

Βόρεια Ελλάδα: Η «βουτιά» στην οικοδομή λόγω ΝΟΚ και οι ελπίδες της αγοράς με το ΠΔ για το περιβαλλοντικό ισοδύναμο

Οικονομία Δέσποινα Ιωαννίδου

16.10.2025 | 23:00



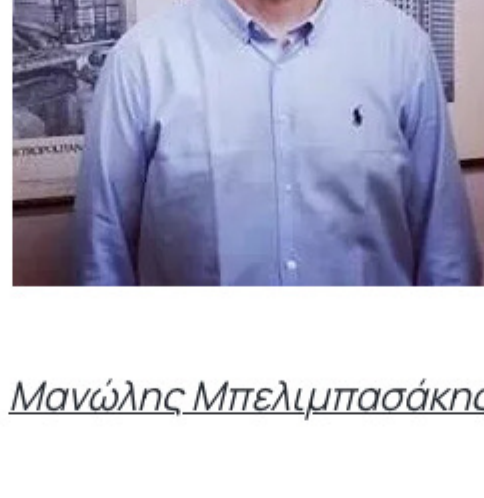
Οικοδομή / Eurokinissi

Ανάσα στην κτηματαγορά φαίνεται πως δίνει το πράσινο φως του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας που έκρινε συνταγματικό και νόμιμο το σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος για τον μηχανισμό που αφορά στο Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου Αναβάθμισης Πόλεων (ΕΣΠΙΑΠ) και την αντιστάθμιση της χρήσης κινήτρων του ΝΟΚ.

Ειδικότερα, το σχέδιο ΠΔ είχε κατατεθεί στο Ε' Τμήμα του ΣτΕ για νομοπαρασκευαστική επεξεργασία μετά τις αποφάσεις της Ολομέλειας του Ανωτάτου Ακυρωτικού Δικαστηρίου (146-149/2025) και όπως έγινε γνωστό, κρίθηκε ότι είναι μέσα στο πνεύμα των αποφάσεων της Ολομέλειας του ΣτΕ που έχουν ήδη εκδοθεί. Μάλιστα στη γνωμοδότησή του αναφέρει ότι πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας απαιτείται προέλεγχος, ενώ παράλληλα καθορίζονται το ύψος του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου, η διαδικασία και οι υποχρεώσεις καταβολής του. Το ποσό αυτό θα καταβάλλεται σε ειδικό λογαριασμό στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και θα διατίθεται αποκλειστικά στον δικαιούχο δόμο για την υλοποίηση των δράσεων περιβαλλοντικού ισοδυνάμου.

«Η εξέλιξη αυτή είναι προς τη σωστή κατεύθυνση, αλλά δεν αποτελεί πανάκεια», είπε σε συνέντευξή του στα **Μακεδονικά Νέα** ο γενικός γραμματέας του Τμήματος Κεντρικής Μακεδονίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ/ΤΚΜ) και πολιτικός μηχανικός, **Μανώλης Μπελιμπασάκης** προσθέτοντας πως η αγορά εναποθέτει τις ελπίδες της για την ολιστική επίλυση όλων των προβλημάτων στον νέο Οικοδομικό Κανονισμό τον οποίο αναμένει και, σύμφωνα με πληροφορίες του τεχνικού κόσμου, θα είναι **κωδικοποιημένος και απλοποιημένος**.

Ο κ. Μπελιμπασάκης μιλά και για το ΕΣΠΙΑΠ το οποίο θα χρηματοδοτείται από ποσό του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου που καταβάλλουν οι ενδιαφερόμενοι, αλλά και από την επανέκδοση των οικοδομικών αδειών σύμφωνα με μια διαδικασία που διαφοροποιείται ανάλογα με το αν έχει ολοκληρωθεί ή όχι ο φέρων οργανισμός της οικοδομής.



Μανώλης Μπελιμπασάκης

Συνέντευξη του Μανώλη Μπελιμπασάκη στη Δέσποινα Ιωαννίδου

-Πώς διαμορφώνεται καταρχάς η κατάσταση στην οικοδομική δραστηριότητα μετά την απόφαση της 11ης Δεκεμβρίου από το ΣτΕ και το «μπλόκ» σε άδειες για τα μπόνους του ΝΟΚ;

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ η οικοδομική δραστηριότητα -όπως αναμενόταν και όπως είχαμε, δυστυχώς, προβλέψει- μειώθηκε στο εξάμηνο του τρέχοντος έτους τόσο σε όγκο όσο και σε αριθμό νέων οικοδομικών αδειών. Συγκεκριμένα, κατά την περίοδο Ιανουαρίου-Ιουνίου 2025 η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα εμφανίζει, στο σύνολο της χώρας, μείωση κατά 14% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 24,1% στην επιφάνεια και μείωση κατά 17,7% στον όγκο, σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024.

