



«Φρένο» στις βραχυχρόνιες μισθώσεις από την ΕΕ



Γράφει η
Ρεγγίνα Σαβούρδου

Σε μια κρίσιμη συγκυρία κατά την οποία η στεγαστική κρίση έχει εξελιχθεί σε μία από τις πλέον επείγουσες ανησυχίες των πολιτών σε ολόκληρη την Ευρώπη, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή παρουσίασε επίσημα τον Νόμο για την Οικονομικά Προσιτή Κατοικία (Affordable Housing Act). Την ίδια στιγμή, στο εσωτερικό μέτωπο, η ελληνική κυβέρνηση προχωρά σε αποφασιστική παράταση του «παγώματος» νέων εγγραφών στο Μπτρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής (ΑΜΑ) έως το τέλος του 2027 σε καίριες περιοχές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης.

«Ζώνες στεγαστικής ασφυξίας»

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του τελευταίου Ευρωβαρόμετρου, περισσότερο από το 50% των κατοίκων των ευρωπαϊκών πόλεων θεωρούν πλέον τη στέγαση άμεσο και επείγον πρόβλημα, το οποίο υπονομεύει την κοινωνική συνοχή και περιορίζει την εργασιακή και εκπαιδευτική κινητικότητα. Για την ανάσχεση αυτού του φαινομένου, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή πρότεινε τον Νόμο για την Οικονομικά Προσιτή Κατοικία, παρέχοντας επιτέλους σαφήνεια, νομική ασφάλεια και προβλεψιμότητα στις εθνικές και τοπικές Αρχές που επιθυμούν να παρέμβουν.

Βασικός πυλώνας της νέας νομοθετικής πρότασης είναι η αποσαφήνιση των αυστηρών προϋποθέσεων κάτω από τις οποίες οι τοπικές Αρχές θα μπορούν να επιβάλλουν περιορισμούς στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Συγκεκριμένα, οι αρμόδιοι φορείς θα πρέπει να τεκμηριώνουν ότι οι τουριστικές μισθώσεις επιβαρύνουν ουσιαστικά και επί τουλάχιστον τρία συνεχή έτη τη διαθεσιμότητα ή την οικονομική προσιτότητα της κατοικίας. Τα μέτρα οφείλουν να είναι απολύτως στοχευμένα, αναγκαία και αναλογικά, διασφαλίζοντας ότι δεν εφαρμόζονται αναδρομικά και σέβονται πλήρως το δικαίο της ενιαίας αγοράς. Η πρωτοβουλία αυτή συνο-

δεύεται από ειδική Σύσταση που προωθεί την αύξηση της προσφοράς μέσω ταχύιερου πολεοδομικού σχεδιασμού, επιτάχυνσης των αδειοδοτήσεων, ανακαινίσεων και εφαρμογής Σχεδίων Επιτάχυνσης της Στέγασης.

Η εγχώρια αγορά

Στην εγχώρια αγορά ακινήτων, η οποία εξακολουθεί να καταγράφει ιδιαίτερα υψηλές οικονομικές επιδόσεις, η κυβέρνηση παραεινεί την αναστολή έκδοσης νέων ΑΜΑ έως τις 31 Δεκεμβρίου 2027. Το μέτρο αφορά ολόκληρο το 1ο, 2ο και 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων, καλύπτοντας κεντρικές και πυκνοκατοικημένες γειτονίες όπως το Κολωνάκι, η Πλάκα, το Κουκάκι, τα Εξάρχεια, το Σύνταγμα, το Παγκράτι, το Μεταξουργείο και ο Νέος Κόσμος, ενώ αντίστοιχη «ασπίδα» υψώνεται πλέον και στο Α' Δημοτικό Διαμέρισμα Θεσσαλονίκης, εστιάζοντας στο ιστορικό, εμπορικό και τουριστικό κέντρο της πόλης, συμπεριλαμβανομένων της πλατείας Αριστοτέλους, των αξόνων της Εγνατίας και της Τσιμισκή, των Λαδάδικων και της Άνω Πόλης. Κύριος στόχος της παρέμβασης είναι να ανακοπεί η αδιάκοπη αφαίρεση κατοικιών από τη μακροχρόνια μίσθωση, εμποδίζοντας τους επενδυτές που δεν διαθέτουν ήδη ενεργό ΑΜΑ να εισέλθουν στη συγκεκριμένη δραστηριότητα στις εν λόγω ζώνες.

Το μεγάλο στοίχημα με τα ενοίκια και οι διεθνείς παρενέργειες

Παρά την κατακόρυφη αύξηση των ενοικίων σε ευρωπαϊκά και εθνικό επίπεδο, έμπειροι παράγοντες της αγοράς επισημαίνουν ότι οι περιορισμοί από μόνοι τους δεν επαρκούν για να λύσουν το δομικό στεγαστικό πρόβλημα. Η διεθνής εμπειρία από μεγάλες ευρωπαϊκές μητροπόλεις, όπως η Βαρκελώνη, το Παρίσι, το Άμστερνταμ και το Βερολίνο, αποδεικνύει ότι η περιορισμένη συνολική προσφορά κατοικιών παραμένει στον πυρήνα της κρίσης.

Η ραγδαία επιδείνωση της στεγαστικής κρίσης στην Ευρώπη, όπου οι τιμές των καινοκτινών εκκινήθηκαν κατά 64,9% και τα ενοίκια κατά 21,8% την περίοδο 2015-2025 απορροφώντας έως και το 40% του οικογενειακού εισοδήματος, οδήγησε την Ευρωπαϊκή Επιτροπή σε νομοθετική παρέμβαση, καθώς πάνω από το 50% των κατοίκων των πόλεων θεωρούν τη στέγαση επείγον πρόβλημα. Η Ευρωπαϊκή Ένωση εκτιμά ότι απαιτούνται πάνω από 2 εκατομμύρια νέα σπίτια ετησίως, ενώ η Αίτηση άσκησης κριτική στο νέο σχέδιο υποστηρίζοντας ότι δεν θα προσθέσει ούτε ένα σπίτι στη μακροχρόνια αγορά, αλλά θα εντείνει τη ρυθμιστική αβεβαιότητα, θέτοντας την πρόταση πλέον σε τροχιά διαπραγματεύσεων μεταξύ των ευρωπαϊκών θεσμών.

