



500.000 λιγότεροι Έλληνες σε μία 10ετία

Μη αναστρέψιμη η μείωση του πληθυσμού, σύμφωνα με τις πρώτες εκτιμήσεις για την απογραφή του 2021 ■ Αρνητικό το ισοζύγιο γεννήσεων-θανάτων και μετανάστευσης

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΜΟΥΡΕΛΑΤΟΥ

Τις εκπλήξεις που επιφυλάσσει η προγραμματισμένη για το διάστημα από 23 Οκτωβρίου έως 23 Νοεμβρίου γενική απογραφή του πληθυσμού, από την Ελληνική Στατιστική Αρχή, που αυτή τη φορά λόγω πανδημίας θα διεξαχθεί ηλεκτρονικά (ή μέσω συνέντευξης για ηλικιωμένους), αποκαλύπτει ο καθηγητής Δημογραφίας στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βύρων Κοτζαμάνης. Μια πρώτη ανατροπή είναι αυτή που αναμένεται να καταγραφεί στη σειρά πληθυσμιακής κατάταξης των δήμων, όπου το Ηράκλειο, όπως όλα δείχνουν, θα τερματίσει τρίτο πίσω από Αθήνα και Θεσσαλονίκη, θέση που έως τώρα κατείχε η Πάτρα. «Το Ηράκλειο και η Κρήτη ολόκληρη έχει μια ιδιαιτερότητα. Είναι από τις πιο δυναμικές περιοχές της χώρας οικονομικά με θετικό ισοζύγιο γεννήσεων-θανάτων. Αυτό σημαίνει ότι έχει και περισσότερο νεανικό πληθυσμό. Επομένως, είναι πολύ πιθανόν το Ηράκλειο σε σχέση με την προηγούμενη απογραφή να κερδίσει πληθυσμό και να πάρει τη θέση της Πάτρας», εξηγεί στα «ΝΕΑ» ο καθηγητής Δημογραφίας.

Η πιο πικρή αλλαγή που θα αποτυπωθεί στην επικείμενη απογραφή, τη μεγαλύτερη επιχείρηση που διεξάγει ένα κράτος σε περίοδο ειρήνης, είναι η μείωση του συνολικού πληθυσμού κατά 500.000 που οφείλεται σε διάφορους παράγοντες σχετιζόμενους κυρίως με την προηγηθείσα δεκαετή οικονομική κρίση. «Η επόμενη απογραφή θα δώσει 500.000 λιγότερα άτομα από αυτή πριν από 10 χρόνια. Η μείωση θα προκύψει από ένα ισοζύγιο γεννήσεων-θανάτων αρνητικό κατά



«Θα έχουμε 250.000 περισσότερους άνω των 65 ετών, μια μείωση των νέων από 0-19 γύρω στις 200.000 και μια σημαντική μείωση, γύρω στις 550.000, στους ανθρώπους που είναι σε εργάσιμη ηλικία από 20-65 ετών»

ΒΥΡΩΝ ΚΟΤΖΑΜΑΝΗΣ

300.000 και από ένα ισοζύγιο μετανάστευσης, εισόδων και εξόδων, επίσης αρνητικό, κατά 200.000. Έχουμε δύο ζυγαριές και είναι και οι δύο αρνητικές».

ΑΥΞΗΣΗ ΛΟΓΩ ΠΡΟΣΦΥΓΩΝ. Περιοχές που, σύμφωνα με τον καθηγητή, αναμένεται να κερδίσουν σίγουρα πληθυσμούς είναι η Λέσβος, η Χίος, η Σάμος και τα Δωδεκάνησα, λόγω των προσφύγων: «Οι περισσότεροι νομοί της χώρας μας θα χάσουν πληθυσμό, άλλοι περισσότερο, άλλοι λιγότερο. Η Αττική, για παράδειγμα, εκτός από ελάχιστες εξαίρεσεις, τον ανατολικό και δυτικό τομέα που εμφανίζει θετικό ισοζύγιο γεννήσεων-θανάτων, θα χάσει αρκετό πληθυσμό. Όπως και όλα τα μεγάλα αστικά κέντρα λόγω της μετανάστευσης στο εξωτερικό, του αρνητικού ισοζυγίου γεννήσεων-θανάτων και του γεγονότος ότι δεν είναι πλέον ελκυστικά μέρη για μετεγκατάσταση».

