΑ 24% στα νεόδομητα και του φόρου υπεραξίας 15% βρίσκονται στο τραπέζι. Οι τελικές αποφάσεις αναμένεται να αποτυπωθούν στο πακέτο μέτρων που θα παρουσιάσει ο πρωθυπουργός στη ΔΕΘ, με βασικό ζητούμενο να ενισχυθεί η προσφορά κατοικιών και να περιοριστούν οι πιέσεις που δέχονται τα νοικοκυριά από την άνοδο των ενοικίων και των τιμών πώλησης. Το πρόβλημα, ωστόσο, είναι ότι μέχρι σήμερα τα μέτρα που έχουν εφαρμοστεί δεν έχουν καταφέρει να ανατρέψουν την εικόνα της αγοράς. Και αυτό ακριβώς αναδεικνύει η πρόσφατη μελέτη του Γραφείου Προϋπολογισμού του Κράτους στη Βουλή. Η Ελλάδα διαθέτει μεγάλο αριθμό κατοικιών, αλλά ένα σημαντικό τμήμα τους παραμένει ουσιαστικά εκτός αγοράς.

Ανάσα στους «μικρούς»

Στην κορυφή των κυβερνητικών σχεδιασμών βρίσκεται η περαιτέρω μείωση της φορολογίας των εισοδημάτων από ακίνητα. Το επικρατέστερο σενάριο προβλέπει τη μείωση του εισαγωγικού συντελεστή από το 15% στο 9% για εισοδήματα έως 10.000 ευρώ, ένα ντα που σημερινό ορίου των 12.000 ευρώ. Η αλλαγή θα αφορά κυρίως τους «μικρούς» ιδιοκτήτες, οι οποίοι δεν είχαν οικιαστικό όφελος από την προηγούμενη αναμόρφωση της φορολογικής κλίμακας. Από φέτος έχει ήδη θεσπιστεί ενδιάμεσος συντελεστής 25% για το τμήμα του εισοδήματος από 12.000 έως 24.000 ευρώ, αντί του 35% που ίσχυε προηγουμένως. Η συγκεκριμένη παρέμβαση έδωσε μεγαλύτερη φορολογική ανάσα στους ιδιοκτήτες με υψηλότερα έσοδα από μισθώματα, δεν επηρέασε όμως την κατώτερη κλίμακα, όπου ο συντελεστής παρέμεινε στο 15%. Η νέα με-

ωση στο 9% έχει επομένως διπλό στόχο. Από τη μία πλευρά, να περιορίσει τη φορολογική επιβάρυνση των μικρών ιδιοκτητών και, από την άλλη, να λειτουργήσει ως κίνητρο για τη δήλωση των πραγματικών εισοδημάτων από ενοίκια. Στο οικονομικό επιτελείο εκτιμούν παράλληλα ότι ένα χαμηλότερο φορολογικό βάρος θα μπορούσε να αφήσει μεγαλύτερο περιθώριο στους ιδιοκτήτες για συντήρηση και ανακαίνιση των ακινήτων τους, ενισχύοντας σταδιακά την προσφορά κατοικιών. Το κρίσιμο ερώτημα, ωστόσο, είναι εάν η φορολογική ελάφρυνση θα μεταφραστεί πράγματι σε χαμηλότερα ενοίκια ή εάν θα απορροφηθεί κυρίως από τους ιδιοκτήτες. Κι αυτό, καθώς τα στοιχεία των φορολογικών δηλώσεων του 2025, που αφορούν τα εισοδήματα του 2024, αποτυπώνουν με χαρακτηριστικό τρόπο την απόσταση μεταξύ των δηλωμένων και των πραγματικών μισθωμάτων.

Η μέση δηλωμένη μηνιαία δαπάνη ενοικίου για κύρια κατοικία έφθασε το 2024 στα 244 ευρώ, από 211 ευρώ το 2023, 202 ευρώ το 2022, 194 ευρώ το 2021 και 188,8 ευρώ το 2020. Η αύξηση μέσα σε ένα χρόνο ανήλθε σε 15,6%, εξέλιξη που συνδέεται τόσο με την άνοδο των μισθωμάτων όσο και με την ενίσχυση των ελέγχων και των μηχανισμών διαφάνειας. Ακόμη μεγαλύτερη ήταν η αύξηση στις φοιτητικές κατοικίες. Η μέση δηλωμένη μηνιαία δαπάνη αυξήθηκε από 172,6 ευρώ το 2023 στα 244 ευρώ το 2024, καταγράφοντας άνοδο άνω του 41%.

Για ποσά αυτά, πάντως, εξακολουθούν να απέχουν αισθητά από την πραγματική εικόνα της αγοράς, ιδιαίτερα στα μεγάλα αστικά κέντρα. Στην Αττική, η εξεύρεση κατοικίας 50 έως 70 τετραγωνικών μέτρων με ενοίκιο κάτω από 500 ευρώ αποτελεί πλέον εξαίρεση, ενώ σε αρκετές περιοχές της Αθήνας ένα διαμέρισμα περίπου 70 τετραγωνικών μέτρων κινείται στην περιοχή των 750-800 ευρώ. Για νεόδομητα ή πλήρως ανακαινισμένα ακίνητα τα μισθώματα παρούν να προσεγγίσουν ή και να ξεπεράσουν τα 1.000 ευρώ τον μήνα.

