

ΟΛΑ ΤΑ ΒΗΜΑΤΑ

Μετατροπή επαγγελματικού ακινήτου σε κατοικία

20 ερωτήσεις - απαντήσεις με όλες τις πληροφορίες τόσο για την αλλαγή χρήσης στα ακίνητα όσο και για τις πολεοδομικές παγίδες

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΙΟΓΙΑΚΑ

Η μετατροπή κενών γραφείων, καταστημάτων και άλλων επαγγελματικών χώρων σε κατοικίες θα μπορούσε να αποτελέσει απάντηση στη στεγαστική κρίση και μάλιστα χωρίς αύξηση του δομημένου κτιριακού όγκου. Κι αυτό, διότι σήμερα στον αστικό ιστό των πόλεων υπάρχουν χιλιάδες επαγγελματικά ακίνητα που παραμένουν κενά ή υποχρησιμοποιούνται, την ίδια στιγμή που η προσφορά κατάλληλων κατοικιών είναι περιορισμένη και το κόστος στεγασίας αυξάνεται.

Ωστόσο, η δυνατότητα αυτή δεν αποτελεί ελεύθερη ή αυτάρκη διαδικασία. Η αλλαγή χρήσης εξακολουθεί να αποτελεί πολεοδομική πράξη και για τον λόγο αυτό απαιτεί έλεγχο μηχανικού και, ανάλογα με την περίπτωση, νέα άδεια δόμησης ή ενημέρωση του φακέλου της υφιστάμενης άδειας.

Το θέμα έρχεται – και πάλι – στην επικαιρότητα με αφορμή τη νέα νομοθετική ρύθμιση μέσω της οποίας επιχειρείται η ενεργηποίηση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος. Η μετατροπή, όμως, νόμιμων κτιρίων ή τμημάτων τους σε κατοικίες – χωρίς αύξηση του όγκου, της δόμησης και της κάλυψης, μπορεί – με βάση τα προβλεπόμενα – να γίνει υπό προϋποθέσεις.

Για τον λόγο αυτό «ΤΑ ΝΕΑ», με τη βοήθεια του πολιτικού μηχανικού και γραμματέα ενημέρωσης του ΔΣ της ΕΠΟΜΙΔΑ Μάνου Κρανιώτη, παρουσιάζουν μέσα από 20 ερωτήσεις-απαντήσεις όλες τις πληροφορίες που αφορούν την αλλαγή χρήσης στα ακίνητα καθώς και τις πολεοδομικές παγίδες που αυτή συνεπάγεται.

■ Τι προβλέπεται με τη νέα ρύθμιση;

Με τη νέα ρύθμιση προβλέπεται – με συγκεκριμένους όρους – η δυνατότητα αλλαγής χρήσης νόμιμα υφιστά-

μενων κτιρίων ή τμημάτων τους σε κατοικία, με σκοπό την αξιοποίηση του κενού κτιριακού αποθέματος και την κάλυψη στεγαστικών αναγκών. Η αλλαγή αφορά αποκλειστικά το νόμιμο υφιστάμενο κέλυφος. Δεν επιτρέπεται αύξηση του όγκου, της δόμησης ή της κάλυψης. Δεν μπορεί, επομένως, να χρησιμοποιηθεί η διάταξη για προσθήκες, νέους ορόφους, επεκτάσεις ή αυθαίρετο κλείσιμο ημι-υπαίθριων και κοινόχρηστων χώρων.

■ Πού και πόσο μπορεί να εφαρμοστεί;

Η ειδική δυνατότητα μπορεί να εφαρμοστεί μία φορά για το συγκεκριμένο κτίριο ή τμήμα του. Προβλέπεται επίσης εφαρμογή σε ακίνητα των οποίων έχει ολοκληρωθεί νόμιμα η διαδικασία υπαγωγής στους νόμους περί αυθαίρετων, σύμφωνα με τις ειδικότερες προϋποθέσεις της διάταξης. Για ορισμένες περιπτώσεις, ιδίως σε κτίρια που έχουν ανεγερθεί κατά παράβαση, απαιτείται θετική γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής πριν από την έκδοση της άδειας.