ΣΤΑ ΠΑΤΡΙΑ ΕΔΑΦΗ. Όσον αφορά τις εσωτερικές μετακινήσεις, ένα ενδιαφέρον μοντέλο που θα αναδείξει η απογραφή του '21 είναι η αντίστροφη μετακίνηση δύο τύπων, της «συντήρησης» και της «δημιουργίας»: «Οι τάσεις μετακίνησης των προηγούμενων δεκαετιών προς τα μεγάλα αστικά κέντρα έχουν ανακοπεί. Ταυτόχρονα, λόγω της κρίσης, άρχισε να αναδύεται μια αντίστροφη τάση, ένα κύμα επιστροφής στα πατρία εδάφη. Ατομα άνω των 55 ετών, λόγω των δυσκολιών διαβίωσης στα αστικά κέντρα, τείνουν να επιστρέφουν στους τόπους καταγωγής τους με τους οποίους διατηρούν σχέσεις. Και μια μικρότερη τάση καταγράφεται από νέους που αναγνωρίζουν πρόσφορες συνθήκες να δημιουργήσουν κάτι καλύτερο στο μέρος από το οποίο κατάγονται οι ίδιοι ή οι γονείς τους. Η μία είναι επιστροφή συντήρησης, "γυρίζω πίσω για να επιβιώσω" και η άλλη είναι μετακίνηση για λόγους δημιουργίας».

Αυτό, ωστόσο, που προκαλεί ανησυχία και το οποίο υπογραμμίζει ο καθηγητής Δημογραφίας, είναι ότι η πορεία της χώρας -τουλάχιστον όσον αφορά τις επόμενες τρεις απογραφές- φαίνεται να είναι μη αναστρέψιμη: «Όλα αυτά είναι βάσιμες υποθέσεις που στηρίζονται σε έμμεσες εκτιμήσεις. Αυτό για το οποίο μπορώ να σας υπογράψω με ββαιότητα είναι ότι στην απογραφή του 2021 θα έχουμε 500.000 λιγότερους σε σχέση με την προηγούμενη απογραφή, 250.000 περισσότερους άνω των 65 ετών, μια μείωση των νέων από 0-19 γύρω στις 200.000 και μια σημαντική μείωση, γύρω στις 550.000, στους ανθρώπους που είναι σε εργάσιμη ηλικία από 20-65 ετών. Χοντρικά εκεί είμαστε. Και για την επόμενη δεκαετία, θα έχουμε ακόμα 500.000 λιγότερους, ακόμα μεγαλύτερη αύξηση των ηλικιωμένων, μείωση των νέων και μείωση του πληθυσμού εργάσιμης ηλικίας. Αυτά δεν πρόκειται να αναστραφούν. Είναι προδιαγεγραμμένα για δύο δεκαετίες τουλάχιστον».



Αναμένεται να καταγραφεί ανατροπή στη σειρά πληθυσμιακής κατάταξης των δήμων, όπου το Ηράκλειο, όπως όλα δείχνουν, θα τερματίσει τρίτο πίσω από Αθήνα και Θεσσαλονίκη, θέση που έως τώρα κατείχε η Πάτρα

2. Ο ΝΕΟΣ ΧΑΡΤΗΣ

Μέσο: ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 04/05/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 04/05/2021

Σελίδα: 21



Αλλα αντικειμενικών τιμών αναμένεται σε 6.000-7.000 περιοχές με τις μεγαλύτερες αυξήσεις να σχεδιάζονται σε γειτονιές του κέντρου της Αθήνας, τα νότια και τα δυτικά προάστια του Λεκανοπεδίου και συνοικίες της Θεσσαλονίκης

Σε πτωτική τροχιά βρίσκονται οι τιμές της Εφορίας για 3.000 περιοχές σε όλη τη χώρα, οι οποίες κινούνται σε υψηλότερα επίπεδα από τις τιμές που επικρατούν στην αγορά