Φόκους σε απαλλαγές

Δεύτερος βασικός άξονας των παρεμβάσεων είναι η παράταση του φορολογικού κινήτρου για τους ιδιοκτήτες που θα επιστρέψουν κλειστές κατοικίες στη μακροχρόνια μίσθωση. Το υφιστάμενο καθεστώς προβλέπει πλήρη απαλλαγή από τον φόρο εισοδήμα-



Βασικός άξονας του πλάνου είναι η παράταση του φορολογικού κινήτρου για τους ιδιοκτήτες που θα επιστρέψουν τα κενά σπίτια και διαμερίσματα στη μακροχρόνια μίσθωση

τος για τρία χρόνια για όσους διαθέσουν στην αγορά ακίνητο που παρέμεινε κλειστό ή χρησιμοποιούνταν αποκλειστικά για βραχυχρόνια μίσθωση και το εντάξουν στη μακροχρόνια μίσθωση. Σύμφωνα με τον κυβερνητικό σχεδιασμό, το μέτρο εξετάζεται να παραταθεί έως τις 31 Δεκεμβρίου 2027, ώστε να δοθεί περισσότερος χρόνος στους ιδιοκτήτες να αξιοποιήσουν το κίνητρο. Για να ενεργοποιηθεί η απαλλαγή, το ακίνητο θα πρέπει να ήταν κενό για τουλάχιστον τρία χρόνια ή να είχε διατεθεί αποκλειστικά μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης. Παράλλη-

Ερχονται φορολογικές ελαφρύνσεις στο κόστος

Στη δημιουργία ενός νέου πλαισίου φορολογικών κινήτρων για την αύξηση της προσφοράς κατοικιών στρέφεται η κυβέρνηση, με αιχμή τη μείωση του ΦΠΑ για την κατασκευή κοινωνικών και προσιτών κατοικιών. Το μέτρο εντάσσεται στο δεκαετές Εθνικό Σχέδιο για τη Στεγαστική Πολεμική 2026-2035 και αποτελεί μέρος της προσπάθειας αντιμετώπισης της στε-

γαστικής κρίσης, χωρίς να περιοριστεί η οικοδομική δραστηριότητα και το επενδυτικό ενδιαφέρον για την αγορά ακινήτων. Στόχος είναι να κινητοποιηθούν ιδιώτες κατασκευαστές, επενδυτικά κεφάλαια και θεσμικοί επενδυτές, ώστε να αναπτυχθούν νέες κατοικίες που θα διατίθενται για μακροχρόνια μίσθωση σε προσιτές τιμές. Η μείωση του ΦΠΑ εξετάζεται ως ένα

Στόχος, να κινητοποιηθούν ιδιώτες κατασκευαστές και επενδυτικά κεφάλαια ώστε να αναπτυχθούν νέοι χώροι που θα διατίθενται για μακροχρόνια και οικονομική μίσθωση

από τα βασικά εργαλεία για τον περιορισμό του κόστους κατασκευής και τη βελτίωση της οικονομικής απόδοσης τέτοιων επενδύσεων.

Το ευρωπαϊκό πλαίσιο παρέχει τη δυνατότητα στα κράτη-μέλη να εφαρμόζουν μειωμένους συντελεστές ΦΠΑ στην κατασκευή και διάθεση κατοικιών στο πλαίσιο κοινωνικής πολιτικής. Στο πλαίσιο αυτό, η



Πέντε προτάσεις για να πέσουν οι τιμές

Η μελέτη του Γραφείου Προϋπολογισμού του Κράτους στη Βουλή προτείνει ουσιαστικά μια στρατηγική που κινείται στην ίδια κατεύθυνση με τον κυβερνητικό σχεδιασμό, αλλά διευρύνει σημαντικά το πεδίο των παρεμβάσεων.

***Πρώτον**, προτείνει την επιτάχυνση της επίλυσης κληρονομικών και κτηματολογικών εκκρεμοτήτων. Ακίνητα που παραμένουν εγκλωβισμένα λόγω ιδιοκτησιακών διαφορών ή εκκρεμοτήτων δεν μπορούν να αξιοποιηθούν από την αγορά.

***Δεύτερον**, προτείνει ισχυρότερα φορολογικά κίνητρα για τις μακροχρόνιες μισθώσεις, ώστε να καταστεί οικονομικά ελκυστικότερη η διάθεση ενός ακινήτου σε μόνιμο ενοικιαστή σε σχέση με τη βραχυχρόνια μίσθωση.

***Τρίτον**, δίνει έμφαση στις ανακαινίσεις. Πολλά από τα κλειστά ακίνητα δεν μπορούν να βγουν άμεσα στην αγορά επειδή βρίσκονται σε κακή κατάσταση ή απαιτούν σημαντικές ενεργειακές παρεμβάσεις.

***Τέταρτον**, προτείνει παρεμβάσεις στη βραχυχρόνια μίσθωση, ειδικά στις περιοχές όπου η στεγαστική πίεση είναι μεγαλύτερη.

***Πέμπτον**, προτείνεται η ενίσχυση των δημόσιων επενδύσεων σε κοινωνική και προσιτή κατοικία, σε συνδυασμό με ταχύτερες αδειοδοτήσεις, χαμηλότερο κατασκευαστικό κόστος και αλλαγές στις χρήσεις γης.



λα, δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα 120 τετραγωνικά μέτρα, με ειδική πρόβλεψη για οικογένειες με περισσότερα παιδιά.

Η μίσθωση πρέπει να αφορά κύρια κατοικία και να έχει διάρκεια τουλάχιστον τριών ετών. Εάν ο πρώτος μισθωτής αποχωρήσει πρόωγα, η απολλαγή μπορεί να διατηρηθεί, υπό την προϋπόθεση ότι μέσα σε τρεις μήνες θα συναφθεί νέα τριετής μίσθωση.