Ειδικά στις περιφέρειες της Βόρειας Ελλάδας η συνολική εικόνα στην οικοδομική δραστηριότητα είναι ακόμη πιο απογοητευτική στο εξάμηνο. Στην Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης η μείωση είναι 11% στον αριθμό των αδειών, 25,1% στον όγκο και 36,4% στην επιφάνεια. Στην Κεντρική Μακεδονία η μείωση είναι 18,8% στις άδειες, 30,1% στην επιφάνεια και 16,7% στον όγκο και 16,7% στον όγκο. Τα αντίστοιχα ποσοστά πτώσης είναι 19,8%, 43,7% και 51,3% στη Δυτική Μακεδονία.

Είναι μία σημαντική καθίζηση η οποία οφείλεται στην απόφαση του ΣτΕ που είχε, μεταξύ άλλων, κρίνει αντισυνταγματικά τα μπόνους του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού δημιουργώντας σύγχυση στην αγορά. Προφανώς ιδιώτες και μηχανικοί βρέθηκαν σε μια κατάσταση αβεβαιότητας και αναβολής των σχεδίων τους με αποτέλεσμα η μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας να είναι αναπόφευκτη.

-Τι σημαίνει το «πράσινο φως» από το ΣτΕ στο σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος για το Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου Αναβάθμισης Πόλεων (ΕΣΠΙΑΠ) για την αντιστάθμιση της χρήσης κινήτρων του ΝΟΚ; Ξεμπλοκάρει την οικοδομική δραστηριότητα;

Είναι μια καλή αρχή, σίγουρα όμως δεν αποτελεί πανάκεια. Είναι μια προσπάθεια ανακούφισης μόνο συγκεκριμένων περιπτώσεων που αφορούσε η συγκεκριμένη ολιστική απόφαση του ΣτΕ της 11ης Δεκεμβρίου του 2024. Είναι προς τη σωστή κατεύθυνση, όπως έχουμε πει και ως Τεχνικό Επιμελητήριο, αλλά σίγουρα δεν αποτελεί πανάκεια ότι θα απαλειφθούν όλα τα προβλήματα της πρώτης απόφασης.

-Εκτιμάτε ότι τελικά με το ΠΔ αποκαθίσταται η αδικία για όσους είχαν οικοδομικές άδειες για τις οποίες είχαν εκκινήσει οι οικοδομικές εργασίες, αλλά είχαν προσβληθεί δικαστικά πριν τις 11.12.2024 και δεν μπορούσαν να υπαχθούν στην εξάλειψη των αποφάσεων της Ολομέλειας;

Κυρίως αυτές τις περιπτώσεις αφορά το νέο σχέδιο ΠΔ, οπότε ναι, γι' αυτές θεωρώ πως βρίσκεται μια λύση σύννομη και σύμφωνα με την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

-Σύμφωνα με το ΣτΕ η επανέκδοση των παραπάνω οικοδομικών αδειών προϋποθέτει την ολοκλήρωση περιβαλλοντικού προελέγχου του σχεδίου, δηλαδή μιας περιβαλλοντικής προεκτίμησης ή -έν χρειάζεται- μιας στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Τι σημαίνει πρακτικά αυτή η διαδικασία σε χρόνο και χρήμα;

Είναι μια συγκεκριμένη διαδικασία η οποία πρέπει να εξειδικευτεί ακριβώς. Όπως και να 'χει πάντως οι ιδιοκτήτες και κυρίως οι μηχανικοί τους οι οποίοι είχαν εκδώσει άδειες και είχαν προσβληθεί δικαστικώς, για να προχωρήσουν τώρα στην υλοποίησή τους θα χρειαστούν προφανώς συμπληρωματικές μελέτες και ένα εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου αυτές να εξεταστούν και να εγκριθούν ώστε στη συνέχεια να υλοποιηθούν πλήρως οι οικοδομικές άδειες όπως αυτές σχεδιάστηκαν, μελετήθηκαν και οργανώθηκαν από τους μηχανικούς και τους ιδιοκτήτες.

Δεν γνωρίζουμε ακριβώς σε τι βαθμό αυτές οι ενέργειες θα καθυστερήσουν, καθώς οι συμπληρωματικές μελέτες προϋποθέτουν ένα εύλογο χρονικό διάστημα, ίσως κάποιους μήνες.