Τιμές ζώνης θα αποκτήσουν για πρώτη φορά περίπου 3.000 περιοχές, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται περιοχές-φιλέτα σε νησιά που βρίσκονται εκτός αντικειμενικού συστήματος

Το 2022 θα ενεργοποιηθούν οι νέες αντικειμενικές αξίες για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ, των φόρων μεταβίβασης και όλων των φόρων και τελών που επιβάλλονται στα ακίνητα



Ακίνητα: όλες οι αλλαγές

Ο χάρτης των νέων αντικειμενικών τιμών

Το παζλ των νέων αντικειμενικών αξιών των ακινήτων επιχειρεί να συνθέσει το υπουργείο Οικονομικών, σχεδιάζοντας αυξήσεις σε 6.000 έως 7.000 περιοχές, μειώσεις σε περίπου 3.000 με 4.000 περιοχές και επέκταση του αντικειμενικού συστήματος σε πάνω από 3.000 νέες περιοχές σε όλη τη χώρα. Η άσκηση της ευθυγράμμισης των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων με τις εμπορικές τιμές προχωρά παρότι το τσουνάμι

της πανδημίας και το παρατεταμένο lockdown δυσκόλεψαν την άσκηση και ανέτρεψαν τους αρχικούς σχεδιασμούς του οικονομικού επιτελείου. Η ειδική ομάδα που έχει αναλάβει να συνθέσει νέο χάρτη των αντικειμενικών αξιών σε όλη τη χώρα αξιολογεί και φιλτράρει τις τιμές ζώνης για κάθε δήμο και οικισμό που έχουν εισηγηθεί οι ιδιώτες εκτιμητές ακινήτων και τις συγκρίνει με τα στοιχεία που διαθέτει από το Μητρώο Αξιών Μεταβιβά-

σεων Ακινήτων, τα μισθωτήρια συμβόλαια και τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος. Η άσκηση της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του έτους, αλλά οι νέες τιμές ζώνης θα ενεργοποιηθούν το 2022, τόσο για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ όσο και για τους φόρους μεταβίβασης και τα τέλη που επιβάλλονται στα ακίνητα.

→ ΣΕΛΙΔΕΣ 24,41

2. Ο ΝΕΟΣ ΧΑΡΤΗΣ

Μέσο: TA NEA

Ημ. Έκδοσης: . . . 04/05/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 04/05/2021

Σελίδα: 24



Ακίνητα

Ο νέος χάρτης των αντικειμενικών αξιών

Αναμένεται εκτίναξη τιμών σε 6.000-7.000 περιοχές της χώρας και μειώσεις σε άλλες 3.000 με 4.000 ■ Τιμές ζώνης θα αποκτήσουν για πρώτη φορά περίπου 3.000 περιοχές, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται περιοχές-φιλέτα σε νησιά

Το 2022 θα ενεργοποιηθούν οι νέες αντικειμενικές για υπολογισμό ΕΝΦΙΑ, φόρων μεταβίβασης και όλων των τελών

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Με τις τιμές πώλησης των ακινήτων να παραμένουν στα ύψη παρά την επέλαση της πανδημίας, στο υπουργείο Οικονομικών διαμορφώνουν τον νέο χάρτη των αντικειμενικών αξιών σχεδιάζοντας αυξήσεις σε 6.000 έως 7.000 περιοχές, μειώσεις σε περίπου 3.000 με 4.000 περιοχές και επέκταση του αντικειμενικού συστήματος σε 3.000 νέες περιοχές σε όλη τη χώρα. Η άσκηση της ευθυγράμμισης των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων με τις εμπορικές τιμές, σύμφωνα με τον αρχικό προγραμματισμό του οικονομικού επιτελείου, θα έπρεπε να είχε ολοκληρωθεί και οι νέες τιμές ζώνης να είχαν ήδη ανακοινωθεί. Ωστόσο, το τσουνάμι της πανδημίας και το παρατεταμένο lockdown δυσκόλεψαν την άσκηση και αντέγραψαν για ακόμη μια φορά τους σχεδιασμούς του οικονομικού επιτελείου.