■ Πώς προκύπτει η πολεοδομική χρήση;

Κάθε κτίριο ή αυτοτελής ιδιοκτησία διαθέτει νόμιμη πολεοδομική χρήση, η οποία προκύπτει από την οικοδομική άδεια, τα εγκεκριμένα σχέδια και τις μεταγενέστερες νόμιμες διοικητικές πράξεις. Η χρήση μπορεί να είναι κατοικία, κατάστημα, γραφείο, αποθήκη, χώρος συνάθροισης κοινού, εκπαιδευτήριο, κατάσταση υγιονομικού ενδιαφέροντος, βιοτεχνικός χώρος ή χώρος στάθμευσης.

■ Πότε υπάρχει αλλαγή χρήσης;

Αλλαγή χρήσης υπάρχει όταν ο χώρος πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για σκοπό διαφορετικό από εκείνον που έχει εγκριθεί. Η μετατροπή ενός γρα-

φείου ή καταστήματος σε διαμέρισμα αποτελεί αλλαγή χρήσης ακόμη και αν δεν μεταβάλλεται η εξωτερική μορφή του κτιρίου ή δεν καταδεικνύεται κανένας τοίχος. Το πρώτο, επομένως, δεν είναι εάν θα γίνουν οικοδομικές εργασίες, αλλά εάν η σχεδιαζόμενη χρήση ταυτίζεται με τη νόμιμη χρήση που αποτυπώνεται στον φάκελο της άδειας.

■ Ποια είναι τα απαιτούμενα βήματα για την αλλαγή χρήσης;

Η πρώτη κίνηση από τον ενδιαφερόμενο είναι να υποβάλει αίτηση για χορήγηση χρήσης γης στην αρμόδια πολεοδότη. Σημειώνεται, πως στην περίπτωση μεταβολής της χρήσης από επαγγελματική χρήση σε κατοικία, στο 90% των περιπτώσεων επιτρέπεται από τα σημερινά Τεχνικά Πολεοδομικά Σχέδια που ορίζουν τις χρήσεις γης.

Προσοχή: Όσοι προβαίνουν σε αλλαγή χρήσης δεν πρέπει να ξεκινούν με τις εργασίες ανακαίνισης και να επιχειρείται εκ των υστέρων η προσαρμογή του φακέλου. Ο μηχανικός θα πρέπει να αναζητήσει την οικοδομική άδεια και τις αναθεωρήσεις της, τις εγκεκριμένες κατόψεις, το διάγραμμα κάλυψης, τη στατική μελέτη και τις ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες και να διερευνήσει τι άδεια απαιτείται.

■ Τι αφορούν οι έλεγχοι;

Οι απαιτούμενοι έλεγχοι αφορούν: τη νόμιμη χρήση του χώρου, τη σημερινή πραγματική κατάσταση, τυχόν διπλώσεις αυθαιρέτων ή άδειες νομιμοποίησης, την Ηλεκτρονική Ταυτότητα, τους τίτλους, τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, τον Κανονισμό της πολυκατοικίας και τα στοιχεία του Εθ. Εξετάζονται επίσης οι ισχύουσες χρήσεις γης, οι ειδικοί όροι δόμησης και τυχόν καθεστίες προστασίας της περιοχής ή του κτιρίου.



■ **Τι άλλο πρέπει να γίνει;**
Ακολουθεί αρχιτεκτονική προμελέτη, ώστε να διαπιστωθεί εάν ο χώρος μπορεί πράγματι να λειτουργήσει ως κατοικία. Ελέγχονται το ύψος, ο φυσικός φωτισμός και αερισμός, η πρόσβαση, οι χώροι υγιεινής, οι εγκαταστάσεις, η πυροπροστασία, η ενεργειακή απόδοση και οι απαιτήσεις στάθμευσης. Και με βάση τα αποτελέσματα προσδιορίζεται εάν απαιτείται νέα άδεια δόμησης ή ενημέρωση του φακέλου της υφιστάμενης άδειας.