-Πόσες οικοδομικές άδειες εκτιμάτε πως αφορά αυτή η διαδικασία, καθώς είχαν βρεθεί στον «αέρα» μετά την απόφαση του ΣτΕ;

Δεν γνωρίζουμε τον ακριβή αριθμό. Ωστόσο το σύνολο των αδειών που είχαν επηρεαστεί από την απόφαση του ΣτΕ, σύμφωνα με τα στοιχεία που είχε δώσει ο πρόεδρος του ΤΕΕ, Γιώργος Στσαϊνός, ήταν περίπου 140.000 πανελλαδικά. Δεν είναι σαφές πόσες από αυτές τις οικοδομικές άδειες που είχαν εκδοθεί χρειάζονται συμπληρωματικές μελέτες για να εναρμονιστούν με τα όσα προβλέπονται από το ΕΣΠΙΑΠ.

-Και τι είναι το περιβαλλοντικό ισοδύναμο, πώς καθορίζεται το ύψος του και ποιο είναι οι υποχρεώσεις καταβολής του;

Καταρχάς υποχρεώσεις είναι όλοι όσοι είχαν εκδώσει οικοδομική άδεια με βάση τον ΝΟΚ αλλά εκδώςει προσβληθεί στο Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο και πλέον εμπλοκάρουν με το νέο ΠΔ.

Όσον αφορά στο Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου Αναβάθμισης Πόλεων (ΕΣΠΙΑΠ) είναι μια ειδική μελέτη που εισάγει το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Με αυτό εξειδικεύονται τα μέτρα του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου, δηλαδή οι στοχευμένες παρεμβάσεις που θα γίνουν σε επίπεδο Δήμου ή Δημοτικής Ενότητας, όπου έχουν δοθεί κίνητρα και προσαυξήσεις του ΝΟΚ. Το ΕΣΠΙΑΠ έχει χαρακτηριστεί από το ΥΠΕΝ ως βασικό εργαλείο για την ενίσχυση της εμπιστοσύνης στην αγορά και την άμεση επανέναρξη της οικοδομικής δραστηριότητας. Τα περιβαλλοντικά ισοδύναμα που μπορεί να προτείνει ένα ΕΣΠΙΑΠ είναι η δημιουργία χώρων πρασίνου και κοινόχρηστων χώρων, οι αναβάσεις περιοχών με έντονη δόμηση, οι αστικές υποδομές ή αναβαθμίσεις κ.α.

Όσον αφορά στο ύψος του Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου αυτό υπολογίζεται σε 8% της αξίας των πρόσθετων τετραγωνικών μέτρων στις περιπτώσεις οικοδομικών αδειών που εκκρεμοδικούσαν υποθέσεις στα διοικητικά δικαστήρια και 15% σε όσους είχαν οικοδομικές άδειες οι οποίες δεν είχαν ξεκινήσει αποδεδειγμένα τις εργασίες αλλά είχαν ενταχθεί, επίσης αποδεδειγμένα, σε προγράμματα είτε του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας είτε σε άλλα χρηματοδοτικά εργαλεία.

-Και σε ποιον «κουβά» θα πηγαίνουν τα χρήματα από το περιβαλλοντικό ισοδύναμο;

Τα ποσά αυτά θα αποδοθούν στους δήμους για περιβαλλοντικές μελέτες και αναβάθμιση των πόλεων όπως για απόκτηση και αναβάθμιση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, για αναβαθμίσεις για δίκτυα, για κατεδαφίσεις αυθαιρέτων, για αποκατάσταση διατηρητέων, για δημιουργία χώρων πρασίνου κλπ.

-Μετά τις αλλαγές στον ΝΟΚ, υπήρξε σύγχυση στους μηχανικούς και στις πολεοδομίες. Ποιο είναι μέχρι στιγμής το αποτέλεσμα της αβεβαιότητας και της αναβλητικότητας που όπως είπατε και στην αρχή επικράτησε τους τελευταίους μήνες στην αγορά κατοικίας και μάλιστα σε μια περίοδο όπου τα σημάδια της στεγαστικής κρίσης είναι έντονα;

