



Συγκρατημένη αισιοδοξία και προβληματισμός στην οικοδομή

«Χάνεται η εμπιστοσύνη»

Η «ΜΤΚ» απευθύνθηκε στους Θεόδωρο Λιόκα, Γραμματέα του Συνδέσμου Οικοδομικών Επιχειρήσεων Βορείου Ελλάδος και τον πρόεδρο του ΤΕΕ Κεντρικής Μακεδονίας, **Ηλία Περτινίδη** για να χαρτογραφήσουν τις νέες συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

«Μέχρι σήμερα υπήρχε κάμψη στην οικοδομική δραστηριότητα καθώς ήταν διάχυτη η αβεβαιότητα. Αυτό που πολλοί δεν καταλαβαίνουν είναι πως για να φτάσεις στο σημείο της κατασκευής και να ολοκληρωθεί αυτή, προηγούνται άλλα πράγματα όπως η αγορά οικοπέδου, το σχήμα επένδυσης (π.χ. αν θα πάρεις δάνειο), η προμελέτη της άδειας, όλα αυτά είναι στάδια που τα πληρώνουμε και στηρίζονται σε δεδομένα, αυτά τα δεδομένα μετά την απόφαση του ΣτΕ ανατράπηκαν, στην αγορά επικράτησε αστάθεια, όλοι τηρούσαν στάση αναμονής, μέχρι σήμερα σε κάθε στάδιο της κατασκευής είχε μπει φρένο από όποιον έπρεπε να αποφασίσει να προχωρήσει σε μία επένδυση», επισημαίνει ο κ. Λιόκας.

«Το κακό έγινε, η αμφιβολία και η αστάθεια σε όλη την αγορά (οικοπεδούχους, κατασκευαστές, αγοραστές) κυριάρχησαν. Χάθηκε η εμπιστοσύνη για το τι είναι Κράτος Δικαίου και σταθερότητα στη νομοθεσία, στη Θεσσαλονίκη χωρίς να έχουμε ποσοτική εκτίμηση έχουν παγώσει εκατοντάδες άδειες, υπάρχει από την αρχή του χρόνου αρκετά μεγάλη συγκράτηση στην έκδοση νέων αδειών λόγω της περιρρέουσας ατμόσφαιρας», σημειώνει.

«Περιοχές που βρίσκονταν σε οικονομική ανάπτυξη επηρεάστηκαν. Κυρίως ανατολική (πιο πολύ Θέρμη, λιγότερο Καλαμαριά που είναι πιο περιορισμένα τα διαθέσιμα οικόπεδα) και δυτική Θεσσαλονίκη επηρεάστηκαν από την αναστάτωση στην αγορά», υποστηρίζει.

«Ακόμα υπάρχει ασάφεια για το τι σημαίνει έναρξη εργασιών για την ανέγερση κτίσματος, αυτό είναι πολύ αρνητικό, το κόστος για να εκδώσεις ξανά άδεια (κι ας μην πληρώσεις ξανά φόρους) είναι τεράστιο, οι μελέτες κοστίζουν χιλιάδες ευρώ, αυτό επηρεάζει πολύ τα μεγάλα έργα», προσθέτει.

«Πρόβλημα οι πολύ αργοί ρυθμοί του Κράτους»

Σε γενικές γραμμές «όσο υπάρχει αγοραστικό ενδιαφέρον εκτιμώ πως η οικοδομική δραστηριότητα θα αναπτύσσεται με τα όποια προβλήματα, δυστυχώς μεγάλο εμπόδιο είναι πως το Κράτος μας λειτουργεί με πολύ αργούς ρυθμούς, οποιαδήποτε αναστάτωση προκύπτει δε λύνεται γρήγορα, αυτό δημιουργεί αβεβαιότητα, η οικοδομική δραστηριότητα είναι πλήθος παραγόντων, μία τεράστια οικονομική μηχανή η οποία καλό είναι να προχωράει και να μην δημιουργούνται προβλήματα. Αυτή τη στιγμή το ΥΠΕΝ κάνει προσπάθειες εναρμόνισης με τις αποφάσεις του ΣτΕ το οποίο ναι μεν εφαρμόζει νόμους αλλά πολλές φορές δε διαθέτει τεχνοκρατική επάρκεια για να κρίνει, ελπίζουμε να συντονιστούν οι δύο φορείς για να μην έχουμε νέες εκπλήξεις στο μέλλον», σημειώνει.

«Στασιμότητα στην αντιπαροχή»

Αναφορικά με την αντιπαροχή στη Θεσσαλονίκη, εκτιμά πως «υπάρχει μία τάση συγκράτησης και στασιμότητας στα ποσοστά αντιπαροχής (περίπου στο 30-40%) αυτή την περίοδο ενδεχομένως και λόγω της κατάστασης με το ΣτΕ. Όμως όλα έχουν να κάνουν με προσφορά και ζήτηση (όταν υπάρχει μεγάλο ενδιαφέρον τα ποσοστά ανεβαίνουν), τα χρόνια της κρίσης τα ποσοστά αντιπαροχής είχαν πέσει(20%) κατακόρυφα, στη συνέχεια ανέκαμψαν», τονίζει.

«Σε θετική κατεύθυνση η ρύθμιση του ΥΠΕΝ, το θέμα θα λυθεί με την εφαρμογή των ΤΠΣ»

«Μετά τη νομοθετική ρύθμιση του ΥΠΕΝ, η κατάσταση ξεκαθαρίζει για τις οικοδομικές άδειες που έχουν βγει, όσες ξεκίνησαν και όσες πρόκειται να εκδοθούν, ο νόμος είναι ξεκάθαρος. Η απόφαση του ΣτΕ πρέπει να γίνει σεβαστή από όλους, το ΣτΕ δεν είναι κατά των ευεργετημάτων του ΝΟΚ, η φιλοσοφία της απόφασης είναι πως δεν γίνεται ο ΝΟΚ να είναι στον κεντρικό νόμο του Κράτους και να ισχύει σε όλη τη χώρα, πρέπει να εξετάζονται όλα αυτά σε τοπικό επίπεδο, το λέει ξεκάθαρα πως όλα θα λυθούν με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια. Το περιβαλλοντικό ισοδύναμο αφορά άδειες για τις οποίες είτε εκκρεμεί δικαστική προσφυγή είτε είναι ενταγμένες σε κάποιο χρηματοδοτικό πρόγραμμα. Για αυτές τις άδειες, που τις διαχωρίζει ανάλογα με το αν έχει ολοκληρωθεί ή όχι ο φέρων οργανισμός, προβλέπεται η καταβολή ενός αντιτίμου, επί της ουσίας θα δημιουργηθεί ένα ταμείο που θα αξιοποιηθεί από τους Δήμους για ανάπλαση ελεύθερων χώρων, απαλλοτριώσεις π.χ. για πάρκα, θεωρώ πως όσοι προσφύγουν εναντίον της απόφασης του ΣτΕ στα Ευρωπαϊκά Δικαστήρια δεν έχουν καμία τύχη», σημειώνει ο κ. Περτινίδης.

«Για όσους είχαν άδειες με χρήση ΝΟΚ, για την αναθεώρηση των αδειών να μην απαλλάσσονται από φόρους και εισφορές αλλά τον μηχανικό πρέπει να τον πληρώσουν ξανά», σημειώνει.