■ Πότε απαιτείται νέα άδεια δόμησης;

Άδεια δόμησης για αλλαγή χρήσης απαιτείται όταν η νέα χρήση προκληθεί δυσμενέστερη μεταβολή στο στοιχείο του διαγράμματος κάλυψης, στο πολεοδομικό μέγεθος, στο φορτίο της εγκεκριμένης στατικής μελέτης ή στις μηχανολογικές εγκαταστάσεις. Το ίδιο ισχύει όταν απαιτούνται νέες οδεύσεις δικτύων από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους, όταν επηρεάζονται η πυροπροστασία, η προσβασιμότητα, οι όψεις ή οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης.

■ Γιατί πολλές μετατροπές απαιτούν πλήρεις μελέτες και έκδοση οικοδομικής άδειας;

Επειδή στην πράξη, η μετατροπή επαγγελματικού χώρου σε μία ή περισσότερες κατοικίες συχνά περιλαμβάνει νέες διαρρυθμίσεις, λουτρά, κουζίνες, δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης, ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, θέρμανση και ψύξη και ενδεχομένως αλλαγές σε κομφορτά ή όψεις.

■ Και με τον απαιτούμενο φάκελο τι γίνεται;

Ο φάκελος μπορεί να περιλαμβάνει αρχιτεκτονική μελέτη, νέα κάτω-

- Τι προβλέπει η νέα ρύθμιση
- Ποια είναι τα απαιτούμενα βήματα που πρέπει να γίνουν
- Πότε απαιτείται νέα άδεια δόμησης
- Σε ποιες περιπτώσεις αρκεί μόνο η ενημέρωση του φακέλου του ακινήτου
- Τι ισχύει για τις πολυκατοικίες
- Ποια είναι τα σημεία-«κλειδιά» πριν από κάθε επένδυση
- Πώς μετατρέπεται ένας χώρος σε νόμιμη κατοικία



ψη, διάγραμμα κάλυψης, τεχνική έκθεση, στατικό έλεγχο ή μελέτη, ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες, πυροπροστασία, μελέτη ενεργειακής απόδοσης και μελέτη προσβασιμότητας. Αν το ακίνητο βρίσκεται σε διατηρητέα κτίριο, παραδοσιακό οικισμό, ιστορικό τόπο ή αρχαιολογική περιοχή, απαιτούνται και οι αντίστοιχες εγκρίσεις.

■ Σε ποιες περιπτώσεις αρκεί μόνο η ενημέρωση του φακέλου;
(I) Εάν η νέα χρήση επιτρέπεται και οι απαιτήσεις της καλύπτονται ήδη από τις εγκεκριμένες μελέτες, χωρίς δικυμνέντερο μεταβολή στα πολεοδομικά μεγέθη, στα στατικά φορτία και στις εγκαταστάσεις, μπορεί να μην απαιτείται νέα άδεια αλλαγής χρήσης. Τότε γίνεται η προβλεπόμενη ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τα στοιχεία και τα σχέδια που αποτυπώνουν τη νόμιμη τελική κατάσταση.
(II) Εάν απαιτούνται επιμέρους εργασίες, εξετάζεται κυρίως αν χρειάζονται Έγκριση Έργων Δόμησης Μικρής Κλίμακας ή άλλη διοικητική πράξη. Η διακρίση μεταξύ νέας άδειας και ενημέρωσης φακέλου δεν γίνεται με βάση την ονομασία που δίνει ο ιδιοκτήτης στο έργο, αλλά από τις πραγματικές τεχνικές συνέπειες της νέας χρήσης.

■ Τι προβλέπεται για την Ηλεκτρονική Ταυτότητα;
Ανεξάρτητα από το εάν απαιτείται νέα άδεια δόμησης ή ενημέρωση του υφιστάμενου φακέλου, η ολοκλήρωση της αλλαγής χρήσης πρέπει να καταγραφεί στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα της αυτοτελούς ιδιοκτησίας.