Το οικονομικό όφελος δεν είναι αμελητέο. Ιδιοκτήτης που εισπράττει 700 ευρώ τον μήνα έχει ετήσιο εισόδημα 8.400 ευρώ από το ακίνητο. Με συντελεστή 15%, ο φόρος ανέρχεται σε 1.260 ευρώ ετησίως. Η τριετής απολλαγή μεταφράζεται έτσι σε όφελος 3.780 ευρώ, πριν συνυπολογιστούν τυχόν υψηλότεροι συντελεστές που θα ίσχυαν για μεγαλύτερα εισοδήματα.

Στον «πάγο» ξανά

Επιπλέον, η κυβέρνηση εξετάζει την παράταση της αναστολής του ΦΠΑ 24% στην πρώτη πώληση νέων ακινήτων για ακόμη ένα ή δύο χρόνια. Παράλ-

ληλα, εξετάζεται η διατήρηση της αναστολής του φόρου υπεραξίας 15% στις πωλήσεις ακινήτων. Η επιλογή για τον ΦΠΑ συνδέεται με την ανάγκη να μην αυξηθεί περαιτέρω το κόστος απόκτησης μιας νέας κατοικίας, σε μια περίοδο κατά την οποία η προσφορά παραμένει περιορισμένη και το κατασκευαστικό κόστος έχει αυξηθεί σημαντικά.

Ο ΦΠΑ δεν αφορά όλες τις αγοραπωλησίες ακινήτων. Αφορά την πρώτη παράδοση νέων οικοδομών από κατασκευαστές ή επιχειρήσεις που ανεγείρουν ακίνητα με σκοπό την πώληση, πριν από την πρώτη εγκατάσταση ή χρήση τους. Αντίθετα, στις μεταπωλήσεις παλαιότερων ακινήτων εφαρμόζεται ο φόρος μεταβίβασης, με βασικό συντελεστή 3%.

Η επαναφορά του 24% θεωρείται από παράγοντες της αγοράς ότι θα μπορούσε να επιβαρύνει σημαντικά το τελικό κόστος των νέων κατοικιών και να λειτουργήσει αποτρεπτικά για την υλοποίηση νέων οικοδομικών έργων. Το πρόβλημα γίνεται μεγαλύτερο, επειδή η Ελλάδα δεν διαθέτει σήμερα επαρκή ροή νέων κατοικια-

ών. Η οικοδομική δραστηριότητα έχει ανακάμψει σε σχέση με τα χρόνια της κρίσης, όμως η επένδυση σε κατοικίες εξακολουθεί να βρίσκεται χαμηλότερα από τα επίπεδα που απαιτούνται για την κάλυψη της ζήτησης.

Διαφορετική είναι η επίδραση του φόρου υπεραξίας, ο οποίος αφορά τον πωλητή και όχι τον αγοραστή. Η επαναφορά του φόρου δεν σημαίνει κατ' ανάγκην αυτόματη αύξηση των τιμών. Η επίδρασή του εξαρτάται από τις συνθήκες της αγοράς και από το κατά πόσο ο πωλητής μπορεί να μετακυλίσει την επιβάρυνση στην τελική τιμή.

Σε μια αγορά υψηλής ζήτησης, ένα μέρος του κόστους μπορεί να επιχειρηθεί να ενσωματωθεί στην τιμή πώλησης. Σε μια πιο αδύναμη αγορά, είναι πιθανότερο να απορροφηθεί από τον πωλητή. Περισσότερο άμεση μπορεί να είναι η επίδραση στις ίδιες τις συναλλαγές. Η επαναφορά του φόρου ενδέχεται να οδηγήσει ορισμένους ιδιοκτήτες στην αναβολή μιας πώλησης, περιορίζοντας περαιτέρω τη διαθέσιμη προσφορά.

για την κατασκευή νέων κοινωνικών κατοικιών

ελληνική πλευρά εξετάζει ένα ειδικό καθεστώς, το οποίο θα συνδέει τα φορολογικά όφελος με συγκεκριμένες προϋποθέσεις, όπως ανώτατο ύψος ενοικίου και ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης.

Το πακέτο κινήτρων θα μπορούσε να συνδυαστεί και με άλλες φορολογικές ελαφρύνσεις, όπως προσωρινή μείωση ή απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ. Παράλλη-

λα, αναμένεται να προβλεφθούν δικλίδες ώστε οι δικαιούχοι να τηρούν τους όρους για όλη την απαιτούμενη περίοδο. Πρόωρη πώληση, αλλαγή χρήσης ή μετατροπή της κατοικίας σε βραχυχρόνια μίσθωση θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε επιστροφή του φορολογικού οφέλους.

Σημαντικά στοιχεία για τον σχεδιασμό του ελληνικού μοντέλου προσφέρουν η Πορ-

τογαλία και η Γαλλία. Στην Πορτογαλία εφαρμόζεται ΦΠΑ 6% για κατασκευές και ανακαινίσεις κατοικιών που προορίζονται για μακροχρόνια μίσθωση, έναντι κανονικού συντελεστή 23%, με συγκεκριμένα όρια στα ενοίκια και υποχρεώσεις ως προς τη διάρκεια της μίσθωσης.

Στη Γαλλία, ο ΦΠΑ για την ενδιάμεση κατοικία ανέρχεται σε 10%, ενώ για τις

αμιγώς κοινωνικές κατοικίες μπορεί να περιορίζεται στο 5,5%. Τα κίνητρα συνδυάζονται από εισοδηματικά κριτήρια για τους ενοικιαστές, ανώτατα όρια μισθωμάτων και υποχρέωση χρήσης των ακινήτων ως κύριας κατοικίας.

Κοινός παρονομαστής των δύο μοντέλων είναι η σύνδεση της φορολογικής ελάφρυνσης με μακροχρόνιες δεσμεύσεις.



ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ΘΕΜΑ

ΣΤΟΧΟΣ ΝΑ ΑΥΞΗΘΕΙ Ο ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΠΟΥ ΘΑ ΔΙΑΘΕΣΟΥΝ ΚΕΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Ή ΘΑ ΜΕΤΑΤΡΕΨΟΥΝ ΤΑ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΕΚΜΙΣΘΟΥΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΟΥΣ (AIRBNB) ΣΕ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

ΔΕΛΕΑΡ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ

Φορολογικά κίνητρα για την επιστροφή σπιτιών στην αγορά

7 Παράταση μέχρι το τέλος του 2027 στη χρονική περίοδο ισχύος, αλλά και τροποποίηση των φορολογικών κινήτρων για μακροχρόνιες μισθώσεις ακινήτων που είναι κενά ή βραχυχρόνια εκμισθούμενα: Θα παραταθεί μέχρι και την 31η-12-2027 η χρονική ισχύς των φορολογικών κινήτρων για διάθεση κενών ή βραχυχρόνια εκμισθούμενων κατοικιών σε μακροχρόνιες μισθώσεις. Παράλληλα εξετάζονται νέες τροποποιήσεις των σχετικών διατάξεων, προκειμένου τα κίνητρα να γίνουν ακόμη πιο ελκυστικά για τους ιδιοκτήτες και να αυξηθεί περαιτέρω και σε μεγάλο ποσοστό ο αριθμός των ιδιοκτητών που θα διαθέσουν κενά ή βραχυχρόνια εκμισθούμενα ακίνητα τους σε μακροχρόνιες μισθώσεις.

Οι διατάξεις όπως έχουν διαμορφωθεί μέχρι σήμερα προβλέπουν τα εξής:

α) Για τους τριάντα έξι (36) πρώτους μήνες έπειτα από τον μήνα κατά τον οποίο συνάπτεται σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης κατοικίας, δεν φορολογείται το εισόδημα του ιδιοκτήτη που προέρχεται από τα ενοίκια της μίσθωσης αυτής, εφόσον:

- Η κατοικία έχει εμβαδόν έως 120 τετραγωνικά μέτρα, προσαυξανόμενο κατά 20 τ.μ. για κάθε εξαρτημένο τόκο του ενοικιαστή πέραν των δύο.
- Το εισόδημα από τα ενοίκια

προέρχεται από σύμβαση μίσθωσης διάρκειας τουλάχιστον τριών (3) ετών που συνάπτεται μεταξύ της 8ης Σεπτεμβρίου 2024 και της 31ης Δεκεμβρίου 2027.

- Η εκμισθούμενη κατοικία:
 - i) κατά τα τρία προηγούμενα φορολογικά έτη από το έτος σύναψης της σύμβασης μίσθωσης και, αν η μίσθωση έχει καταρτιστεί το 2024, κατά τα φορολογικά έτη 2022 και 2023, έχει δηλωθεί στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος ως κενό ακίνητο (έντυπο Ε2) ή δεν έχει δηλωθεί ως μισθωμένο ακίνητο ούτε ως κύρια ούτε δευτερεύουσα κατοικία του εκμισθωτή ούτε ως ιδιοχρησιμοποιούμενο ούτε δωρεάν παραχωρούμενο ακίνητο (έντυπα Ε1 και Ε2) ή
 - ii) κατά το εκάστοτε προηγούμενο της σύμβασης της σύμβασης μίσθωσης φορολογικό έτος έχει διατεθεί αποκλειστικά για βραχυχρόνια μίσθωση και οι συναφείς βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν δηλωθεί στη Φορολογική Δείκση.
- Ο ιδιοκτήτης δεν έχει υποβάλει στη Φορολογική Δείκση δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας για το ακίνητο κατά το έτος της μίσθωσης και έως την έναρξη αυτής ή για το ίδιο διάστημα έχει υποβάλει δήλωση βραχυχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου.

β) Η απαλλαγή συνεχίζει να ισχύει για το υπολειπόμενο διάστημα και εφόσον το ακίνητο κενωθεί



Κύριος στόχος η επιστροφή κενών-κλειστών κατοικιών στην αγορά, αλλά και η αλληγή χρήσης για διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης.

άπαξ και εκμισθωθεί εκ νέου με μακροχρόνια μίσθωση εντός του διαστήματος της περιόδου α' ή σύμφωνα με την παρακάτω περίπτωση δ'.

γ) Η απαλλαγή ισχύει και εφόσον το ακίνητο, για το οποίο πληρωθεί οι προϋποθέσεις της περίπτωσης α', μισθώνεται τουλάχιστον για έξι (6) συνεχόμενους μήνες, άπαξ ή περισσότερες φορές, στις εξής κατηγορίες υπαλλήλων του δημόσιου τομέα:

- Σε ιατρικό ή νοσηλευτικό προσωπικό που απασχολείται σε φρεσς της Γενικής Κυβέρνησης.
- Σε εκπαιδευτικούς όλων των βαθμίδων της δημόσιας εκπαίδευσης.
- Σε ένστολο προσωπικό των Ενόπλων Δυνάμεων και των Σωμάτων Ασφαλείας.

8 Αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού των φορολογητέων αξιών των ακινήτων: Οι αλλαγές θα έχουν, αρχικά, τη μορφή της αύξησης των αντικειμενικών τιμών στα

επίπεδα των πραγματικών τιμών της κτηματογορίας. Σε δεύτερη φάση, προβλέπεται να γίνει αντικατάσταση των αντικειμενικών τιμών από τις πραγματικές τιμές της κτηματογορίας, οι οποίες θα προσδιορίζονται πλέον ανά τακτά διαστήματα (βάσει πληροφοριών που θα συλλέγονται από την ΑΑΔΕ μέσω του ΜΙΔΑ και μέσω άλλων πηγών από δημόσιο και ιδιωτικό τομέα).