Η Κομισιόν προτείνει κοινό πλαίσιο για περιορισμούς σε περιοχές με στεγαστική πίεση - Στον «πάγο» έως το 2027 περιοχές σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη





ΕΝΟΙΚΙΑ

Προς νέα παράταση οι πληρωμές μέσω τραπεζών

Προς νέα παράταση οδεύει η υποχρεωτική πληρωμή των ενοικίων μέσω τραπεζικού συστήματος, καθώς η καθυστέρηση στην ενεργοποίηση του Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ) ανατρέπει το χρονοδιάγραμμα για την εφαρμογή του μέτρου από την 1η Οκτωβρίου 2026.

Το ΜΙΔΑ, στο οποίο δημιουργείται ψηφιακός φάκελος για κάθε ακίνητο και θα «κουμπώσουν» τα στοιχεία των μισθώσεων, δεν έχει ακόμη τεθεί σε λειτουργία, ενώ εκκρεμεί και η απόφαση η οποία θα καθορίζει τις λεπτομέρειες για την τραπεζική καταβολή των μισθωμάτων. Στο πλαίσιο αυτό, υπουργείο Οικονομικών και

ΑΑΔΕ, σύμφωνα με πληροφορίες, ετοιμάζονται να ανακοινώσουν νέα παράταση της προθεσμίας εφαρμογής του μέτρου την οποία ζητά και η ΠΟΜΙΔΑ, υπογραμμίζοντας ότι η υποχρεωτική τραπεζική καταβολή των μισθωμάτων συνδέεται άμεσα με τη πλατφόρμα του ΜΙΔΑ. Για τον λόγο αυτό, όπως σημειώνει, θα πρέπει πρώτα να ενεργοποιηθεί η εφαρμογή και να δηλωθούν οι τραπεζικοί λογαριασμοί των ιδιοκτητών και στη συνέχεια να τεθεί σε ισχύ το νέο καθεστώς, ώστε να είναι εφικτός και ο έλεγχος της μηνιαίας καταβολής των ενοικίων.

Εξαιρέσεις

Μάλιστα, η Ομοσπονδία ζητά νομο-

θετική παράταση της υποχρεωτικής τραπεζικής πληρωμής των μισθωμάτων για τουλάχιστον έξι μήνες από την έναρξη λειτουργίας της νέας εφαρμογής δηλώσεων πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης στο ΜΙΔΑ. Παράλληλα, επαναφέρει το αίτημά της για συγκεκριμένες εξαιρέσεις από τις κυρώσεις. Μεταξύ άλλων, προτείνει να εξαιρεθούν τα μισθώματα έως 500 ευρώ τον μήνα, οι μισθώσεις μεταξύ συμβαλλομένων άνω των 70 ετών, οι περιπτώσεις στις οποίες το ενοίκιο έχει ήδη προκαταβληθεί, καθώς και μισθώματα που έχουν κατασχεθεί ή εκχωρηθεί σε τρίτους έναντι οφειλής. Εξαίρεση ζητείται επίσης για ποσά που κατατίθενται

στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, εφόσον η συγκεκριμένη καταβολή δεν αναγνωριστεί ρητά ως αποδεκτός τρόπος πληρωμής.

Η ΠΟΜΙΔΑ ζητά ακόμη να ξεκαθαρίσει το καθεστώς στις περιπτώσεις συνιδιοκτησίας, ώστε το μίσθωμα να μπορεί να καταβάλλεται σε κοινό λογαριασμό των συνιδιοκτητών ή στον λογαριασμό ενός εξ αυτών ή εξουσιοδοτημένου τρίτου, εφόσον αυτός έχει δηλωθεί στο ΜΙΔΑ. Αντίστοιχη πρόβλεψη προτείνει και για μισθώματα που εισπράττονται μέσω πληρεξουσίων, δικηγόρων, εταιρειών διαχείρισης ακινήτων ή άλλων εξουσιοδοτημένων προσώπων.

MARIA BOYPTANA

Την ανθεκτικότητα αλλά και την επιχειρηματική αξία σε περιβάλλον έντονης αβεβαιότητας φέρνει στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος η εφαρμογή του νόμου Ν. 5236/2025 και η Εθνική Στρατηγική για τις Κρίσιμες Οντότητες και την Ανθεκτικότητά τους (ΕΣΑΚΟ), σηματοδοτώντας μια σημαντική αλλαγή στον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζεται η προστασία των Κρίσιμων Υπηρεσιών στην Ελλάδα, καθώς και η Επιχειρησιακή Συνέχεια.