■ Πού απαντείται ιδιαίτερη προσοχή;



■ Η πολεοδομική δυνατότητα αλλαγής χρήσης δεν ακυρώνει τον κανονισμό της πολυκατοικίας ούτε τα δικαιώματα των συνιδιοκτητών. Πρέπει να ελεγχθεί εάν ο κανονισμός επιτρέπει κατοικίες ή περιλαμβάνει ειδικές απαγορεύσεις



Η νέα χρήση πρέπει να συμφωνεί με τα τελικά εγκεκριμένα σχέδια, την πραγματική κατάσταση, τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, τους τίτλους, το Ε9 και το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης. Διαφορετικά μπορεί να εμφανιστούν σοβαρά προβλήματα κατά την πώληση, τη γονική παροχή, τη χρηματοδότηση, την ασφάλιση, τη μίσθωση ή την ένταξη του ακινήτου σε πρόγραμμα επιδότησης.

■ Τι ισχύει στις πολυκατοικίες;
Η πολεοδομική δυνατότητα αλλαγής χρήσης δεν ακυρώνει τον κανονισμό της πολυκατοικίας ούτε τα δικαιώματα των συνιδιοκτητών. Πρέπει να ελεγχθεί εάν ο κανονισμός επιτρέπει κατοικίες ή περιλαμβάνει ειδικές απαγορεύσεις.

Μπορεί επίσης να απαιτείται συγκατάθεση όταν οι εργασίες επηρεάζουν κοινόχρηστους ή κοινόχρηστους χώρους, όπως την όψη, το κλίμα, κοσμάσιο, το δρόμο, τον αερισμό, τις κεντρικές εγκαταστάσεις, τους αγωγούς αποχέτευσης, τον φέροντα οργανισμό και τις κοινόχρηστες οδοί πρόσβασης. Η οικοδομική άδεια δεν επιλύει αυτόματος μία ιδιωματική διαφορά μεταξύ συνιδιοκτητών, όπως και η συνένωση της πολυκατοικίας δεν υποκαθιστά την πολεοδομική άδεια.

■ Τι ισχύει για τις εντός και εκτός σχεδίου περιοχές;
Η νέα διάταξη αναφέρεται τόσο σε ακίνητα εντός σχεδίου ή ορίων οικισμού όσο και σε κτίρια εκτός σχεδίου. Στις εντός σχεδίου περιοχές υπάρχουν συνήθως θεσμοθετημένα Γενικά ή Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, ειδικά σχέδια, χρήσεις γης και προεδρικά διατάγματα. Σε πολλές περιοχές η κατοικία ήδη επιτρέπεται, οπότε η αλλαγή μπορούσε να εξεταστεί και με το προηγούμε-

νο πλαίσιο. Οπου, όμως, ένα ΠΠΣ, ΠΠΣ ή ειδικό πολεοδομικό καθεστώς αποκλείει την κατοικία, δημιουργείται κρίσιμο ζήτημα ερμηνείας για την έκταση της νέας ειδικής εξαίρεσης. Δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι τα πολεοδομικά σχέδια παύουν γενικά να ισχύουν. Εξοκολαυθούν να αποτελούν θεσμοθετημένα εργαλεία σχεδιασμού, ενώ η ακριβής σχέση τους με τη νέα διάταξη πρέπει να διευκρινιστεί εφαρμοστικά και πιθανότητα νομολογικά.

■ Ποια είναι τα σημεία «κλειδιά» πριν από κάθε επένδυση.
Πριν από την αγορά ή τη μετατροπή επαγγελματικού ακινήτου σε κατοικία απαιτούνται πλήρης πολεοδομικός και νομικός έλεγχος, επιβεβαίωση της νόμιμης χρήσης, διερεύνηση τυχόν αυθαιρεσίων, έλεγχος των χρήσεων γης και του ειδικού καθεστώτος της περιφέρειας και εξέταση του κανονισμού της πολυκατοικίας.

Ακολουθούν αρχιτεκτονική προμελέτη, έλεγχος φωτισμού, αερισμού και ύψους, στατικός και ηλεκτρομηχανολογικός έλεγχος, πυροπροστασία, προσβασιμότητα, διερεύνηση των θέσεων στάθμευσης, προσδιορισμός της απαιτούμενης διοικητικής πράξης και αναλυτικός προϋπολογισμός. Μετά την ολοκλήρωση απαιτείται ενημέρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας και των φορολογικών στοιχείων.

