



Μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας και τον Μάρτιο

Σε στάση αναμονής οι κατασκευαστές μετά την απόφαση του ΣτΕ για τον ΝΟΚ

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Συνεχίστηκε και τον Μάρτιο η μιορεία κατάρρευσης της οικοδομικής δραστηριότητας μετά την απόφαση του ΣτΕ για τον ΝΟΚ (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός) και την πολύμηνη καθυστέρηση του αρμόδιου υπ. Περιβάλλοντος και Ενέργειας να προχωρήσει στις αιτιούμενες ρυθμίσεις του θεσμικού πλαισίου, που ακόμα και σήμερα δεν έχουν ολοκληρωθεί. Με βάση την επεξεργασία των στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ, τον Μάρτιο σημειώθηκε ετήσια πτώση του αριθμού των αδειών για νέες κατοικίες κατά 68%, καθώς προστέθηκαν μόλις 2.455 κατοικίες, από 7.723 τον αντίστοιχο μήνα του 2024. Με βάση τον όγκο, η πτώση διαμορφώθηκε σε 63,4% (817.495 κυβικά μέτρα, από 2,27 εκατ.), ενώ με βάση την επιφάνεια σημειώθηκε κάμψη κατά 64%. Στη δε Αττική, τον φετινό Μάρτιο παρατηρείται πτώση του αριθμού των αδειών για νέες κατοικίες κατά 52%, του όγκου και της επιφάνειας κατά 55%, συγκριτικά με τον αντίστοιχο περυσινό μήνα. Η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα στην Αττική υποχώρησε κατά 26,8% με βάση τον αριθμό των αδειών, κατά 54,4% με βάση την επιφάνεια και κατά 53,2% με βάση τον όγκο.

Ανάλογα εκόνα σημειώθηκε και κατά το πρώτο δίμηνο του έτους, καθώς η οικοδομική δραστηριότητα υποχώρησε τόσο σε όρους δομημένου όγκου οικοδομών (-49,7%) όσο και στον αριθμό αδειών (-50,8%), ενώ στην περιοχή της Αττικής οι αντίστοιχες μειώσεις ήταν σημαντικά μεγαλύτερες (-59,2% και -57,5%). Επίσης, σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, οι επενδύσεις σε κατοικίες (εποχικώς διαρθρωμένα στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ σε σταθερές τιμές) το 4' τρίμηνο του 2025 μειώθηκαν οριακά, σε ετήσια βάση, κατά 0,3% και συνεχίζουν να παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,1%). Στην πρόσφατη έκθεση της ΓΓΕ για τη νομισματική πολιτική επισημαίνεται ότι «στους παράγοντες που επιβαρύνουν τη λειτουργία της αγοράς, οι οποίοι σχετίζονται με ταξιδύ των μετρώ των αυξημένων κόστους κατασκευών, την έλλειψη εργατικού δυναμικού και την πολυπλοκότητα και τις καθυστερήσεις στις διαδικασίες



Σε ετήσια βάση ο αριθμός των αδειών συρρικνώθηκε κατά 68%, ο όγκος κατά 63,4% και η επιφάνεια κατά 64%.

ες μεταβιβάσεων, προστίθενται οι πρόσφατες αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, οι οποίες επιπρεάζουν άμεσα την εύρυθμη εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας. Παράλληλα, στην αγορά κατοικίας, με την οικονομική προσιτότητα της στέγας να αποτελεί ήδη σημαντικό ζήτημα για τα νοικοκυριά, η ενίσχυση της αντισοροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης αναμένεται να διατηρήσει οξύμενο το πρόβλημα κατά την προσεχή περίοδο, με την έλλειψη χώρων να επιπρεάζει σε μεγαλύτερο βαθμό τα μητροπολιτικά κέντρα και τους τουριστικούς προορισμούς». Η ανάλυση καταλήγει ότι «πρόκειμένου η αγορά να καταστεί περισσότερο ανθεκτική, η πο-

λίτεια θα πρέπει να μεριμνήσει, παράλληλα με την απλοποίηση των διαδικασιών, για την ταχεία οριστικοποίηση και νομοθέτηση ενός απλού και σταθερού πλαισίου χρήσεων γης και όρων δόμησης, που θα διευκολύνει την ανάπτυξη ακινήτων και θα ενισχύσει την επενδυτική αξιοπιστία της χώρας».

Πάντως, στην αγορά εκτιμούν ότι δεν πρόκειται να υπάρξει άρση της αβεβαιότητας γύρω από τον ΝΟΚ μέχρις ότου δημοσιευθούν τα απαιτούμενα προεδρικά διατάγματα, όπου θα αποσαφηνίζεται και το τι στοιχειοθετεί έναρξη εργασιών, βάσει του οποίου θα κριθεί η νομιμότητα των αδειών. Ταυτόχρονα, όσοι κατασκευαστές βρίσκονται σήμερα στο στάδιο της έκδοσης οικοδομικής άδειας έχουν αναβάλει τη λήψη αποφάσεων μέχρι να προκύψει νέος οικοδομικός κανονισμός. Ακόμα κι έτσι, όμως, η αβεβαιότητα θα παραμένει, με δεδομένο ότι για τους επόμενους όρους δόμησης θα απαιτηθεί η έκδοση τοπικού πολεοδομικού σχεδίου ανά περιοχή, κάτι που θα απαιτήσει τουλάχιστον δύο

χρόνια ακόμα. Χθες ο γενικός γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, Ευθύμιος Μπακογιάννης, ανέφερε στο πλαίσιο του συνεδρίου του ΤΕΕ με θέμα «Το ΤΕΕ στην πρώτη γραμμή του ψηφιακού μετασχηματισμού» ότι τα τοπικά σχέδια θα είναι έτοιμα το 2027, ενώ τα προεδρικά διατάγματα για τον ΝΟΚ θα είναι έτοιμα έως το τέλος του έτους. Ουσιαστικά, λοιπόν, το 2025 θα αποτελέσει χαμένο χρόνο για την οικοδομική δραστηριότητα, ενώ είναι πιθανό η υποτονική δραστηριότητα να διατηρηθεί και την επόμενη διετία.

Σύμφωνα με τον πρόεδρο του ΤΕΕ Γιώργο Στασινό, ο επόμενος ΝΟΚ, τον οποίο προαναγγέλει και ο κ. Μπακογιάννης, «πρέπει να είναι μέχρι 10 σελίδες, γιατί αν καταφέρουμε και τα βάλουμε όλα σε 10 σελίδες θα είναι και απλά. Τα κύρια μεγέθη που θα ορίζει θα πρέπει να είναι ύψος, όγκος, πλάινές αποστάσεις, φύτευση και να είναι απλός, σαφής και συγκεκριμένος, ώστε να μην επιδέχεται πολλές ερμηνείες ούτε να δυσκολεύει».