Της Λέττας Καλαμαρά
lkalamara@satejournal.gr

Οι οργανισμοί του «αύριο» δεν θα πρέπει να είναι απλώς συμπίπτει, θα πρέπει να είναι ανθεκτικοί και ανθεκτικότητα των Κρίσιμων Οντοτήτων είναι η νέα εξίσωση επιχειρηματικής αξίας και επιβιώσεων. Για παράδειγμα, η απόρριψη λειτουργίας της ενέργειας, της υδροπλησίας, των μεταφορών, των τηλεπικοινωνιών, του τραπεζικού συστήματος, της δημόσιας διοίκησης, της εφοδιαστικής αλυσίδας, αλλά και πολλών άλλων δραστηριοτήτων αποκτά στο σύγχρονο περιβάλλον των πολλαπλών κρίσεων και κινδύνων υψηλότερο δείκτη προτεραιότητας. Ανοίγει έτσι ένα νέο επιχειρηματικό πεδίο που απαιτεί ανανέωση της επιχειρηματικής κοιλότητας και προστασία στην επένδυση στην εταιριότητα ενώπιον των κινδύνων καταστροφών και μετατροπής της ανθεκτικότητας σε στρατηγικό και χρηματοοικονομικό πλεονέκτημα. Σε αυτό το πλαίσιο, τα έργα ενίσχυσης της ανθεκτικότητας και της ασφάλειας των Κρίσιμων Οντοτήτων αναμένεται να κινητοποιήσουν μεγάλο εύρος της αγοράς, που κατά κύριο λόγο περιλαμβάνει το κυρίως δημόσιο, επιχειρηματικό, κοινωνικό, πολιτικό, υγειονομικό, ενεργειακό, κατασκευαστικό, αλλά και εξοπλιστικό, συμπεριλαμβανομένων των Κρίσιμων Οντοτήτων, που θα βοηθήσουν τις Κρίσιμες Οντότητες στο θέμα της συμμόρφωσής τους σύμφωνα με τον νέο νόμο, αλλά και στο ζήτημα της δημιουργίας επιχειρηματικής αξίας.

Η νέα εξίσωση

Όπως επισημαίνονται στη «Ν» σελίδα της οικονομίας, πρόκειται για ένα επιχειρηματικό πεδίο η χρηματοδότηση του οποίου συζητείται για να ενισχυθεί και στο ΜΗΕ 2028-2034 ως Ευρωπαϊκή Ένωση. Το πρόβλημα περιεχόμενο ο οποίος αφορά τις Αετιές ανέδειξε με τον πιο αξιωματικό τρόπο την ανάγκη προστασίας των Κρίσιμων Οντοτήτων, ενώ το κείμενο στο Zante των Βρυ-

2
Προστασία
εσόδων με μείωση
του κινδύνου
διακοπής κρίσιμων
υπηρεσιών.

ξελλών το 2016 είχε κοστίσει στο οικονομικό σύστημα όλης της Ευρώπης πάνω από 2,4 δισ. ευρώ. Ωστόσο, με βάση τα σημερινά δεδομένα, το κόστος της επένδυσης στην ανθεκτικότητα δεν θα αποτέλσει ένα σταθερό ή οριζόντιο μέγεθος για όλες τις Κρίσιμες Οντότητες. Θα εξαρτηθεί κυρίως από το επίπεδο ωριμότητας που διαθέτει ήδη η οντότητα, την κρισιμότητα των υπηρεσιών που παρέχει, την πολυπλοκότητα των υποδομών και των αλυσίδων εφοδιασμού της, το γεωγραφικό της αποτόμο, καθώς και από το εύρος των κινδύνων που καλείται να αντιμετωπίσει. Μια επιχείρηση που διαθέτει ήδη ισχυρές δομές διακυβέρνησης, δικαιοδοσίας κινδύνων, επιχειρηματικής συνέχειας και κυβερνοανθεκτικότητας θα χρειαστεί μικρότερες παρεμβάσεις από έναν οργανισμό που ξεκινά από χαμηλότερη αφετηρία. Εξίσου σημαντικός παράγοντας είναι ο τρόπος με τον οποίο η διοίκηση επιλέγει να προσεγγίσει την ανθεκτικότητα. Εάν αντιμετωπιστεί ως μια εφάπαξ άσκηση συμμόρφωσης, το κόστος συχνά εμφανίζεται ως επιβάρυνση. Εάν όμως ενταχθεί σε ένα συστηματικό πλαίσιο διαχείρισης και βελτιστοποίησης, με σαφή δικαιοδοσία, μετρήσιμους στόχους, τακτικές αξιολογήσεις κινδύνου και συνεχή αναθεώρηση των σχεδίων, τότε μετατρέπεται σε επένδυση που προσπαθεί και ενισχύει την επιχειρηματική αξία. Η πραγμα-

Στο προσκήνιο η ανθεκτικότητα των Κρίσιμων Οντοτήτων

Η εφαρμογή του νόμου 5236/2025,
η Εθνική Στρατηγική 2026-2030
και η θέση της αγοράς

3
Βαθύτερη
κατανόηση
των κρίσιμων
λειτουργιών και
αλληλεξαρτήσεων.

τικά συστήματα λοιπόν δεν είναι μόνο μόνον θα κοστίσει η ανθεκτικότητα, αλλά ποιο θα ήταν το επιχειρηματικό και οικονομικό κόστος μιας μεγάλης διακοπής λειτουργίας, μιας κρίσης, στην εφοδιαστική αλυσίδα, μιας φυσικής καταστροφής ή ενός υβριδικού περιστατικού. Οι Οργανισμοί που θα προσεγγίσουν την ανθεκτικότητα με συστηματικότητα και μακροπρόθεσμο σχεδιασμό είναι εκείνοι που θα μειώσουν το κόστος των μελλοντικών διαταραχών, θα προστατεύσουν τα έσοδά τους και θα ενισχύσουν την εμπιστοσύνη επενδυτών, πελατών και ρυθμιστικών αρχών.

Ανθεκτικότητα - Ανάκαμψη
Όπως τονίζουν στη «Ν» ο υπεύθυνος της αγοράς, ο νόμος 5236/2025 με τον οποίο ενσωματώθηκε στην ελληνική έννομη τάξη η ευρωπαϊ-

ΤΑ 3 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ
ΤΗΣ «ΘΩΡΑΚΙΣΗΣ»

1
Ενίσχυση
χρηματοδοτικής
και επενδυτικής
ετοιμότητας μέσω
αυξημένης
εμπιστοσύνης.