■ Με τα προαναφερόμενα καταργείται στην πράξη η πολεοδομική νομοθεσία;
Οχι. Το βασικό σημείο είναι ότι η νέα ρύθμιση διευρύνει τη δυνατότητα να επιτραπεί η κατοικία, αλλά δεν καταργεί την κανονική πολεοδομική διαδικασία. Ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να αλλάξει χρήση με μία απλή δήλωση ούτε να ξεκινήσει εργασίες επειδή θεωρεί ότι καλύπτεται από τον νέο νόμο.

■ Πώς μετατρέπεται ένας χώρος σε νόμιμη κατοικία;
Ενα γραφείο, ένα κατάστημα ή μία αποθήκη δεν μετατρέπεται σε νόμιμη κατοικία μόνο με την εγκατάσταση κοινόχρηστων ή λουτρού. Ο χώρος πρέπει να πληροί τις απαιτήσεις κατοικίας ως προς το ελάχιστο ύψος, τον φυσικό φωτισμό και αερισμό, τη θερμομόνωση, την ενεργειακή απόδοση, την υδρεύση, την αποχέτευση, την ασφάλεια των εγκαταστάσεων, την πυρασφάλεια, την πυροπροστασία και την προσβασιμότητα.

■ Ποιος είναι ο περιορισμός που επιβάλλεται;
Οι κατοικίες που δημιουργούνται με την ειδική διαδικασία δεν επιτρέπεται να διατίθενται σε βραχυχρόνια μίσθωση για τουλάχιστον πέντε χρόνια από την ολοκλήρωση της αλλαγής χρήσης.

■ Τι χρειάζεται για να προχωρήσει αυτή η ρύθμιση;
Σαφείς εφαρμοστικές αποφάσεις, ενιαίες οδηγίες προς τις υπηρεσίες δόμησης και αυστηρές τεχνικές έλεγχοι. Η αλλαγή χρήσης δεν πρέπει να οδηγεί σε σκοτεινές, μικρές ή ακατάλληλες κατοικίες.

Αλλαγή χρήσης σε κατοικία: οι τρεις οκόπελοι...

Παρά το νέο νόμο ήδη ισχύει, για τη μετατροπή των επαγγελματικών χώρων σε κατοικίες απαιτούνται εφαρμοστικές αποφάσεις, εγκύκλιοι και τεχνικές οδηγίες, ώστε να αποσαφηνιστεί ο ενιαίος τρόπος εφαρμογής του από τις Υπηρεσίες Δόμησης και το σύστημα e-Αδειες. Πρέπει να διευκρινιστούν τα δικαιολογητικά, η κατηγορία της άδειας, ο τρόπος ενημέρωσης πωλητών φακέλων, η εφαρμογή της διάταξης σε τμήμα κτιρίου, ο έλεγχος της εφάπαξ δόμησης του δικαιώματος, η προσβασιμότητα, αν απαιτούνται θέσεις στάθμευσης, η διαδικασία ενώπιον του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, οι οικονομικές επιβάρυνσεις και η σύνδεση της νέας πράξης με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα.

Τρεις είναι οι οκόπελοι για την εφαρμογή της νέας αυτής ρύθμισης: Πρώτον, χωρίς άμεση έκδοση ενιαίων οδηγιών υπάρχει κίνδυνος οι Υπηρεσίες Δόμησης να ακολουθήσουν διαφορετικές ερμηνείες, δημιουργώντας καχυποψίες και ανασφάλεια για ιδιοκτήτες, μηχανικούς και επενδυτές.

Δεύτερον, χωρίς νομοθετική πρόβλεψη στον νέο νόμο για τη διηρημένη ιδιοκτησία, ότι η αλλαγή αυτή θα μπορεί να υλοποιηθεί ακόμα κι αν απαγορεύεται από τον κανονισμό ή τη Γενική Συνέλευση της πολυκατοικίας, η δυνατότητα αυτή θα «μυαγίσουν» στα πολιτικά δικαστήρια. Τρίτον, κατά την εφαρμογή της νέας ρύθμισης είναι πιθανόν να ασκηθούν προσφυγές κατά οικοδομικών αδειών ή άλλων διοικητικών πράξεων. Επειδή η νέα δυνατότητα είναι πιθανόν να αχθεί για κρίση από τα Διοικητικά Δικαστήρια και το Συμβούλιο της Επικρατείας, το οποίο εξετάζει με αυστηρότητα τις αποκλίσεις από τον θεσμοθετημένο πολεοδομικό σχεδιασμό.