Η ειδική ομάδα που έχει αναλάβει να συνθέσει το παζλ των νέων τιμών που θα αποκτή-

σουν τα ακίνητα συνεχίζει να δουλεύει σε ένα δύσκολο project. Αξιολογεί και φιλτράρει τις τιμές ζώνης για κάθε δήμο και οικισμό που έχουν εισηγηθεί οι ιδιώτες εκτιμητές ακινήτων και τις συγκρίνει με τα στοιχεία που διαθέτει από το Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων, τα μισθωτήρια συμβόλαια και τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος.

Η άσκηση της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του έτους, αλλά οι νέες τιμές ζώνης θα ενεργοποιηθούν το 2022. Ο υπουργός Οικονομικών Χρήστος Σταϊκούρας έχει ήδη ανακοινώσει πως φέτος ο ΕΝΦΙΑ δεν μεταβάλλεται για κανέναν. Αυτό σημαίνει ότι ο λογαριασμός που θα κληθούν να πληρώσουν φέτος πάνω από 6 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων θα είναι ο ίδιος με αυτόν που πλήρωσαν το 2020 εφόσον δεν έχει μεταβληθεί η παρουσία τους κατάσταση ή η εισοδηματική τους εικόνα και ενδεχομένως δικαιούνται έκπτωση 50% ή ακόμη και πλήρη απαλλαγή λόγω της μείωσης των εισοδημάτων τους.

Η νέα μείωση κατά 8% του ΕΝΦΙΑ

(μετά το 22% του 2019), που έχει υποσχεθεί η κυβέρνηση, έχει πάρει αναβολή για το 2022. Το υπουργείο Οικονομικών για να σβήσει τις φωτιές που θα ανάψουν στους ιδιοκτήτες ακινήτων οι ανατροπές στις αντικειμενικές αξίες θα προσαρμόσει τους συντελεστές υπολογισμού του φόρου ώστε να απορροφηθούν τυχόν επιβαρύνσεις από μεγάλες αυξήσεις αντικειμενικών. Στο τραπέζι έχει πέσει και η πρόταση κατάργησης του συμπληρωματικού φόρου, η οποία παραμένει ως πρόταση, ενεργή.

Σύμφωνα με πληροφορίες, οι εκτιμητές ακινήτων έχουν προτείνει αυξήσεις 30%, 50%, ακόμη και 100% σε ορισμένες περιοχές.

Οι μεγαλύτερες αυξήσεις που εισηγούνται εντοπίζονται στις περιοχές του κέντρου της Αθήνας, που επωφεληθήκαν σημαντικά από την αύξηση της ζήτησης κατά τη διάρκεια των τελευταίων πέντε ετών λόγω της άνθησης του φαινομένου Airbnb. Οι αυξήσεις που προτείνουν είναι κατά μέσο όρο 50%-60%. Στα βόρεια προάστια, οι προτεινόμενες αυξήσεις είναι μικρότερες και κι-



2. Ο ΝΕΟΣ ΧΑΡΤΗΣ

Μέσο: ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 04/05/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 04/05/2021