9 Μειώσεις στους συντελεστές του ΕΝΦΙΑ και αλλαγές στις κλίμακες υπολογισμού του φόρου: Παράλληλα με τις αναπροσαρμογές στις αντικειμενικές τιμές και προκειμένου να αντισταθμιστούν οι αυξήσεις φορολογικών επιβάρυνσεων που θα προκαληθούν, θα τροποποιηθούν οι κλίμακες και οι συντελεστές υπολογισμού τους κατά τέτοιο τρόπο ώστε να προκύψουν εν τέλει μηδενικές μεταβολές ή μειώσεις επιβαρύνσεων για τη συντριπτική πλειονότητα των ιδιοκτητών. ■

Νέα μείωση στον φόρο ενοικίων

10 Εξετάζεται να τεθεί σε ισχύ από το φορολογικό έτος 2027 η μείωση του φόρου εισοδήματος και για τα ετήσια ποσά μισθωμάτων κάτω των 12.000 ευρώ. Μετά τη νομοθέτηση της μείωσης του συντελεστή φόρου 35% στο 25% για τα ετήσια εισοδήματα από ενοίκια που υπερβαίνουν τις 12.000 ευρώ και φθάσουν μέχρι τις 24.000 ευρώ, η οποία τέθηκε σε ισχύ από το φορολογικό έτος 2026, η κυβέρνηση φέρεται αποφασισμένη να προωθήσει νέα ρύθμιση με την οποία θα μειώνονται οι φορολογικές επιβαρύνσεις για όλους τους φορολογουμένους που αποκτούν εισοδήματα από ενοίκια, δηλαδή και γι' αυτούς που εισπράττουν ενοίκια τα οποία δεν υπερβαίνουν τις 12.000 ευρώ σε ετήσια βάση. ■

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ
giorgos.palaitzakis@e-typos.com



Ⓢ Να τρέξει ο σχεδιασμός για την επέκταση του Μετρό Θεσσαλονίκης στα δυτικά της πόλης, ένα από τα αιτήματα της Αυτοδιοίκησης.

ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ

Με τα αιτήματα ανά χείρας οι δήμαρχοι στη συνάντηση με τον πρωθυπουργό την προσεχή Πέμπτη στη Θεσσαλονίκη

IM Της Φανής Σοβιτσλή

«Καυτή» ατζέντα για τα μεγάλα έργα και το καλάθι των Δήμων

Με το βλέμμα στραμμένο στην προσεχή Πέμπτη βρίσκονται οι δήμαρχοι και τα συλλογικά τους όργανα ΚΕΔΕ και Περιφερειακή Ένωση των Δήμων Κεντρικής Μακεδονίας (ΠΕΔΚΜ), σίτις θα έχουν την καθιερωμένη συνάντηση με τον πρωθυπουργό Κυριάκο Μητσοτάκη, στο πλαίσιο των επαφών του με φορείς, ενόψει της 9ης ΔΕΘ.

Δεδομένου ότι η Θεσσαλονίκη αποτελεί τον πρώτο σταθμό και η παρουσία του πρωθυπουργού θα συνδυαστεί με την ανάδειξη των έργων που βρίσκονται σε εξέλιξη ή ολοκληρώνονται στην πόλη, οι αιρετοί αναμορφώνουν φέτος την ατζέντα τους, εντάσσοντας, εκτός από αμιγώς αυτοδιοικητικά «καυτά» ζητήματα, όπως τα οικονομικά των Δήμων και θέματα που σχετίζονται με νέα μεγάλα έργα και υποδομές.

Αυτοδιοικητικοί εκτιμούν ότι η φετινή παρουσία του πρωθυπουργού στη Θεσσαλονίκη αποτελεί το πρώτο μεγάλο πολιτικό ορόσημο της διαδρομής προς τις εκλογές του 2027, σίτις οι δήμαρχοι με τα συλλογικά τους όργανα, όπως αναφέρουν, έχουν μία καλή ευκαιρία να εκμεταλλευτούν τη συγκυρία, καταθέτοντας όλα τα κρίσιμα ζητήματα της Αυτοδιοίκησης, κυρίως όμως το θέμα των μειωμένων πόρων των Δήμων που είναι και η «μητέρα των μαχών».

Κληθείς να απαντήσει για τη συνάντηση

με τον πρωθυπουργό την Πέμπτη 27 Αυγούστου ο πρόεδρος της ΚΕΔΕ Δάσκαρος Κυρίζογλου, τόνισε ότι «θα είμαστε εκεί με μία ουσιαστική ατζέντα για την Αυτοδιοίκηση, διεκδικώντας όλα στερούνται οι Δήμοι και έχουν ανάγκη για τη βιώσιμη λειτουργία τους».

Εξήγησε ότι στη συνάντηση ο κάθε δήμαρχος θα έχει την ευκαιρία να θέσει ζητήματα που αφορούν στον Δήμο του, ωστόσο, εκτίμησε ότι συνολικά για την πόλη, ο πρωθυπουργός θα λάβει ένα ολοκληρωμένο υπόμνημα για τα τρία, πέντε μεγάλα έργα υποδομής που έχει ανάγκη η Θεσσαλονίκη και οι Δήμοι της.

Τα έργα πνοής στην πόλη

Αναφερόμενος στα έργα που πρέπει να σχεδιαστούν και να τρέξει η κυβέρνηση στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης, ο κ. Κυρίζογλου σημείωσε ότι θα πρέπει να είναι μακράς πνοής και να αναδεικνύουν τον στρατηγικό ρόλο που παίζει η περιοχή στα Βαλκάνια, αλλά και τον στόχο που έχει να είναι βασικός παίκτης στην ανάπτυξη και τον τουρισμό.



