



6 ΚΥΡΙΑΚΗ 3 ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ 2025

ΠΡΩΤΟ ΘΕΜΑ / BUSINESS STORIES

business.gr • news.sate.gr • ypolitika.gr • article4u.gr • sate.theprotima.gr • thesate.gr • thesate.gr • thesate.gr • thesate.gr • thesate.gr

Tis
Μαριάννος
Τζούνις
Παράκλητος/Εκπαιδευτής

Ρεπορτάζ

Στο φουλ οι «μπουλντόζες» στο παραλιακό μέτωπο

ΣΕ ΕΠΑΝΕΚΚΙΝΗΣΗ Η ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΜΕ ΝΕΟΥΣ ΟΡΟΥΣ

Μέσα στον Σεπτέμβριο το Π.Δ. του νέου ΝΟΚ από το ΣτΕ, προβλέπει το ΥΠΕΝ

- Επιβράδυνση λόγω ΝΟΚ στην οικοδομική δραστηριότητα κατά 50%, εκτίμια για το 2025 το ΤΕΕ

Σε επείγουσα επεκκλήσεις μετά από πολύμηνη πάγωση ελέγχεται η οικοδομική δραστηριότητα, πατώντας πάνω στη νέα νομοθεσία, ρύθμιση του προγράμματος

Περιβαλλοντικές και Ενέργειας και τις χρησιμοποιεί στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ), που βάζουν φρένο στις υπερβολές των μπάνους και απλώνουν ένα μεγάλο δίχτυ υφιστάμενων σε όρους έχουν εκδόσει οικοδομικές άδειες. Οι μισοί νόμοι άρκειαν ήδη να παίρνουν μαρτυρία στα νότια προάστια της Αθήνας, απ' όπου ξεκινάει και η «αποθήκευση» των αμφιλεγόμενων ρυθμίσεων του προγράμματος ΝΟΚ.

Είκοι μήνες μετά την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) και περίπου τρεις μήνες μετά τη σχετική ρύθμιση του ΥΠΕΝ, η οποία έχει ήδη δι-αβιβαστεί στο ανώτατο ακροατικό δικαστήριο για επεξεργασία, οι μισοί νόμοι ενδείξεις από δόμους που είχαν ανοίξει το ζήτημα του ΝΟΚ είναι ενθαρρυντικές. Αυτό που όπως τονίζουν απορρέει σήμερα είναι η έκδοση του Πρακτικού Διατάγματος, που θα ενεργοποιήσει πλήρως το νέο θεσμικό πλαίσιο και θα ξεκινήσει το ταξίδι για τις οικοδομικές άδειες που βαρύνονται με δικαστικές επιταγές, αλλά και τη φιλοσοφία του περιβαλλοντικού ισολογισμού που αποτελεί διάταξη που κρίνεται ούτως ή άλλως να δώσει με πιο τρόπο να εφαρμοστεί.

Αρμόδιες πηγές του ΥΠΕΝ εκτιμούν πάντως ότι το τελικό κείμενο θα έχει λάβει έγκριση από το ΣτΕ εντός Σεπτεμβρίου, θεωρώντας ότι η ρύθμιση (εκτός αμφισβητούμενων των οριστικών μεριμνών όπως έχει υποβληθεί από το ΥΠΕΝ και έχει ψηφιστεί από τη Βουλή με τροπολογία. Μέχρι σήμερα, πάντως, η αγορά δείχνει αρκετά σημάδια ανόγκης παρά τα πρόσφατα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής

Υπηρεσίας, τα οποία αποτυπώνουν επιβράδυνση του ρυθμού έκδοσης οικοδομικών αδειών στο πρώτο τετράμηνο του 2025, με την οικοδομή να καταγράφει μείωση κατά 26,4% σε σχέση με πέρυσι, συνεχίζοντας την πτωτική τάση που ξεκινάει από τις αρχές του έτους. Η μείωση αυτή ξεπερνάει το 40% στην επιμέτρηση και κατά 32,8% στον όγκο των κτιρίων σε σχέση με την περίοδο Ιανουαρίου - Αυγούστου 2024.