Σελίδα: 41



	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΣΕ €	
	ΜΕΣΗ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ	ΚΑΤΩΤΕΡΗ - ΑΝΩΤΕΡΗ
ΓΑΛΑΤΣΙ	1.975	1.000 - 1.300
ΓΕΡΑΚΑΣ	1.800	1.100 - 1.300
ΚΗΦΙΣΙΑ	3.200	1.100 - 1.950
ΜΑΡΟΥΣΙ	2.350	1.300 - 2.050
ΜΕΛΙΣΣΙΑ	2.450	1.300 - 1.700
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	2.500	1.250 - 1.800
ΑΛΙΜΟΣ	2.670	1.300 - 2.500
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ	2.380	1.400 - 1.600
ΒΑΡΗ	2.400	1.150 - 3.050
ΒΟΥΛΑ	3.600	1.550 - 3.600
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ	5.550	2.400 - 8.900
ΓΛΥΦΑΔΑ	3.200	1.400 - 4.450
ΕΛΛΗΝΙΚΟ	3.150	1.400 - 2.800
ΚΑΛΛΙΘΕΑ	2.250	1.050 - 1.650
Ν. ΣΜΥΡΝΗ	2.200	1.050 - 2.000
Π. ΦΑΛΗΡΟ	2.550	1.300 - 2.750
ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	2.300	1.000 - 1.250
ΔΑΦΝΗ	1.850	1.050 - 1.150
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗ	2.350	1.200 - 1.550
ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗ	2.600	950 - 1.650
ΑΙΓΑΛΕΩ	2.000	800 - 1.250
ΙΛΙΟΝ	1.600	850 - 1.000
ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗ	1.950	950 - 1.150
ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑ	1.700	750 - 950
ΜΟΣΧΑΤΟ	2.400	1.050 - 1.800
ΝΙΚΑΙΑ	1.550	850 - 1.200
ΚΟΡΥΔΑΛΛΟΣ	1.700	900 - 1.200

νούνται κατά μέσον όρο 20%-30%. Σημαντικές είναι οι αυξήσεις και στα νότια προάστια της Αττικής, τα οποία έχουν ευνοηθεί τόσο λόγω της αυξημένης ζήτησης κατοικιών από επενδυτές του εξωτερικού όσο και λόγω του έργου του Ελληνικού. Αντίστοιχα, μεγάλες αυξήσεις προτείνονται και στις συνοικίες των δυτικών προαστίων.

Στο κόκκινο

Με βάση τη σημερινή εικόνα της αγοράς, οι περιοχές στις οποίες οι αντικειμενικές αξίες θα βρεθούν στο κόκκινο είναι κυρίως αυτές όπου η ψαλίδα μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών παραμένει ανοικτή ακόμα και μετά την τελευταία αναπροσαρμογή των τιμών ζώνης τον Ιούνιο του 2018. Έτσι, υποψήφιας για αύξηση των αντικειμενικών αξιών είναι:

- Συνοικίες του κέντρου της Αθήνας όπως Κουκάκι, Εξάρχεια, Κυψέλη, Κολωνάκι, Πατήσια, Αμπελόκηποι, Παγκράτι.
- Περιοχές των νοτίων προαστίων και συγκεκριμένα η παραλιακή ζώνη της Γλυφάδας, της Βούλας, της

Βουλιαγμένης, του Ελληνικού, όπου καταγράφονται οι μεγαλύτερες τιμές πώλησης των ακινήτων, αλλά και μεγάλες αποκλίσεις μεταξύ εμπορικών και αντικειμενικών αξιών.

- Γειτονίες του Πειραιά και πολλές από τις λεγόμενες «λαϊκές» συνοικίες σε Κορυδαλλό, Αιγάλεω, Περιστέρι.
- Περιοχές της Θεσσαλονίκης όπου οι τιμές πώλησης των ακινήτων παραμένουν στα ύψη.

■ Πάνω από 3.000 περιοχές που βρίσκονται εκτός αντικειμενικού συστήματος. Πρόκειται για περιοχές και οικισμούς που, ενώ είναι εντός σχεδίου δόμησης, παραμένουν για πολλά χρόνια εκτός αντικειμενικού προσδιορισμού, με αποτέλεσμα ο καθορισμός της φορολογητέας αξίας να γίνεται από τις κατά τόπους Εφορίες βάσει των λεγόμενων συγκριτικών στοιχείων. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα πολυτελή ακίνητα ή οικοπεδα-φιλέτα σε τουριστικές περιοχές από τη Μύκονο και τη Σαντορίνη έως την Πάρο και το Πόρτο Χέλι να πληρώνουν φόρους-ψίχουλα μόνο και μόνο γιατί βρίσκονται σε οικισμούς στους οποίους δεν υπάρχουν τιμές ζώνης.

3. ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΜΕΣΑ ΑΠΟ 15 ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

Μέσο: ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 04/05/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 04/05/2021

Σελίδα: 20



Τακτοποίηση αυθαιρέτων μέσα από **15** ερωτήσεις - απαντήσεις

«ΤΑ ΝΕΑ» παρουσιάζουν αναλυτικά τις νέες προθεσμίες, τις εξαιρέσεις και τα πρόστιμα ■ Πώς θα διασφαλίσετε την περιουσία σας

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΠΑΚΑ

Το σκηνικό για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων άλλαξε από την 1η Οκτωβρίου 2020. Τι σημαίνει αυτό; Δύο πράγματα: Πρώτον, οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων με μεγάλες αυθαιρέσεις (αυτά που ανήκουν στη λεγόμενη κατηγορία 5) δεν μπορούν πλέον να τα τακτοποιήσουν. Δεύτερον, οι ιδιοκτήτες ακινήτων με μικρότερες αυθαιρέσεις έχουν ένα ακόμη περιθώριο πέντε χρόνων (μέχρι τέλος Μαρτίου 2026) να τα τακτοποιήσουν, καταβάλλοντας όμως μεγαλύτερα πρόστιμα.

«ΤΑ ΝΕΑ» παρουσιάζουν αναλυτικά με τη μορφή ερωτήσεων - απαντήσεων όλες τις πτυχές των αυθαιρέτων με όλες τις απαραίτητες πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους οι ιδιοκτήτες προκειμένου να ξέρουν πώς μπορούν να κινηθούν μέσα στο νέο πλαίσιο που έχει διαμορφωθεί αυτή τη στιγμή, αλλά και τι πρόκειται να αλλάξει μέσα στο επόμενο διάστημα.

Ποιοι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων βρίσκονται στη δυσκολότερη θέση;

Όπως προαναφέρθηκε, στη δυσκολότερη θέση βρίσκονται οι ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων που ανήκουν στη λεγόμενη κατηγορία 5.

Ποια αυθαίρετα ανήκουν σε αυτήν την κατηγορία;

Εδώ ανήκουν τα αυθαίρετα που δεν έχουν οικοδομική άδεια ή έχουν υπέρβαση - τουλάχιστον - κατά 40% στην κάλυψη και τη δόμηση ή καθ' ύψος πάνω από 20%. Γι' αυτά τα αυθαίρετα, με το ισχύον καθεστώς, δεν υπάρχει καμία δυνατότητα - κατά το υπουργείο

Περιβάλλοντος - τακτοποίησης.

Τι σημαίνει αυτό;

Σημαίνει πως από τον περασμένο Οκτώβριο κανένα ακίνητο που ανήκει σε αυτήν την κατηγορία δεν μπορεί να δηλωθεί, να μεταβιβαστεί ή να αξιοποιηθεί και θα πρέπει να κατεδαφιστεί. Επιπλέον, όσοι διαθέτουν τέτοιου είδους αυθαίρετα στις λεγόμενες «οικιστικές πυκνώσεις», δηλαδή σε δάση και δασικές εκτάσεις δεν μπορούν να προχωρήσουν αυτή τη στιγμή στη διαδικασία τακτοποίησης. Γι' αυτούς, κατά το υπουργείο, θα υπάρξει ειδική μέριμνα μετά την ολοκλήρωση των δασικών χαρτών.

Ποια αυθαίρετα αυτής της κατηγορίας εξαιρούνται από την απαγόρευση;

Με το ισχύον καθεστώς εξαιρούνται της απαγόρευσης δηλώσεων τα αυθαίρετα της κατηγορίας 5 που αποκτούνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού ή leasing μόνο από τις τράπεζες και όχι από ιδιώτες.

Σχεδιάζεται κάποια αλλαγή στην τακτοποίηση αυτών των αυθαιρέτων;

Για τα προαναφερμένα αυθαίρετα (αυτά δηλαδή με τις μεγάλες παραβάσεις), τέσσερις μήνες μετά τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως του τελευταίου νόμου για τα αυθαίρετα (ν. 4759/2020, γνωστός και ως νόμος Χατζηδάκη), το υπουργείο Περιβάλλοντος επιχειρεί με νέο σχεδιασμό να ανοίξει όσο γίνεται περισσότερο τη βεντάλια και να δώσει τη δυνατότητα σε χιλιάδες ιδιοκτήτες με μεγάλες αυθαιρέσεις - που έχουν μείνει έξω από τις ρυθμίσεις - να προχωρήσουν στην τακτοποίησή τους.