ρίζονται ως Κρίσιμες Οντότητες καλούνται να εξετάσουν συστηματικά το σύνολο των φυσικών, τεχνολογικών και ανθρώπινων κινδύνων που μπορεί να επηρεάσουν τις κρίσιμες υπηρεσίες τους και να διασφαλίσουν ότι μπορούν να συνεχίσουν να λειτουργούν ακόμη και υπό δυσμενείς συνθήκες. Οι Οργανισμοί καλούνται να υποθέσουν μια δομημένη και συστηματική προσέγγιση, τη συνέχεια και την ανακατασκευή, καθώς και τη διαχείριση κρίσεων. Παράλληλα, ο νέος νόμος αναδεικνύεται και σε δείκτη επιχειρηματικής αξίας. Ειδικά για τις επιχειρήσεις, η εφαρμογή του συγκεκριμένου νόμου δημιουργεί σημαντικές προκλήσεις και αναδεικνύει την ανάγκη για εξειδικευμένη τεχνογνωσία, σιχημένη ολοκλήρωση/απεναντισμό διαδικασιών και συστηματική τεκμηρίωση, καθώς μεταβάλλει και συγκεκριμενοποιεί τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να προσεγγίζονται οι διαχείριση κινδύνων, την επιχειρησιακή συνέχεια, τη συνολική ανθεκτικότητα.

Επιχειρηματική αξία



Σύμφωνα με τον Αντώνη Παλιτά, Associate Partner της EY-Parthenon του βραχίονα εταιρικής στρατηγικής και συναλλαγών της EY Ελλά-



**Μεγάλο
εύρος
της αγοράς
αναμένεται
να κινητο-
ποιήσει
η ανθεκτικό-
τητα και
η ασφάλεια
των Κρίσιμων
Οντοτήτων.**

Υπογειοποίηση δικτύου ρεύματος στην Κηφισιά

Ένα σημαντικό έργο υπογειοποίησης του δικτύου ηλεκτρικής ενέργειας, προϋπολογισμού 33,4 εκατ., δρομολογεί ο ΔΕΔΔΗΕ στον Δήμο Κηφισιάς. Το έργο θα αναπτυχθεί σταδιακά σε Κηφισιά, Νέα Ερυθραία και Εκάλη και αναμένεται να ολοκληρωθεί σε τρία χρόνια. Η παρέμβαση περιλαμβάνει περίπου 124 χλμ. νέου υπόγειου δικτύου μέσης τάσης και 86 χιλιόμετρα μεικτού υπόγειου δικτύου μέσης και χαμηλής τάσης. Παράλληλα, προβλέπονται αποκαταστάσεις πεζοδρομίων, καθώς και πλήρης απομάκρυνση των υφιστάμενων στύλων διανομής.

Τρία μεγάλα έργα αστικής ανάπτυξης αλλάζουν την εικόνα της Θεσσαλονίκης

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΞΑΝΟΓΛΟΥ**

Επενδύσεις για αναπλάσεις ακινήτων μεγάλης κλίμακας, συνολικού ύψους άνω των 700 εκατ. ευρώ, δρομολογούνται αυτή την περίοδο στη Θεσσαλονίκη. Πρόκειται για έργα που αναμένεται να αλλάξουν την εικόνα της πόλης, αναβαθμίζοντας ολόκληρες συνοικίες γύρω του κέντρου, που σε συνδυασμό και με την πλήρη λειτουργία του δικτύου του μετρό φέρνουν νέα δεδομένα στην αγορά ακινήτων της πόλης.

Η πιο σημαντική εξέλιξη των τελευταίων εβδομάδων αφορά την εύρεση λύσης, έπειτα από πολυετείς, άκαρπες προσπάθειες, για την ανάπτυξη της έκτασης της ΔΕΘ-HELEXPO. Το επόμενο διάστημα αναμένεται να προκηρυχθεί διεθνής διαγωνισμός για την ανάπτυξη του ακινήτου των 176 στρεμμάτων, με προϋπολογισμό 204,6 εκατ. ευρώ. Το φυσικό αντικείμενο περιλαμβάνει τη μελέτη και κατασκευή δύο νέων εκθεσιακών κτιρίων, την ανακαίνιση του Συνεδριακού Κέντρου «Ι. Βελλίδης», την ανάπτυξη μιας έκτασης 120 στρεμμάτων που θα φέρει χαρακτηριστικά μητροπολιτικού πάρκου, καθώς και όλες τις συνοδές υποδομές και υπόγειους χώρους στάθμευσης (1.064 θέσεις). Το σύνολο του έργου θα χρηματοδοτηθεί από εθνικούς πόρους.

Σημαντικό κρίνεται το γεγονός ότι πλέον για την ανάπτυξη υπάρχει πλήρης συναίνεση και οι απαιτούμενες εγκρίσεις, τόσο από το διοικητικό συμβούλιο της ΔΕΘ-HELEXPO όσο και από το δημοτικό συμβούλιο του Δήμου Θεσσαλονίκης, που ενέκρινε την παραχώρηση περίπου 12 στρεμμάτων, ένα ζήτημα που είχε αποδειχθεί ακανθώδες για δεκαετίες.

Στο επίκεντρο της ανάπτυξης θα βρεθεί ασφαλώς το μητροπολιτικό πάρκο των 120 στρεμμάτων (λίγο μεγαλύτερο από το



Το επόμενο διάστημα αναμένεται να προκηρυχθεί διεθνής διαγωνισμός για την ανάπτυξη του ακινήτου των 176 στρεμμάτων της ΔΕΘ-HELEXPO, με προϋπολογισμό 204,6 εκατ. ευρώ.