Νότια προάστια

Πραγματοποιώντας στη διαδικασία επανα-επιβράδυνση του οικοδομικού κανονισμού που πρόσφερε επιπλέον τετραγωνικά στα κτίρια και εκκίνησε τις υπερβολές των αναρτήσεων, αλλά και τα κέρδη των οικοδομικών επιχειρήσεων. Όταν οι δήμαρχοι Αθήνας και Βόρνης - Βούλας - Βαλκιάς, Ανδρέας Κονδύλης και Γρηγόρης Κωνσταντέλλος.

Οι δύο τους προχώρησαν σε σειρά ενεργειών για να αποτρέψουν την υπερβολική δόμηση σε περιοχές υψηλής περιβαλλοντικής και οικιστικής σημασίας. Όπως δηλώνει ο κ. Κονδύλης στο «business stories», υπάρχει ικανοποίηση καθώς «η αγορά της οικοδομής επανέρχεται με πιο υγιή τρόπο, χωρίς την εκρηκτική ανάπτυξη που περιλάμβανε. Σε αυτό βοηθάει και το γεγονός ότι δεν υπάρχουν πια ιδέα ιδιότητα φτιάχνει και η φρενέτιδα του ΝΟΚ έχει υποχωρήσει». Παράλληλα, όπως σημειώνει, τα έργα που ξεκινούν πλέον είναι σε γενικές γραμμές ευθυγραμμισμένα με το νέο καθεστώς και κινούνται σε πιο λογικά πλαίσια ανάπτυξης.

Το ενδιαφέρον έχει ενισχυθεί τόσο από ιδιώτες όσο και από οικοδομικές επιχειρήσεις με έμφαση στην τουριστική ανάπτυξη, ενώ υπάρχουν και αιτήματα για έκδοση νέων οικοδομικών αδειών χωρίς τα μπόνους του ΝΟΚ. Αναλογιστεί η οικοδομική δραστηριότητα και στον Δήμο Βόρνης - Βούλας - Βαλκιάς. Όπως λέει ο κ. Κωνσταντέλλος, η οικοδομή ανέβει και πλέον η εποχή της απελευθέρωσης δείχνει να αντίζει οριστικά στο παρελθόν για τις πιο ακριβές περιοχές του παραλιακού μετώπου. «Μια νέα "εξέλιξη"

επενδύσεων έχει διαμορφωθεί πλέον στην αγορά κατοικίας, που δεν περιορίζεται σε σημαντικές ανταλλαγές, αλλά προσαρμόζεται σε αγοράς οικοπέδων».

Βραχυχρόνια μίσθωση: Η νέα πολεοδομική βόμβα;

Γενόσημο, το νέο σκεπτικό που αναδύεται, κυρίως σε περιπτώσεις μισθώσεων ή γενικής κατοικίας, είναι η αναδιάρθρωση της αγοράς των κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης τύπου Airbnb. Η δημοτική αρχή Αθήνας, όπως και άλλες περιοχές των νοτιών προαστίων, εκφράζουν σοβαρές επιφυλάξεις για τη νομική βάση των χρήσεων αυτών, οι οποίες κατά τακτά ανήκουν στην τουριστική κλάση και δεν προβλέπονται στις ζώνες κατοικίας κατοικίας. Το ζήτημα, σύμφωνα με πληροφορίες, έχει ήδη αποσπαστεί τον γενικό νομικό και καθηγητή του ΕΜΠ Δημήτρη Μέλους, καθώς εκτιμάται ότι ενδέχεται να εξελιχθεί σε κρίσιμο πολεοδομικό μέτωπο μετά την περίπτωση του ΝΟΚ. «Από υπάρχει ένα πολεοδομικό παράδειγμα. Σε μια περιοχή που έχει μελετηθεί και έχει οργανωθεί για να φιλοξενήσει και ακίνητα, ευνοϊκά μέσα σε ατενείς δημιουργούνται τουριστικές χρήσεις για τις οποίες δεν υπάρχουν υποδομές και προβλέψεις», τονίζει ο κ. Κονδύλης. «Η πρώτη παρατήρηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ότι έχουν εκτεταστεί τόσο φτιάχνει και ενόψει των για ένα γεγονός που δεν έχει δική του οπτική και θέλει να νοικήσει στην Αθήνα οι τιμές πλέον είναι απίστευτες, με αποτέλεσμα για διαμερίσματα 50 τ.μ. να κερδίζουν ετήσια 1.000 ευρώ».