Ο πρόεδρος της ΚΕΔΕ έδωσε ιδιαίτερη βαρύτητα στη Δυτική Θεσσαλονίκη, λέγοντας ότι η κατάσταση έχει πλέον αλλάξει, όπως και τα δεδομένα της περιοχής. Για τον λόγο αυτό, είπε, είναι οδήγητη ανάγκη:

- Να προχωρήσει με ταχείς ρυθμούς η ανάπλαση και ανάδειξη του παραλιακού μετώπου της Θεσσαλονίκης, από το Αγγελοχώρι έως το Καλοχώρι. «Πρόκειται για ένα από τα πιο εμβληματικά έργα που σχεδιάστηκαν, το οποίο έχει ανάγκη η πόλη και οι γύρω περιοχές, καθώς η ανάπλαση του παραλιακού μετώπου θα συνδέσει ξανά την πόλη με τη θάλασσα, ανοίγοντας νέες προοπτικές ανάπτυξης της», υποστήριξε ο κ. Κυρίζογλου.

- Επανελάβε ότι το αίτημα της Αυτοδιοίκησης είναι να κινηθεί γρήγορα η κυβέρνηση και να τρέξει τις διαδικασίες για την υλοποίηση του έργου που έχει ήδη καθυστερήσει.

- Να τρέξει ο σχεδιασμός για την επέκταση του Μετρό Θεσσαλονίκης στα δυτικά της πόλης. Ο πρόεδρος της ΚΕΔΕ, λαμβάνοντας υπόψη και τις θέσεις των δημάρχων της Δυτικής Θεσσαλονίκης, δήλωσε ότι αποτελεί ένα πολύ σημαντικό βήμα, το γεγονός ότι έπιασαν ήδη οι υπογραφές για την έναρξη των προόρων εργασιών του Μετρό προς τα δυτικά προάστια της πόλης.

Υπενθυμίζεται ότι η πρώτη αυτή σύμβαση της συμφωνίας-πλαίσιο που έχουν συνυπογράψει η Ελληνική Μετρό και ο ανάδοχος,

αφορά αρχαιολογικές εργασίες και συμπληρωματικές τοπογραφικές εργασίες και διερεύνηση των δικτύων οργανισμών κοινής ωφέλειας στους σταθμούς Επιτάλφος, Μενεμένη, Κορδελιό και Εύοσμος, με συμβατική διάρκεια έξι μηνών. Πρόκειται για τέσσερις από τους συνολικά οχτώ σταθμούς της νέας γραμμής δύο κλάδων συνολικού μήκους 10,75 χιλιομέτρων, που με κοινή αφετηρία τον Νέο Σιδηροδρομικό Σταθμό θα τερματίζει στον Άνω Εύοσμο και στο Κορδελιό και όχι για σταθμούς της επέκτασης της βασικής γραμμής βορειοδυτικά μέχρι το νοσοκομείο Παπαγεωργίου.

- Να προχωρήσει η σιδηροδρομική σύνδεση Θεσσαλονίκης με την Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής, έργο που σύμφωνα με τον πρόεδρο της ΚΕΔΕ θα δώσει μεγάλη αντάρα στη μετακίνηση των πολιτών, όπως και να προχωρήσει η διάνοιξη του αδικού δικτύου στο δεύτερο πόδι της Χαλκιδικής. «Η κατάσταση στο οδικό δίκτυο είναι απαράδεκτη και προκαλεί μεγάλη ταλαιπωρία σε κατοίκους και επισκέπτες, ειδικά στους θερινούς μήνες που δέχεται μεγάλους κυκλοφοριακούς φόρτους», ανέφερε ο κ. Κυρίζογλου.

- Ένα ακόμα μεγάλο έργο που ζητά η Αυτοδιοίκηση, είναι η δημιουργία ενός δεύτερου αεροδρομίου στη Δυτική Θεσσαλονίκη, καθώς σύμφωνα με τον κ. Κυρίζογλου το «Μακεδονία» είναι κορεσμένο και η πόλη



δέχεται ολοένα και περισσότερους τουρίστες και επισκέπτες.

Τα οικονομικά που καίνε την Αυτοδιοίκηση

Σε αμείνων αυτοδιοικητικό επίπεδο ΚΕΔΕ και ΠΕΔΚΜ πρόκειται να θέσουν κατά τριτοταγή ρηθότητα τα οικονομικά των Δήμων, τα οποία στερεώνουν χρόνο με τον χρόνο, εξαιτίας της συνεχούς υποχρηματοδότησής τους. Ως εκ τούτου το κύριο αίτημα των αιρετών είναι η αύξηση των πόρων για να καλυφθεί κυρίως το αυξημένο λειτουργικό κόστος.

«Είναι γεγονός ότι οι πόροι της Αυτοδιοίκησης για έργα είναι περισσότεροι από κάθε άλλη φορά, όμως εμείς δεν μιλάμε γι' αυτό, αλλά για το λειτουργικό κόστος των Δήμων μας, που δεν μπορεί να καλυφθεί, αφού το συνολικό ετήσιο χρηματοδοτικό κενό ξεπερνά τα 2,5 δις. ευρώ, εάν υπουπολογιστούν τόσο οι λειτουργικές ανάγκες όσο και οι ανάγκες συντήρησης και αναβάθμισης των δημοτικών υποδομών», τόνισε ο πρόεδρος της ΚΕΔΕ κ. Χαρίζανος. Ανέφερε ακόμα ότι Δήμοι έχουν επιφορτιστεί διοικητικά με ολοένα περισσότερες αρμοδιότητες και υποχρεώσεις, χωρίς η μεταφορά αυτή να συνοδεύεται πάντως από αντίστοιχη ενίσχυση σε χρηματοδότηση, ανθρώπινο δυναμικό και υλικοτεχνικά υποδομή.