Είναι πολύ σημαντικές οι επιπτώσεις που αποτυπώνονται και στα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ που σας προανέφερα. Υπήρξε μια αμηχανία και σε πολλές περιπτώσεις μια αδυναμία κατανόησης και ερμηνείας της απόφασης του ΣτΕ έτσι όπως «κόπηκε» συγκεκριμένα άρθρα από τον ΝΟΚ. Η εξέλιξη αυτή δυσκράνη τόσο το έργο των αρμόδιων υπηρεσιών δόμησης, δηλαδή των Πολεοδομιών, όσο και των μηχανικών. Δηλαδή, εκτός από το αποτύπωμα της απόφασης του ΣτΕ σε αριθμούς που περιγράφονται μέσα από τηπίσημα στατιστικά στοιχεία. Το κυριότερο πρόβλημα έγκειται στην αδυναμία ερμηνείας του ΝΟΚ όπως αυτός καταστρατηγείται από όλους, αλλά ισχύει εν των συνόλων του καθώς εξακολουθεί να είναι ο Οικοδομικός Κανονισμός της χώρας. Οπότε πρέπει να εφαρμόζεται από τις πολεοδομίες και τους μηχανικούς. Και όλη αυτή η κατάσταση έχει δημιουργήσει μία αναστάτωση και μία ανασφάλεια δικαίου.

-Σε παλαιότερη συνέντευξή σας στα Μακεδονικά Νέα είχατε εκφράσει τον προβληματισμό σας για τον κίνδυνο αποθάρρυνσης ιδιωτών και νέων επενδυτών λόγω της αυξημένης πολυπλοκότητας και του κόστους που συνεπάγονται οι αλλαγές στον ΝΟΚ. Σας προβληματίζουν ακόμη αυτές οι αλλαγές;

Ασφαλώς. Το Προεδρικό Διάταγμα βρίσκεται προς τη σωστή κατεύθυνση αλλά σε καμία περίπτωση δεν λύνει πλήρως το πρόβλημα που είχε δημιουργηθεί με την απόφαση του ΣτΕ. Αναμένουμε τις επόμενες ιδιωτικές πρωτοβουλίες από το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς όπως πληροφορούμαστε πρόκειται να κατατεθεί άμεσα ένα προσχέδιο νόμου ο οποίος θα αφορά έναν επικαιροποιημένο ΝΟΚ ο οποίος θα είναι κωδικοποιημένος -επί που ζητούσαμε ως Τεχνικό Επιμελητήριο και ως κτηματαγορά- και κυρίως απλοποιημένος σε σχέση τον ΝΟΚ του 2012 ο οποίος ήταν εκτεταμένος με πάρα πολλά άρθρα τα οποία δημιουργούσαν ένα καθεστώς πολυπλοκότητας και γενικότερης ανασφάλειας. Ελπίζουμε δε να είναι και με τη μορφή ΠΔ ώστε νομοπαρασκευαστικά να περάσει τη βάση της σύγκρισης από το ΣτΕ και να μην μπορεί να προσβληθεί στη συνέχεια. Οι συνέπειες ήταν πολύ σημαντικές το προηγούμενο διάστημα και σε συνδυασμό με τις εξελίξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση και την ασημένια εκπόνηση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων για το σύνολο της επικράτειας αυτή τη στιγμή επικρατεί μια ευρύτερη ανασφάλεια σε όλο τον κλάδο.

-Πώς αντιμετωπίζει η αγορά τις απαιτήσεις για προσαρμοστικότητα, ενεργειακή απόδοση και περιβαλλοντικά πρότυπα;

Είμαστε κι εμείς ως Επιμελητήριο υπέρ της βιώσιμης κινητικότητας, της προσαρμοστικότητας της αειφορίας και της προστασίας του περιβάλλοντος στη σύγχρονη δόμηση και τις προωθούμε. Αλλά και η αγορά τις υιοθέτησε σε αυτό το διάστημα των 13 - 14 ετών που ισχύει ο ΝΟΚ. Και προώθησαν λύσεις με έντονα θετικά περιβαλλοντικά και κοινωνικά πρόσημα.

-Ποιες περιοχές της Θεσσαλονίκης κινούνται αυτή τη στιγμή σε ρυθμούς ανοικοδόμησης;

Αυτή τη στιγμή πρακτικά οικοδομούνται οι περιοχές οι οποίες είχαν εκδώσει οικοδομικές άδειες κυρίως πριν από την απόφαση της 11ης Δεκεμβρίου του ΣτΕ. Μεγαλύτερη ανοικοδόμηση καταγράφεται στα ανατολικά της Θεσσαλονίκης και κυρίως στη Θέρμη και σε κάποια τμήματα της Καλαμαριάς. Επίσης, κινητικότητα υπάρχει οδικά στον Εύοσμο, αλλά και βορειότερα στο Ωραιόκαστρο. Όμως πρόκειται για άδειες που ολοκληρώνονται και όχι για έκδοση νέων αδειών.