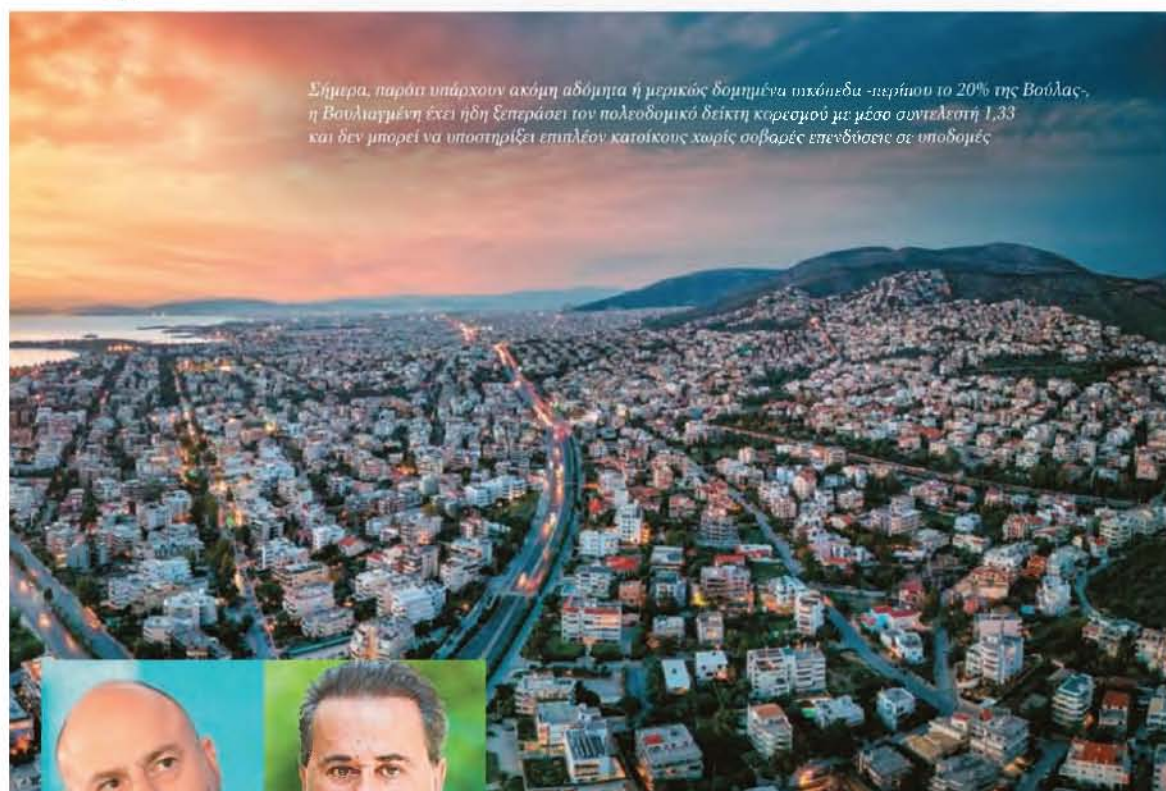
Ρίσκο και μικρότερα κέρδη

Πολλοί επικριτικοί εμφανίζονται με την οικοδομική αγορά στο σύνολό της. Ο πρόεδρος του Ιερατικού Πρωτοδικείου Ελλάδος (ΠΠΕ), Γιώργος Σιασάνος, υποστηρίζει ότι η μείωση της δραστηριότητας μπορεί να ξεπεράσει το κόστος και το 50% σε επίπεδο εργασιών και επιχειρήσεων. «Έχουν καεί οι επιχειρήσεις. Φέτος θα προχωρήσουν μόνο όσοι δεν έχουν άλλη επιλογή λόγω οικονομικών ή άλλων μέτρων», αναφέρει χαρακτηριστικά.