Γιατί γίνεται αυτό σε τόσο λίγο

ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ ΓΙΑ ΤΑ ΝΕΑ ΠΙ

Αν η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται σε περιοχές προστασίας για τις οποίες έχουν εκδοθεί Προεδρικά Διατάγματα

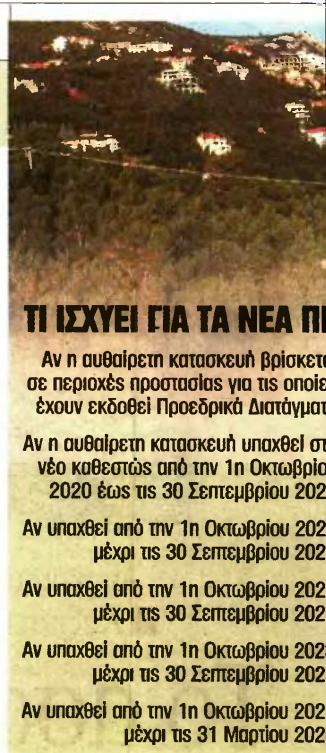
Αν η αυθαίρετη κατασκευή υπαχθεί στο νέο καθεστώς από την 1η Οκτωβρίου 2020 έως τις 30 Σεπτεμβρίου 2021

Αν υπαχθεί από την 1η Οκτωβρίου 2021 μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2022

Αν υπαχθεί από την 1η Οκτωβρίου 2022 μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2023

Αν υπαχθεί από την 1η Οκτωβρίου 2023 μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2024

Αν υπαχθεί από την 1η Οκτωβρίου 2024 μέχρι τις 31 Μαρτίου 2025



3. ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΜΕΣΑ ΑΠΟ 15 ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

Μέσο: ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 04/05/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 04/05/2021

Σελίδα: 45



το αντίστοιχο πρόστιμο. Εάν όμως πεθάνει ο κληρονόμος του μπορούν – με τις ευλογίες του νομοθέτη – να το τακτοποιήσουν!

Δημιουργούνται ευτράπελα;

Κατά τις ίδιες πηγές, μια ακόμη πρόβλεψη του τελευταίου νόμου που δημιουργεί νέα ευτράπελα είναι η δυνατότητα που δόθηκε από το υπουργείο Περιβάλλοντος να δηλώνονται αυθαίρετα της κατηγορίας 5 σε περιοχές που έχουν κηρυχτεί σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης ύστερα από φυσικές καταστροφές, όπως φωτιές ή πλημμύρες. Το σκεπτικό πίσω από την πρόβλεψη αυτή είναι να μπορούν να αποζημιωθούν οι πληγέντες, να επισκευάσουν ή να ξαναχτίσουν.

Και ποιο είναι σε αυτήν την περίπτωση το πρόβλημα;

Το πρόβλημα είναι ότι επειδή η ρύθμιση είναι οριζόντια, μπορούν όλοι μέσα στο 2021 να δηλώσουν τα αυθαίρετά τους ανεξάρτητα αν ανήκουν στους πληγέντες (!)

εφόσον η δημοτική ενότητα στην οποία ανήκουν έχει χαρακτηριστεί ως πληγείσα.

Δημιουργείται και πρόβλημα ισονομίας;

Όπως προαναφέρθηκε, με το ισχύον καθεστώς εξαιρούνται της απαγόρευσης δηλώσεων τα αυθαίρετα της κατηγορίας 5 που αποκτούνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού ή leasing μόνο από τις τράπεζες και όχι από ιδιώτες. Αποτέλεσμα των περιορισμών είναι το ίδιο αυθαίρετο εάν ανήκει σε ιδιώτη να μην μπορεί να τακτοποιηθεί, ενώ αν το «πάρει» η τράπεζα να μπορεί... Δημιουργείται έτσι, όπως ανέφερε πρόσφατα και ο υφυπουργός Νίκος Ταγαράς, πρόβλημα ισονομίας.