Ο συνολικός προϋπολογισμός των τριών παρεμβάσεων υπερβαίνει τα 700 εκατ. ευρώ.

πάρκο του Πεδίου του Άρεως στο κέντρο της Αθήνας), που θα λειτουργεί ως καθημερινός τόπος συνάντησης για κατοίκους και επισκέπτες, προσφέροντας διαδρομές πεζών, χώρους αναψυχής και ξεκούρασης, υποδομές για πολιτιστικές εκδηλώσεις και αθλητικές δραστηριότητες.

Εκτός από τον χώρο της ΔΕΘ, σε τροχιά υλοποίησης έχει τεθεί και η επένδυση της Dimand Real Estate για την ανάπτυξη της πρώην ζυθοποιίας Φιξ στη δυτική είσοδο της πόλης. Πρόκειται για μια επένδυση ύψους 200 εκατ., που προβλέπει την κατασκευή ενός νέου κτιρίου επιφάνειας 19.800 τ.μ., στο οποίο θα περιλαμβάνονται 96 κατοικίες, επιφάνειας από 45 τ.μ. έως 285 τ.μ. Μάλιστα, έχουν ήδη προπωληθεί τα πρώτα 10 διαμερίσματα σε Έλληνες της Θεσσαλονίκης.

Επίσης, θα δημιουργηθούν και δύο ξενοδοχεία, υπό τη δι-

αχείριση της Hilton. Συγκεκριμένα, θα αναπτυχθεί ένα εξ ολοκλήρου νέο κτίριο, επιφάνειας 11.250 τ.μ. και δυναμικότητας 153 δωματίων, όπως επίσης και άλλα 32 δωμάτια στο ένα εκ των διατηρητέων κτισμάτων για τα οποία έχει προβλεφθεί τέτοια χρήση (μπουτικ ξενοδοχείο). Υπενθυμίζεται ότι τα υπόλοιπα διατηρητέα θα έχουν χρήσεις πολιτισμού.

Παράλληλα, συνεχίζεται και η διαδικασία αδειοδοτικής και πολεοδομικής ωρίμανσης των ακινήτων των παλαιών Κεραμείων Αλλατίνη, στην ανατολική είσοδο του κέντρου της Θεσσαλονίκης, σε έκταση 82 στρεμμάτων. Αυτή την περίοδο, σε συνεργασία με τον όμιλο «Αβαξ», «τρέχει» η διαδικασία για την αξιολόγηση των προοπτικών του έργου, προκειμένου στη συνέχεια να υπογραφεί και οριστική συμφωνία συνεργασίας μεταξύ των δύο πλευρών. Αντικείμενο αυτής θα είναι η ανάπτυξη πύργου κατοικιών ύψους 100 μέτρων, συνολικής επιφάνειας 29.800 τ.μ., με την μέθοδο της αντιπαροχής. Το σχέδιο προβλέπει την ανάπτυξη ενός ουρανοξύστη ύψους 100 μέτρων. Το ύψος της επένδυσης θα κυμαίνεται μεταξύ 250 και 300 εκατ. ευρώ.

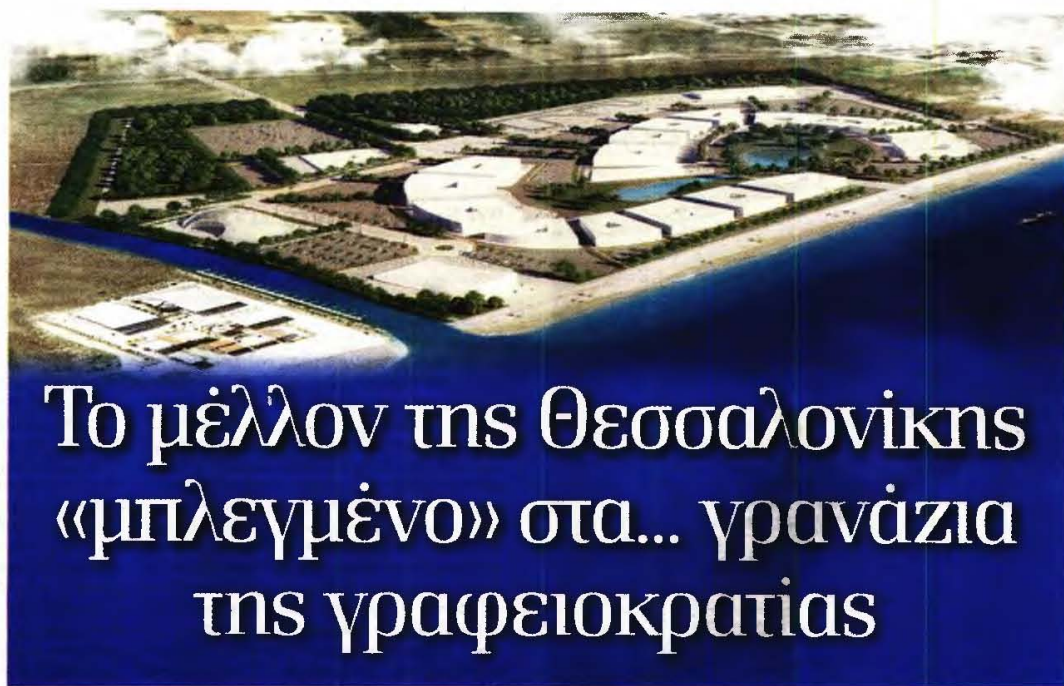
Μπλεγμένα στα γρανάζια της γραφειοκρατίας «βαλτώνουν» εδώ και χρόνια μεγάλα έργα ζωτικής σημασίας για τη Θεσσαλονίκη. Τα... λιμνάζοντα αυτά έργα, τα οποία αφορούν τους καίριους τομείς της οικονομίας και των μεταφορών, θα μπορούσαν με την ολοκλήρωσή τους να δώσουν ώθηση στην αναπτυξιακή προοπτική της πόλης και κατ' επέκταση της ευρύτερης περιοχής.