Ο κ. Σιασάνος υπογραμμίζει ότι τα

Ο πρόεδρος του
Τεχνικού
Γραμματολογίου
Ελλάδος (ΤΕΕ),
Γιώργος Σιασάνος

περιθώρια κερδών έχουν περιοριστεί σημαντικά με την κατάργηση των μπόνους δόμησης και πως οι εργοδότες πύδων αναζητούν με μεγαλύτερο ρίσκο με ασφάλως μικρότερα αποδόσεις. «Η οικοδομή ήταν κάποτε δουλειά που ανέφερε υψηλά κέρδη με κάποιο ρίσκο. Τώρα, υπάρχουν πολύ λιγότερα ρίσκα με το 1/3 των κερδών σου». Παρά την προσοχή και την υπαγωγή η αποδοτικότητα ότι η αγορά θα αρθεί να αναθεωρηθεί από το 2026 και μετά. Οι μηχανικοί αναφέρουν ωστόσο ότι οι ιδιώτες, ιδίως αυτοί που επιδιώκουν να χτίσουν για ιδία χρήση, έχουν πλέον εξοικειωθεί με το νέο καθεστώς και συνεχίζουν τα σχέδιά τους με ή χωρίς τα πύδων μπόνους. Ωστόσο, η αναπόφευκτη πίεση ως προς τις αποδόσεις του ΣτΕ, καθώς ακόμη και μια καταγγελία του γείτονου μπορεί να παύσει μια οικοδομική άδεια με προσωρινή διαταγή, ενώ υπάρχει ο φόβος να βρουν αποδοχές του ανώτατου δικαστηρίου και ενσυνείδητα σιωπώνουν τις οικοδομικές, όπως είναι οι σοφίες, ακυρώνοντας στην πράξη και άλλες οικοδομικές άδειες. Σύμφωνα με πληροφορίες, υπάρχει και ως προς το τελικό Προεδρικό Διάταγμα που θα εγκρίνει το Συμβούλιο της Επικρατείας, αφήνοντας να εννοηθεί ότι μπορεί να



Σήμερα, παρότι υπάρχουν ακόμη αδόμητα ή μερικώς δομημένα οικοπέδα -περίπου το 20% της Βούλας-, η Βουλιαγμένη έχει ήδη ξεπεράσει τον πολεοδομικό δείκτη κορεσμού με μέσο συντελεστή 1,33 και δεν μπορεί να υποστηρίξει επιπλέον κατοίκους χωρίς σοβαρές επενδύσεις σε υποδομές



Ο υπουργός
Μεταβάλλοντος
και Ενέργειας,
Σταύρος
Παπασταύρου

Μέχρι σήμερα η αγορά δείχνει ορατά σημάδια ανάκαμψης, παρά τα πρόσφατα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας, με την οικοδομή να καταγράφει μείωση κατά 26,4% σε σχέση με πέρυσι, συνεχίζοντας την πτωτική τάση που ξεκίνησε από τις αρχές του έτους.

κοινωνία -παραπομπή το 20% της βουλίας-, η Βουλγαρία μπορεί έτσι ήδη ξεπερνάει τον ποσοδο-οικονομικό δείκτη χορησμού με μισοι συντελεστές 1,33, δεν μπορεί να υποστηρίξει επιπλέον καταπονήσις χωρίς σοβαρές επενδύσεις σε υποδομές και στη στρατηγική της διασφάλισης ήπιας από σπράχνους ενδο-βιολογίας οικιακής. Η συνολικά αυτή άλλες περιπτώσεις του ίδιου δήμου είναι ενδεικτική: η Βουλγαρία καταγράφει συντελεστές 1,02, ενώ η Βάρνα 0,92, διατηρώντας ακόμη περιθώρια ανάπτυξης χωρίς να παραβιάζεται η φέρουσα ικανότητα των υποδοχέων της.