«Το πραγματικό λειτουργικό κόστος των Δήμων για το 2025 ανήλθε σε 5,345 δις. ευρώ, ενώ η κροτική χρηματοδότηση για το 2026 ανέρχεται περίπου στα 2,9 δις. ευρώ», σημείωσε χαρακτηριστικά.

Χωρίς χρηματοδότηση οι Δήμοι

Στο μέλλον ζήτημα της χρηματοδότησης των Δήμων, αλλά και στην στελέχωσή τους με προσωπικό εστιάζει την προσοχή της και η Περιφερειακή Ένωση των Δήμων Κεντρικής

Μακεδονίας (ΠΕΔΚΜ) με τον πρόεδρό της, δήμαρχο Πυλαίας-Χορτιάτη **Ιγνάντιο Καϊτζή** να τονίζει σε πρόσφατη συνέντευξη του ΔΣ του οργάνου ότι «χρηματοδότηση δεν έχουμε».

«Είναι μειζόνος σημασίας το ζήτημα της χρηματοδότησης των Δήμων και της στελέχωσής τους με προσωπικό, την ώρα μάλιστα που καθορίζεται άλλη μία φορά να ολοκληρωθούν ένα τριτάκι έργα. Χρηματοδότηση δεν έχουμε, καθώς η πολιτική για μία ακόμα φορά δεν είναι γενναία προς την Αυτοδιοίκηση», είπε χαρακτηριστικά ο πρόεδρος της ΠΕΔΚΜ. Για παράδειγμα, σχολίασε τα πασα που κατανεμήθηκαν για την Πολιτική Προστασία στους Δήμους, λέγοντας ότι είναι απολύτως ανεπαρκή.

ΚΕΔΕ και ΠΕΔΚΜ πάντως, στο πλαίσιο της αυτοδιοικητικής ατζέντας που θα θέσουν υπόψη του πρωθυπουργού θα συμπεριλάβουν και το ζήτημα του προσωπικού στους ΟΤΑ.

Για τα συλλογικά όργανα της ΤΑ που έχουν ήδη την εικόνα της υποστελέχωσης των υπηρεσιών, καμπανάκι χτύπησε η πρόσφατη μελέτη-έρευνα της ΕΕΤΑΑ, που αποκαλύπτει ότι από τους 140.195 εργαζόμενους: Το 47% είναι μόνιμοι ή υπάλληλοι ΙΔΑΧ, ενώ το 53% αποτελεί προσωπικό ορισμένου χρόνου ή εργαζόμενους μέσω προγραμμάτων.

Η εικόνα αυτή δημιουργεί σοβαρά προβλήματα στη συνέχεια και στη σταθερή λειτουργία των δημοτικών υπηρεσιών.

Παράλληλα, οι τεχνικές υπηρεσίες λειτουργούν με το... μισό προσωπικό, αφού από τις 8.500 οργανικές θέσεις μηχανικών, καλύπτονται μόλις 4.147, δηλαδή λιγότερες από τις μισές (48,8%).

Η ατζέντα του Δήμου Θεσσαλονίκης



Τις 4+2 νέες διεκδικήσεις από την κυβέρνηση, οι οποίες θα βελτισώσουν την ποιότητα της ζωής των πολιτών παρουσίασε προσφάτως ο δήμαρχος Θεσσαλονίκης Στέλιος Αγγελούδης, μετά τη συνάντησή που είχε με τον πρωθυπουργό Κυριάκο Μητσοτάκη στο Μέγαρο Μαξίμου. Ο δήμαρχος Θεσσαλονίκης παρουσίασε αναλυτικά τη συνολική ατζέντα των αιτημάτων και των διεκδικήσεων του Δήμου προς την κυβέρνηση. Πιο συγκεκριμένα στην ατζέντα του μήτηκαν:

1. Ανάπλαση της ΔΕΘ και Μητροπολιτικό Πάρκο

Βασικό ζήτημα αποτελεί η ανάπλαση της ΔΕΘ και η δημιουργία του Μητροπολιτικού Πάρκου, με τον δήμαρχο να επιστημαίνει ότι η σταθερή θέση του Δήμου και της μεγάλης πλειονότητας των πολιτών οδήγησε στην αλλαγή της ουσιαστικής του προσηλυμένου σχεδιασμού και στη συνύπαρξη της νέας ΔΕΘ με έναν μεγάλο χώρο πρασίνου. Για τον κεντρικό Δήμο απόλυτη προτεραιότητα αποτελεί η ταχεία υλοποίηση του έργου και η ολοκλήρωσή του έργου έως το 2030.

2. Παραχώρηση ακινήτων περί του Αγίου Μηνά

Ο Δήμος ζητά την παραχώρηση κατά κυριότητα ή για μακροχρόνια χρήση των εγκαταλειμμένων ακινήτων που βρίσκονται γύρω από τον Ιερό Ναό του Αγίου Μηνά, στη συμβολή των οδών Ίωνος Δραγούμη και Βασιλέως Ηρακλείου και ανήκουν στην ΚΤΥΠ ΑΕ.

3. Ανάδειξη του ιστορικού λόφου της Τούμπας

Ζητά την άμεση δημοπράτηση της ανάπλασης και ανάδειξης του λόφου της Τούμπας, όπου οι αρχαιολογικές έρευνες έχουν φέρει στο φως σημαντικά ευρήματα που ανήκουν στον 13ο αιώνα π.Χ. Τα ευρήματα τεκμηριώνουν την ύπαρξη οργανωμένων οικισμών στην περιοχή περίπου 1.300 χρόνια πριν από την ίδρυση της Θεσσαλονίκης.