Την ώρα που το Flyover τρέχει με ρυθμούς που δεν είχαμε ποτέ «συναντήσει» στη σύγχρονη ιστορία υποδομών της Θεσσαλονίκης, υπάρχουν έργα για τα οποία έχουμε βαρεθεί να ακούμε, ιδιαίτερα από τη στιγμή που εξαγγέλλονται από τον πρωθυπουργό από... ΔΕΘ σε ΔΕΘ, χωρίς στο μεταξύ να καταγράφεται κάποια πραγματικά αξιοσημείωτη εξέλιξη. Αιτίες είναι κατά κανόνα ο εγκλωβισμός σε γραφειοκρατικά γρανάζια, οι δικαστικές διαμάχες και οι διαρκείς αναθεωρήσεις σχεδιασμών. Ενδεικτική είναι η πρόοδος με ρυθμούς... χελώνας τριών κρίσιμων, συγκεκριμένων έργων, για τα οποία γίνεται λόγος κάθε Σεπτέμβριο, όταν ο πρωθυπουργός επισκέπτεται τη Θεσσαλονίκη στο πλαίσιο των εγκαίνιων της ΔΕΘ, όπως αποκαλύπτει η εφημερίδα «Θεσσαλονίκη».

Πρόκειται για την περίφημη οδική σύνδεση του λιμανιού, τη δημιουργία εμπορευματοικού κέντρου στο πρώην στρατόπεδο Γκόνου, αλλά και το τεχνολογικό πάρκο ThessINTEC.

ΤΟ «LOGISTICS HUB» ΠΟΥ ΜΕΝΕΙ ΣΤΑ ΧΑΡΤΙΑ

Η δυτική Θεσσαλονίκη διαθέτει ένα από τα πιο προνομιακά ακίνητα για την ανάπτυξη εμπορευματοικών μεταφορών στη νοτιοανατολική Ευρώπη: Το πρώην στρατόπεδο Γκόνου, στον Δήμο Παύλου Μελά, έκτασης 672 στρεμμάτων. Η μετατροπή του σε ένα υπερσύγχρονο «Logistics Hub», ένα επιχειρηματικό πάρκο με εκτιμώμενη επένδυση ύψους 260 εκατ. ευρώ, έχει διαφημιστεί ως το έργο που θα άλλαζε τις ισορροπίες στον εμπορικό χάρτη. Αυτό γίνεται από το μακρινό... 2007! Σήμερα ο διαγωνισμός που διενεργείται μέσω του Υπερταμείου και του ΤΑΙΠΕΔ εξαλείφεται με ρυθμούς χελώνας, παρότι ισχυρά επιχειρηματικά σχήματα έχουν εκδηλώσει ενδιαφέρον. Σύμφωνα με τις πρόσφατες κυβερνητικές εξαγγελίες, μέσα στους επόμενους μήνες αναμένεται η ανάδειξη αναδόχου, αφού «ο διαγωνισμός



Το μέλλον της Θεσσαλονίκης «μπλεγμένο» στα... γρανάζια της γραφειοκρατίας

ΤΡΙΑ ΕΜΒΛΗΜΑΤΙΚΑ PROJECTS ΒΑΛΤΩΝΟΥΝ ΕΔΩ ΚΑΙ ΧΡΟΝΙΑ, ΣΤΕΡΩΝΤΑΣ ΤΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΩΘΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

βρίσκεται στην τελική φάση, με τρεις υποψηφίους».

ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ ΣΤΑ... ΒΑΛΤΩΝΕΡΑ

Το πολυδιαφημισμένο, μεγαλήβολο έργο στα ανατολικά της Θεσσαλονίκης και συγκεκριμένα στην Περαία, το Τεχνολογικό Πάρκο 4ης γενιάς, πιο γνωστό ως ThessINTEC, σχεδιάστηκε για να αποτελέσει το απόλυτο οικοσύστημα καινοτομίας, ικανό να προσελκύσει κορυφαίες πολυεθνικές εταιρείες, ερευνητικά εργαστήρια και startups.

Οι προσδοκίες ήταν τεράστιες: 7.000 θέσεις εργασίας, διασκατομύρια σε οικονομικές αποδόσεις και μια σημαντική ενίσχυση του περιφερειακού ΑΕΠ. Συγκεκριμένα, σε βάθος 20ετίας προβλεπόταν 1,5 δισ. οικονομική απόδοση από τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις, 11,2 δισ. προσδοκώμενες εθνικές και ξένες επενδύσεις, 180 εκατ. ευρώ ετήσια δημόσια έσοδα από ΦΠΑ και φόρους και 6% αύξηση του τοπικού ΑΕΠ της περιφερειακής ενότητας Θεσσαλονίκης...

Υπενθυμίζεται ότι το έργο άρχισε να αποκτά επίσημη μορφή και να «ακούγεται» ευρύτερα στον επιχειρηματικό και πολιτικό κόσμο το 2017. Αντί όμως το

έργο να τρέξει με τις ταχύτητες της ψηφιακής εποχής, «λιμνάζει» επί μακρόν στα γραφειοκρατικά γρανάζια και τις προκλήσεις της εξυγίανσης του εδάφους. Το μεγαλύτερο πλήγμα ήρθε με τη χρηματοδοτική εμπλοκή και την ουσιαστική απώλεια πόρων από το Ταμείο Ανάκαμψης. Το υπουργείο Ανάπτυξης προχώρησε πρόσφατα σε νομοθετικές ρυθμίσεις και ένταξη του έργου στο Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης (2026-2030) με κρατική χρηματοδότηση 30,33 εκατ. ευρώ για να διασφαλίσει τη βιωσιμότητά του, αλλά η καθυστέρηση είναι ήδη δεδομένη.

