



[ΤΕΕ/ΤΚΜ] Επιπτώσεις από την επενδυτική άπνοια στην κτηματαγορά

Η ανασφάλεια δικαίου μειώνει τις αξίες των ακινήτων

Του Γιώργου Χατζηλίδη
ghatzil@naftemporiki.gr

Η ελληνική πολυνομοθεσία και γραφειοκρατία αποτρέπει νέες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων ή φρενάρει την ολοκλήρωση των λίγων που υλοποιούνται, εν μέσω μάλιστα μιας παρατεταμένης εφιαλτικής περιόδου για τις ιδιωτικές κατασκευές στη χώρα μας, τονίζει στο «B&RE» ο πρόεδρος του Τμήματος Κεντρικής Μακεδονίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, Πάρις Μπιλλίας.

Όπως λέει ο πρόεδρος του ΤΕΕ/ΤΚΜ, η ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα βρίσκεται σε δραματική κατάσταση, «μεταξύ συρρίκνωσης και εξαφάνισης», με δραματικές επιπτώσεις τόσο στον κλάδο των μηχανικών όσο και δεκάδες άλλες κλάδους που περιστρέφονται γύρω από την οικοδομή και τις κατασκευές γενικότερα.

Σύμφωνα με τον κ. Μπιλλία, οι κοινοτικοί πόροι του νέου ΕΣΠΑ για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων αποτελούν ένα βασικό εργαλείο για την τόνωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας, ωστόσο, προς το παρόν, δεν μπορούν να αποδεσμευτούν γιατί η χώρα μας δεν έχει εναρμονίσει τον ΚΕΝΑΚ με την ευρωπαϊκή οδηγία για κτίρια μηδενικής ενεργειακής κατανάλωσης μετά το 2020.

Χρονοβόρες διαδικασίες

«Εκτιμώ ότι έχουμε φθάσει στο κατώτατο σημείο, στον ιδιωτικό τομέα δεν κουνιέται φύλλο. Ουσιαστικά, ενδιαφέρον και κινητικότητα παρατηρείται για ορισμένες σύνθετες τουριστικές επενδύσεις και κυρίως για ακίνητα του Δημοσίου επειδή, ακριβώς λόγω της γενικότερης αρνητικής συγκυρίας, βγαίνουν στο σφυρί σε πολύ χαμηλές τιμές. Και πάλι, βέβαια, σε γνώση των επενδυτών ότι για να ολοκληρωθούν οι επενδύσεις τους θα πρέπει να περάσουν τρία, τέσσερα και πέντε χρόνια λόγω της γραφειοκρατίας και της πολυνομίας» σημειώνει ο κ. Μπιλλίας και προσθέτει: «Η όποια επένδυση θα βρεθεί μπροστά σε έναν γόρδιο δεσμό που αφορά

χρονοβόρες διαδικασίες για πολεοδομικές, χωροταξικές, περιβαλλοντικές, δασολογικές, αρχαιολογικές αδειοδοτήσεις. Φυσικά και πρέπει να υπάρχουν κανόνες, αλλά στην Ελλάδα χρειαζόμαστε επιτέλους ένα συνεκτικό κωδικοποιημένο νομοθετικό πλαίσιο που θα διευκολύνει τις διαδικασίες για όσους επενδυτές πληρούν τις σχετικές προϋποθέσεις. Επί θητείας Στ. Χατζηλάου στο υπουργείο Περιβάλλοντος έγινε μία σοβαρή προσπάθεια με τη Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση, η οποία έμεινε στη μέση γιατί άλλαξε η κυβέρνηση. Στις χρήσεις γης, για παράδειγμα, γυρίσαμε στο αναχρονιστικό νομοθετικό πλαίσιο του 1987. Προφανώς κάθε κυβέρνηση έχει τις δικές της πολιτικές προτεραιότητες, αλλά όταν διαφωνείς με μία μεταρρύθμιση πρέπει να έχεις έτοιμη προς εφαρμογή τη δική σου πρόταση. Και, δυστυχώς, αυτή τη στιγμή βρισκόμαστε ξανά σε φάση στασιμότητας».

Το πρόβλημα αναδείχθηκε με εύγλωτο τρόπο από σειρά εισηγητών στο πρόσφατο αναπτυξιακό συνέδριο του ΤΕΕ/ΤΚΜ και συ-

γκεκριμένα στην ενότητα «Χωρικός σχεδιασμός- Ανάπτυξη». Ο δικηγόρος Κωνσταντίνος Καρατσώλης, κατά την ομιλία του, επισήμανε την έλλειψη συστηματοποίησης που υπάρχει στην Ελλάδα, καθώς και την παντελή έλλειψη συνεργασίας και συντονισμού σε θέματα αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας. Όπως εξήγησε, όλα αυτά γεννούν με τη σειρά τους «μια τρομερή αίσθηση ανασφάλειας δικαίου που προκαλεί μείωση της αξίας του ακινήτου, αφού ο επενδυτής εκμεταλλεύεται το κλίμα ανασφάλειας για να ρίξει το προσφερόμενο τμήμα, δυσκολίζοντας στην προσέλκυση νέων επενδυτών και εισαγωγή αιρέσεων στις πράξεις».

Προτεινόμενες λύσεις

Για τη βελτίωση της κατάστασης ο κ. Καρατσώλης πρότεινε την υλοποίηση πλαισίου κωδικοποιημένων κανόνων για όλους, την ενίσχυση της νομικής έννοιας των οδηγιών και της εφαρμογής τους, την ομογενοποίηση των δομών που δουλεύουν για όλους, την υλοποίηση του πλαισίου αδειοδότησης και την ύπαρξη άλλης λογικής τυποποίησης των πράξεων της διοίκησης και των απαιτούμενων προδιαγραφών. Σε ό,τι αφορά την κωδικοποίηση επισήμανε ότι πολλές διατάξεις του κώδικα πολεοδομίας που ψηφίστηκε το 1999 έχουν πλέον κριθεί ατελέσφορες και δεν θα έπρεπε καν να υπάρχουν στο δίκαιό μας, προσθέτοντας ότι η κωδικοποίηση θα μπορούσε να ολοκληρωθεί σε 6-7 μήνες.

Σχετικά με την ενίσχυση της νομικής έννοιας των οδηγιών, ανέφερε ότι χρειάζεται ένας οδικός χάρτης, ένας οδηγός εφαρμογής διαδικασιών, ώστε να γνωρίζει κάποιος ποια είναι η βασική δομή για να φτάσει στο στάδιο της αδειοδότησης. Τεκμηριώνοντας την αναγκαιότητα της τυποποίησης που προκύπτει από το σημερινό συγκεκριμένο καθεστώς, ο κ. Καρατσώλης ανέφερε ενδεικτικά ότι μια πράξη χαρακτηρισμού σε μια περιοχή της Κρήτης και μία άλλη σε περιοχή της Θεσσαλονίκης έχουν επί της ουσίας διαφορετικά αφηρημένα ανάγνω-



“ Στην Ελλάδα χρειαζόμαστε ένα συνεκτικό κωδικοποιημένο νομοθετικό πλαίσιο που θα διευκολύνει τις διαδικασίες για τους επενδυτές ακινήτων, δηλώνει ο πρόεδρος του ΤΕΕ/ΤΚΜ, Πάρις Μπιλλίας.