Για την ανάδειξη του χώρου υπάρχει ήδη μελέτη της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων σε συνεργασία με το ΑΠΘ.

4. Δημιουργία 600 θέσεων στάθμευσης στα ανατολικά

Για την αντιμετώπιση του προβλήματος της στάθμευσης ο Δήμος ζητά την κατά χρήση παραχώρηση στον Δήμο δύο εκτάσεων που ανήκουν στην ΕΙΛΑΔ: Του πρώην στρατοπέδου Φαρμάκη και του χώρου της πρώην Ναυτικής Διοίκησης Βορείου Ελλάδος. Οι δύο χώροι μπορούν, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των υπηρεσιών του Δήμου, να διαμορφωθούν με δαπάνη του Δήμου και να προσφέρουν συνολικά περίπου 600 θέσεις στάθμευσης. Η αξιοποίησή τους θα εξυπηρετεί τόσο τους κατοίκους της περιοχής όσο και, όσους εισέρχονται στην πόλη από τα ανατολικά και θα μπορούν να μεταπιβιβάζονται στο Μετρό, μέσω του σταθμού «Ναυαρχία».

5. Καθορισμός του Θερμικού Κόλπου

Ο Δήμος ζητά την ανάληψη κυβερνητικής πρωτοβουλίας για τη δημιουργία ενός σταθερού και αποτελεσματικού σχήματος καθορισμού του Θερμικού Κόλπου. Όπως επιστημαίνει, η πολυδιάσπαση των αρμοδιοτήτων προκαλεί καθυστερήσεις και αδράνεια, με αποτέλεσμα τα προβλήματα να επαναλαμβάνονται αρκετές φορές κάθε χρόνο.

Η πρότασή του προβλέπει έναν ενιαίο φορέα, με σαφή ευθύνη, εποπτεία από το υπουργείο Περιβάλλοντος και εξασφαλισμένη, σταθερή χρηματοδότηση.

5. Νέο κλειστό γυμναστήριο στο ΑΠΘ

Το έργο, προϋπολογισμού περίπου 4 εκατ. ευρώ, προβλέπει τη δημιουργία κλειστού γυμναστηρίου 2.000 θέσεων για ομαδικά αθλήματα. Ο χώρος θα χρησιμοποιείται από τους φοιτητές και το ΤΕΦΑΑ, αλλά και από τους πολίτες και τα αθλητικά σωματεία της πόλης. Μετά την έναρξη του έργου, στόχος είναι να προχωρήσει η δημοπράτησή του μέσα στο επόμενο τρίμηνο.

6. Πρόσληψη 215 μόνιμων υπαλλήλων

Στον πρωθυπουργό τέθηκε και το αίτημα γ.α. την πρόσληψη 215 μόνιμων υπαλλήλων, κυρίως τεχνικών ειδικοτήτων. Στόχος είναι να καλυφθούν τα σοβαρά κενά που αντιμετωπίζουν κρίσιμες υπηρεσίες του Δήμου λόγω της χρόνιας υποστελέχωσης και των συνταξιοδοτήσεων. Το αίτημα υποστηρίζεται τόσο από τις υπηρεσίες όσο και από τα σωματεία των εργαζομένων του Δήμου.

Η ατζέντα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας

Με μεγάλη ατζέντα θα προσέλθει στη διευρυμένη σύσκεψη με τους αυτοδιοικητικούς με τον πρωθυπουργό και η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας (ΠΚΜ). η διοίκηση της οποίας υπό την περιφερειάρχη Αθηνά Αηδονά θα θέσει σειρά ζητημάτων, δίνοντας βαρύτητα σε έργα και υποδομές που είναι αναγκαία για την περιοχή της ΠΚΜ. Τα τέσσερα μεγάλα έργα, την επίτευξη των οποίων ζητά η Περιφέρεια είναι τα εξής:

01

Η επέκταση του Μετρό Θεσσαλονίκης στα δυτικά της πόλης, με συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα, δεδομένου ότι για το πολυπόθητο έργο που θα ανακουφίσει κυκλοφορικά την πλέον πυκνοκατοικημένη περιοχή της πόλης, έπρεπε ήδη οι υπογραφές για την έναρξη των προδρομικών εργασιών.

02

Να δοθεί άμεσα λύση για τον σταθμό μετεπιβίβασης στη Μίκρα σε συνδυασμό με τη διάλυση της οδού Πόντου. Πρόκειται για μία μεγάλη παρέμβαση που συνδέεται άμεσα με την εύρυθμη λειτουργία της επέκτασης του Μετρό Θεσσαλονίκης προς Καλαμαριά και μία εκκρεμότητα η οποία διαρκεί περί τα 40 χρόνια.

03

Η ολοκλήρωση της οδικής σύνδεσης του βουνού προβλήτας του λιμανιού της Θεσσαλονίκης με την ΠΛΘΕ. Το έργο είχε δημοπρατήσει η Εγνατία Οδός ΑΕ, ωστόσο, μετά τη διάλυση της έμεινε «ορφανό» και η Περιφέρεια ζητά την επίτευξη των εργασιών.

04

Να προγραμματιστεί το έργο του οδικού άξονα που θα συνδέει την Περιφερειακή (Flyover) με την Εθνική Οδό 16 (Θέρμης-Πολυγύρου-Γαλάτιστα), το οποίο έχει σχεδιαστεί να υποδεχεται η κυκλοφορία μέσω του νέου Ανωστέδου Κόμβου ΚΙΙΑ (Πυλαίας-Παναράματος). Μέχρις στιγμής, ο συνδετήριος δρόμος από τον κόμβο έως τη Θέρμη παραμένει επί της ουσίας στα χαρτιά.