ΧΡΟΝΙΟ ΑΔΙΕΞΟΔΟ ΠΙΣΩΣ 2,1 ΧΙΛΙΟΜΕΤΡΩΝ

Το δεύτερο μεγαλύτερο λιμάνι της χώρας επιχειρεί να εδραιωθεί ως η κύρια πύλη των Βαλκανίων, με την απευθείας οδική του σύνδεση με τους οδικούς άξονες ΠΑΘΕ και Εγνατία Οδό να παραμένει ωστόσο ένα ημιτελές «γεφύρι της Αρτας». Μόλις 2,1 χλμ. δικτύου υπολείπονται για να καλυφθεί η απόσταση που χωρίζει το λιμάνι από την Εγνατία και τον ΠΑΘΕ, κι ενώ οι απαλλοτριώσεις των εκτάσεων έχουν ολοκληρωθεί, ο ΟΛΘ αναμένει ακόμη να επαναπροκηρυχθεί ο σχετικός διαγωνισμός και συνεπώς ο φορέας που

θα τον «τρέξει». Παρά το γεγονός ότι το νότιο τμήμα έχει προχωρήσει, το βόρειο κομμάτι «σκόνταψε» σε καθυστερήσεις απαλλοτριώσεων και εμπλοκές μετά την ιδιωτικοποίηση της Εγνατίας Οδού Α.Ε., καθώς η ολοκλήρωση του δρόμου δεν συμπεριλήφθηκε στις συμβατικές υποχρεώσεις του νέου σχήματος. Το αποτέλεσμα: Οι εργασίες έχουν παγώσει και τα βαρέα οχήματα συνεχίζουν να επιβαρύνουν το τοπικό δίκτυο του Καλοχωριού. Καθημερινά εκατοντάδες βαρέα οχήματα εξέρχονται από τον λιμένα με διοχετεύονται στο υφιστάμενο οδικό δίκτυο της δυτικής Θεσσαλονίκης, το οποίο δεν έχει σχεδιαστεί για τέτοιο κυκλοφοριακό φόρτο, με σοβαρές επιπτώσεις στην οδική ασφάλεια και τις υποδομές.

Αντίστοιχης σημασίας είναι άλλωστε και η νέα σιδηροδρομική σύνδεση του βόρειου προβλήτα μέσω υπέργειας γέφυρας, που φαίνεται πως πλέον... κινείται, αφού ολοκληρώνεται το δικαστικό κομμάτι των απαλλοτριώσεων.

ΜΕΤΡΟ ΣΤΑ ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ ΜΙΑ ΚΑΤΑΤΙΤΙΣΗ...

ΟΠΩΣ ΤΟ 2012

Η λειτουργία της βασικής γραμμής του μετρό των 9,6 χλμ. και

η πρόσφατη επέκταση προς την Καλαμαριά με πρόσθετα 5 χλμ. δικτύου έφεραν μια ανάσα ανακούφισης στο κυκλοφοριακό χάος της πόλης, ενώ δημιούργησαν προσδοκίες και ανυπομονησία για τα επόμενα βήματα.

Για τη βορειοδυτική Θεσσαλονίκη, την πιο πυκνοκατοικημένη και κοινωνικά αδικημένη περιοχή του πολεοδομικού συγκροτήματος, καθώς, όπως έχει ανακοινωθεί, αυτή προκρίνεται για να είναι η περιοχή της επόμενης επέκτασης, με «τις προμελέτες για 11 νέους σταθμούς να προχωρούν».

Ωστόσο, όπως χαρακτηριστικά έχει δηλώσει ο πρώην υπουργός Πάννης Μαγκριώτης, στο ραδιόφωνο Θέτα FM 107,1, η προοπτική του μετρό προς τα δυτικά βρίσκεται σε μια κατάσταση που προσομοιάζει με το μακρινό 2012, καθώς τα χρονοδιαγράμματα μετατίθενται για το βάθος της επόμενης δεκαετίας, με τις επίσημες εκτιμήσεις να κάνουν λόγο πλέον για το 2035 και τις μελέτες σκοπιμότητας, τους αρχιτεκτονικούς σχεδιασμούς και τις εξαγγελίες για τις χρηματοδοτήσεις να ανακυκλώνονται χωρίς να υπάρχει ουσιαστική χειροπιαστή έναρξη εργασιών.



Έργα, επενδύσεις και ανάπτυξη δύο ταχυτήτων



Του Παναγιώτη Νίκα *

Τα έργα και γενικά οι δημόσιες επενδύσεις αποτελούν την κινητήρια δύναμη για την αντιμετώπιση οικονομικών κρίσεων και την ανάπτυξη κάθε χώρας και περιοχής. Όμως, οι ρυθμοί της ανάπτυξης και η επίτευξη των στόχων είναι συνδεδεμένοι με την προτεραιοποίηση των έργων, την ισορροπημένη και τη δίκαιη κατανομή σε επίπεδο περιφερειών ή χώρας και προφανώς την προστασία του δημοσίου χρήματος από τη σπατάλη και τη διαφθορά.

Στη χώρα μας, η χρηματοδότηση των επενδύσεων σήμερα γίνεται από το ΕΣΠΑ (περ. 26 δισ.), το ταμείο ανάκαμψης (περ. 31-36 δισ.), το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων (ΠΔΕ), τα ΣΔΙΤ και τα ιδιωτικά κεφάλαια, καθώς

και άλλα ευρωπαϊκά προγράμματα, όπως η «δίκαιη μετάβαση» για την απολιγνιτοποίηση κτλ. Θα συμφωνήσετε πως πράκειται για πολλά χρήματα που δίνουν πρωτόγνωρες δυνατότητες ανάπτυξης, σε σχέση μάλιστα με το παρελθόν.