Υπάρχουν, ωστόσο, σοβαρά επεκταμένα υπέρ της συνταγματικής νομιμότητας και πολεοδομικής λογικής της ρύθμισης. Η κατοικία αποτελεί προστατευτέα και κατά κανόνα ηπιότερη χρήση από πολλές επαγγελματικές, εμπορικές, βιοτεχνικές ή αποθηκευτικές χρήσεις και σαφώς προκαλεί μικρότερη περιβαλλοντική και λειτουργική αλάτωση. Ομοίως και ο σκοπός της, που είναι η αξιοποίηση υφιστάμενων κτιρίων και, κυρίως, η κάλυψη της κοινωνικής ανάγκης για κατοικία χωρίς νέα κατακόλιση γης.

Επιλέον, η μετατροπή χρήσης γίνεται μέσα στο νόμιμο υφιστάμενο κέλυφος, χωρίς αύξηση όγκου, δόμησης, κάλυψης ή στατικών φορτίων, και συνεπώς δεν επιβαρύνεται το περιβαλλοντικό ισοζύγιο.

Η νέα ρύθμιση αποτελεί τεράστιας κοινωνικής σημασίας νομοθετικό εργαλείο, το οποίο βάσιμα προσδοκούμε ότι θα βοηθήσει δραματικά στην αντιμετώπιση του στεγαστικού, γι' αυτό και ελπίζουμε ότι δεν θα τεθεί σε ομηροποίηση κατά τον ακρωτικό έλεγχο του ανέτατου διοικητικού δικαστηρίου.

Ο Γράφος Παράσιος είναι δικηγόρος, πρόεδρος της ΠΟΚΙΑΑ.

ΓΝΩΜΗ



ΤΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ
ΠΑΡΑΣΙΩ

Οι χαμένοι και η διέξοδος του Εξωδικαστικού

Με βάση τα στοιχεία που είχαν παρουσιαστεί στη Βουλή, συνολικά 20.625 δάνεια ύψους περίπου 2,5 δισ. ευρώ βρίσκονταν στις τράπεζες και κατά κανόνα εξυπηρετούνταν, αποτελώντας τη βασική δεξαμενή των επιλέξιμων δανείων. Αντίθετα, εκτός της συγκεκριμένης ρύθμισης έμειναν 17.442 δάνεια συνολι-

κής αξίας περίπου 3 δισ. ευρώ, τα οποία έχουν πωληθεί και πλέον διαχειρίζονται οι servicers. Πρόκειται κυρίως για μη εξυπηρετούμενες οφειλές, για τις οποίες παραμένει διαθέσιμη η λύση ένταξης των δανειοληπτών στις ρυθμίσεις του εξωδικαστικού μηχανισμού.



Η Ευρώπη πρέπει να ξυπνήσει εδώ και τώρα

Η έξωση της 87χρονης Μιρακάρμεν από το σπίτι που νοίκιαζε για δεκαετίες στη Μαδρίτη ήταν το λάδι που έπεσε σε μια φωτιά που έκαιγε για πολλά χρόνια στην Ισπανία. Νέοι της Ισπανίας διαμαρτύρονται, καθώς δηλώνουν πως πληρώνουν πάνω από 1.000 ευρώ για να μένουν σε ένα μικρό δωάρι. Η χώρα της Ιβηρικής είχε πρωταγωνιστήσει στα πρωτοσέλιδα όλου του πλανήτη με τις χιλιάδες εξώσεις ιδιοκτητών που δεν μπορούσαν να αποπληρώσουν τα δάνειά τους στις αρχές της εποχής των μνημονίων. Τώρα, η στεγαστική κρίση αναδεικνύει και πάλι την Ισπανία σε πρωταγωνίστρια, ενώ δημιουργεί πολιτικές αναταράξεις που πιθανότατα θα οδηγήσουν σε πρόωρες εκλογές.