Έχουν ημερομηνία λήξης τα αυθαίρετα με τις μεγάλες παραβάσεις;

Σήμερα όλα τα τακτοποιημένα αυθαίρετα κτίσματα που ανήκουν στη λεγόμενη κατηγορία 5 έχουν ημερομηνία... λήξης. Δηλαδή θα ανήκουν στους ιδιοκτήτες τους (που πλήρωσαν ή έχουν προγραμματίσει να πληρώσουν το σχετικό πρόστιμο) για 30 χρόνια και μετά τα κατεδαφίζονται...

Και τι ισχύει μέχρι την εφαρμογή του τελευταίου νόμου;

Μέχρι την εφαρμογή του νέου νόμου, οι ιδιοκτήτες κτισμάτων με μεγάλες αυθαίρετες ήξεραν πως τα αυθαίρετά τους τακτοποιούνταν προσωρινά για 30 χρόνια, και στη συνέχεια, με την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού στην περιοχή όπου βρίσκονται (με τη δημιουργία ζωνών υποδοχής συντελεστή δόμησης) και την αγορά από πλευράς των αυθαίρετούχων του συντελεστή δόμησης που τους «λείπει», θα εξαιρούνταν οριστικά από την κατεδάφιση. Αυτό δεν ισχύει, εκτός κι αν με την αλλαγή του σκηνικού που επιχειρείται δοθεί λύση στο θέμα.

Για τι αριθμό αυθαιρέτων μιλάμε;

Με τα έως τώρα στοιχεία μιλάμε για

ένα πρόβλημα που αγγίζει πάνω από μισό εκατομμύριο ακίνητα (με τον πραγματικό αριθμό να είναι πολύ μεγαλύτερος). Κι αυτό διότι σήμερα, τα παντελώς αυθαίρετα κτίσματα αυτά που έχουν δηλωθεί ανέρχονται, σύμφωνα με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), σε 557.470.

Τι ισχύει για τις μικρότερες παραβάσεις μετά την 1η Οκτωβρίου 2020;

Όσοι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων με μικρότερες αυθαιρεσίες επέλεξαν να τα τακτοποιήσουν με το νέο καθεστώς (αυτό δηλαδή που ισχύει σήμερα) έχουν στη διάθεσή τους προκειμένου να τα τακτοποιήσουν ένα χρονικό περιθώριο ως το τέλος Μαρτίου 2026.

Αυτό το χρονικό περιθώριο ωστόσο δεν σημαίνει πως πρόκειται για νέα παράταση. Κι αυτό διότι με το νέο καθεστώς θεσπίζονται νέα κλιμακωτά πρόστιμα τα οποία θα υπολογίζονται ανάλογα με το χρόνο τακτοποίησής τους και σύνδεσης-εφαρμογής με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.

Πώς διαμορφώνονται τα νέα πρόστιμα;

Από την 1η Οκτωβρίου, το ειδικό πρόστιμο αυξάνεται:

- κατά 10% αν η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται σε περιοχές προστασίας για τις οποίες έχουν εκδοθεί και ισχύουν Προεδρικά Διατάγματα.
- κατά 20% αν η αυθαίρετη κατασκευή υπαχθεί στο νέο καθεστώς από την 1η Οκτωβρίου 2020 μέχρι και τις 30 Σεπτεμβρίου 2021.
- κατά 25% αν υπαχθεί από την 1η Οκτωβρίου 2021 μέχρι και τις 30 Σεπτεμβρίου 2022.
- κατά 30% αν υπαχθεί από την 1η Οκτωβρίου 2022 μέχρι και τις 30 Σεπτεμβρίου 2023
- κατά 35% αν υπαχθεί από την 1η Οκτωβρίου 2023 μέχρι και τις 30 Σεπτεμβρίου 2024.
- κατά 40% αν υπαχθεί από την 1η Οκτωβρίου 2024 μέχρι και τις 31 Μαρτίου 2026.