Η Ευρωπαϊκή Ένωση, που χρηματοδοτεί σχεδόν το σύνολο των έργων και των επενδύσεων, έχει θεσμοθετημένους κανόνες ένταξης και χρηματοδότησης, που σφηνώνουν όμως περιθώρια για προτεραιότητες και σκοπιμότητες ψηφοθηρικού χαρακτήρα. Αυτό, το τελευταίο, αξιοποιείται «δεόντως» από το πολιτικό μας σύστημα.

Στη χώρα μας, λοιπόν, η κατανομή του συνόλου των χρημάτων κατά περιφέρεια, σύμφωνα με τον ολιστικό πίνακα χρηματοδότησης μέχρι το 2030, εκτιμάται πως έχει ως κατεύθυνση, τα 48-50% των συνολικών πόρων να διατεθεί για την Αθήνα και την Αττική, το 13-15% για τη Θεσσαλονίκη και την κεντρική Μακεδονία, το 10-12% για την Κρήτη και το Ν. Αιγαίο και μόνο 4-5% για την Πελοπόννησο, όπου στο ποσοστό συμπεριλαμβάνεται και η «δίκαιη μετάβαση» για την απολιγνιτοποίηση στη Μεγαλόπολη.

Η βασική αιτία των αποκλίσεων

Η άδικη κατανομή του συνόλου των χρηματοδοτήσεων δείχνει τη βασική αιτία των αποκλίσεων στην ανάπτυξη και τη σταδιακή εγκατάλειψη περιφερειών της ηπειρωτικής κυρίως χώρας. Από την άλλη, η υπερχρηματοδότηση έργων και επενδύσεων στην Αθήνα μπορεί να συζήσει εκεί την παραγωγή του συνολικού ΑΕΠ (49% του συνόλου), όπως και του κατά κεφαλή ΑΕΠ. Όμως, συσσωρεύει δισηπλυντα προβλήματα, από



την κυκλοφοριακή ασφυξία και την περιβαλλοντική υποβάθμιση, μέχρι την έλλειψη κατοικίας, την ακρίβεια, την ανασφάλεια και την ένταση πληθώρας κοινωνικών προβλημάτων. Αφήστε τους κινδύνους από την ερμηνεία της υπαίθρου και την πιθανότητα εθνικής κρίσης με το μισό του πληθυσμού συγκεντρωμένο στην Αττική.

Η Πελοπόννησος, παρά τα μεγάλα συγκριτικά της πλεονεκτήματα, εισφέρει σήμερα μόνο στο 4,5% του ΑΕΠ, οι νέοι της αναζητούν επαγγελματική αποκατάσταση στην Αθήνα ή το εξωτερικό και υπάρχει η απειλή της φτώχειας για σημαντικό μέρος του πληθυσμού της.

Η αιτία της καθυστέρησης στην ανάπτυξη και την συνακόλουθη εγκατάλειψη συνδέεται αποκλειστικά με την έλλειψη στρατηγικής και χρηματοδότησης για την προώθηση σημαντικών επενδύσεων από το κράτος. Τα όποια περιφερειακά συνέδρια που οργανώνονται από άλλες-πάλαιες κυβερνήσεις έχουν καθαρά ψηφοθηρική στόχευση και κατάθεση οραμάτων χωρίς χρονικές και χρηματοδοτικές δεσμεύσεις.

Είναι αλήθεια πως από την εποχή του ΧΑΡ. ΤΡΙΚΟΥΠΗ (19ος αι.-τραίνο, Ισθμός, λιμάνια, δρόμοι κτλ) περιμένει ο ιστορικός Μοριάς

να γίνει αναπτυξιακή προτεραιότητα για το κεντρικό κράτος.

Συνολική διεκδίκηση

Τα κύρια αιτήματα για τη συνολική ανάπτυξη της Πελοποννήσου είναι απολύτως συγκεκριμένα και κατατεθειμένα, όπως η επανασυνταξινόμηση του τραίνου, η κατασκευή οδικών αξόνων (Πύργος- Μεθώνη και Τασκούνια/ Σηόρπι-Γύβειο κ' Νεάπολη/ Ολυμπία-Μεγαλόπολη και Τρίπολη), η ολοκλήρωση -επιτέλους- των αρδευτικών έργων, η ανασυγκρότηση του Πανεπιστημίου και η αντιμετώπιση του τουρισμού και των προϊόντων ως ενιαίο σύνολο.

Δικαιοσύνη στην κατανομή των πόρων, στρατηγική επενδύσεων, χρονοδιαγράμματα και χρηματοδοτικές δεσμεύσεις απαιτούνται, που θα έρθουν μόνο με τη συνολική διεκδίκηση, με πρώτους τους Βουλευτές, την αυτοδιοίκηση και τα επιμελητήρια. Δυστυχώς, οι επιδιώξεις για την προσωπική πολιτική επιβίωση, ο άκρατος τοπικισμός και ο λαϊκισμός, μαζί με την απανευρωμένη αυτοδιοίκηση, αποτρέπουν το αυτονόητο.

Συμπερασματικά, η ανάπτυξη συνδέεται απολύτως με την κατεύθυνση της χρηματοδότησης των επενδύσεων από το κεντρικό κράτος. Η απόλυτη προτεραιότητα που δίνεται κυρίως για την Αττική και την Αθήνα καταδικάζει την Ελληνική Περιφέρεια και την Πελοπόννησο στην υπανάπτυξη και την εγκατάλειψη.

*Ο Παναγιώτης Νίκας είναι
πρώην Περιφερειάρχης Πελοποννήσου
και πρώην Δήμαρχος Καλαμάτας*