Υπέρμετρες αυξήσεις στα ενοίκια δεν καταγράφονται μόνο στην Ισπανία, αλλά και σε όλες τις ευρωπαϊκές χώρες, προκαλώντας κοινωνικές αντιδράσεις. Το ίδιο συμβαίνει και με την εκτίναξη των τιμών στα καύσιμα λόγω της ενεργειακής κρίσης, που έχει πυροδοτήσει διαδηλώσεις από την Πορτογαλία και τη Γαλλία έως τις χώρες του Βορρά. Το πρωτοφανές κύμα ακρίβειας έχει χτυπήσει και τη χώρα μας. Οι τιμές της βενζίνης και του πετρελαίου έχουν εκτοξευθεί σε πρωτόγνωρα ύψη, ενώ το ράλι στις τιμές των ακινήτων δείχνει να μην έχει τέλος.

Όλα τα παραπάνω οδηγούν σε κάποια ρεαλιστικά συμπεράσματα. Η Ευρώπη και όλος ο πλανήτης βιώνουν ένα πρωτοφανές τσουνάμι ανατιμήσεων σε προϊόντα και υπηρεσίες με αιτίες τους πολέμους σε Ουκρανία και Ιράν, τις συνέπειες της κλιματικής κρίσης στην παραγωγή αγροτικών και κτηνοτροφικών προϊόντων, αλλά και την υπέρμετρη αύξηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Αρα, είναι βέβαιο πως δεν πρόκειται για κάποιο ελληνικό φαινόμενο ή για την «ακρίβεια Μπιστοτάκη», όπως ισχυρίζεται με λαϊκιστική ευκολία η αντιπολίτευση. Επίσης, βέβαιο είναι πως όχι μόνο δεν υπάρχουν μαγικές αλλά ούτε καν εύκολες λύσεις για την αντιμετώπιση της ενεργειακής κρίσης και του στεγαστικού προβλήματος.

Η κυβέρνηση Μπιστοτάκη έχει λάβει μία σειρά από μέτρα. Από την επιδότηση της τιμής στα καύσιμα και τη συμφωνία μείωσης τιμών στα σουπερ μάρκετ μέχρι ένα πλέγμα παρεμβάσεων για το στεγαστικό, όπως η επιστροφή ενοικίου, τα προγράμματα «Σπίτι μου», ο σχεδιασμός για την κατασκευή κοινωνικών κατοικιών, σε συνδυασμό με ενισχύσεις εισοδημάτων που υλοποιούνται με αυξήσεις αποδοχών και μειώσεις φόρων. Προφανώς, όμως, όλα αυτά δεν αρκούν. Χρειάζονται ακόμα περισσότερα, καθώς η ακρίβεια επιβαρύνει σημαντικά τους προϋπολογισμούς όχι μόνο των ευάλωτων νοικοκυριών, αλλά και της μεσαίας τάξης.

Όπως αποδεικνύεται από την κατάσταση σε όλη την Ευρώπη, καμία χώρα, καμία κυβέρνηση δεν μπορεί από μόνη της να αντιμετωπίσει αυτή την κρίση. Γι' αυτό η Ε.Ε. οφείλει να ξυπνήσει άμεσα από τη γεωπολιτική και οικονομική της αφέλεια. Να ληφθούν αποφάσεις που θα δίνουν τον δημοσιονομικό χώρο στις εθνικές κυβερνήσεις, ώστε να πάρουν τα απαραίτητα μέτρα για να στηρίξουν τους πολίτες.



ΓΙΑΝΝΗΣ ΤΣΑΠΡΟΥΝΗΣ

jtsaprounis@e-typos.com

“

Η Ε.Ε. οφείλει να λιάβει άμεσα αποφάσεις που θα δίνουν τον απαραίτητο δημοσιονομικό χώρο στις εθνικές κυβερνήσεις για να πάρουν μέτρα στήριξης των πολιτών για την αντιμετώπιση της ενεργειακής και στεγαστικής κρίσης

