



Είδος: Εφημερίδα / Ένθετο
Ημερομηνία: Κυριακή, 19-03-2023
Σελίδα: 7
Μέγεθος: 767 cm ²
Μέση κυκλοφορία: 6965
Επικοινωνία εντύπου:

Λέξη κλειδί: ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ



Μη εμπορεύσιμα 2,2 εκατ. ακίνητα αν δεν αναβαθμιστούν ενεργειακά

Μπλόκο Ε.Ε. για κατοικίες μετά το 2030 και επαγγελματικά ακίνητα μετά το 2027

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Σε υποχρεωτικές δαπάνες ενεργειακής αναβάθμισης, κόστους δεκάδων χιλιάδων ευρώ, θα υποβάλλονται από το 2030 και μετά όλα τα ακίνητα που διατίθενται προς πώληση ή ενοικίαση, με βάση τα όσα αναφέρει σχετική οδηγία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η οποία ψηφίστηκε από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο με 343 ψήφους υπέρ, 216 κατά και 78 απόντες. Θα ακολουθήσουν διαπραγματεύσεις με το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, ώστε να εξειδικευτούν ακόμη περισσότερα τα σχετικά μέτρα και να αρχίσει η περίοδος υιοθέτησής τους από τα κράτη-μέλη.

Με βάση τα όσα υιοθετήθηκαν, όσοι ιδιοκτήτες επιθυμούν να μεταβιβάσουν ή να εκμισθώσουν το ακίνητό τους, θα πρέπει προηγουμένως να έχουν φροντίσει να το αναβαθμίσουν ενεργειακά. Στην περίπτωση των κατοικιών, αυτό θα ξεκινήσει να εφαρμόζεται από το 2030.

Η υποχρέωση αυτή θα αφορά αποκλειστικά και μόνο τα ακίνητα που κατατάσσονται στις δύο χαμηλότερες κατηγορίες του ενεργειακού πιστοποιητικού και είτε πωλούνται είτε εκμισθώνονται (με νέα μισωτήρια συμβόλαια). Τα επαγγελματικά ακίνητα (π.χ. γραφεία, εμπορικά καταστήματα, αποθήκες κτλ.) και τα ακίνητα που χρησιμοποιεί το Δημόσιο θα πρέπει να επιτύχουν τον ίδιο στόχο έως το 2027 (για την κατηγορία Ε) και έως το 2030 (για την κατηγορία Δ), επίσης,

εφόσον αποτελούν αντικείμενο νέας μισθώσης ή πώλησης.

Έτσι, για παράδειγμα, ένα διαμέρισμα του κέντρου της Αθήνας, που σήμερα βρίσκεται στην κατηγορία Ζ του ενεργειακού πιστοποιητικού, θα πρέπει να υποβληθεί σε εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης κόστους της τάξεως των 15.000-20.000 ευρώ, ώστε να μονωθεί και να μπορέσει να αναβαθμιστεί ενεργειακά κατά τις απαιτού-

Ούτε θα πωλούνται ούτε θα ενοικιάζονται – Τι προβλέπει οδηγία της Ε.Ε. που ψηφίστηκε στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο.

μενες δύο κατηγορίες, ανεβαίνοντας π.χ. στην Ε κατηγορία. Από το 2033, δε, ο ελάχιστος «πάχος» τίθεται στην αμέσως υψηλότερη κατηγορία Δ.

Αντιδράσεις

Ο πρόεδρος της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ), αλλά και της Διεθνούς Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων (UIPI), Στράτος Παραδιάς, κάνει λόγο για «Αρμαγεδδώνα», που θα φέρει μεγάλες ανατροπές στην ιδιωτική ακίνητη περιουσία. «Στην Ε.Ε. αυτήν τη στιγμή υιοθετούνται εντελώς ανεδαφικές υποχρεώσεις που δεν μπορεί να τις στηρίξει κανένας ιδιοκτήτης σε καμία ευρωπαϊκή χώρα. Αδιαφορούν για το αν υπάρ-

χουν χρήματα στην ελληνική οικογένεια για να κάνει παρεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης, αν υπάρχει δυνατότητα στήριξης από το τραπεζικό σύστημα, αν υπάρχει φορολογική ελάφρυνση σε αυτούς που θα το κάνουν, αν υπάρχει τεχνικό δυναμικό που θα υλοποιήσει σωστά τις αναβαθμίσεις, αν υπάρχουν υλικά κατασκευής και σε ποιες τιμές».

Πρακτικά, πάνω από το 50% του κτιριακού αποθέματος της χώρας ή 2,2 εκατ. ακίνητα με βάση την απογραφή του 2011, θα καταστεί μη εμπορεύσιμο από το 2030 και μετά εάν δεν προηγηθούν επενδύσεις ύψους δεκάδων δισ. ευρώ, έως τότε. Το μέγεθος αυτό αφορά όλα τα κτίρια που κατασκευάστηκαν από το τέλος του Β' Παγκόσμιου Πολέμου και μέχρι το τέλος της δεκαετίας του '90. Η πλειονότητα των κτιρίων αυτών στερείται θερμομόνωσης, που είναι το βασικότερο συστατικό μιας ενεργειακής αναβάθμισης, για τη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης και συνεπώς και των εκπομπών ρύπων. Σήμερα, ένα κτίριο της δεκαετίας του '60 παραμένει στη χαμηλότερη κατηγορία του ενεργειακού πιστοποιητικού, ακόμη και αν έχει γίνει π.χ. τοποθέτηση ενεργειακών κουφωμάτων αλουμινίου.

Η ΠΟΜΙΔΑ έχει υπολογίσει ότι για την αναβάθμιση του υφιστάμενου κτιρίου αποθέματος ώστε να φτάσει στην κατηγορία Γ του ενεργειακού πιστοποιητικού, τα απαιτούμενα κεφάλαια αγγίζουν τα 30 δισ. ευρώ. Το ποσό αυτό αυξά-

νεται σε πάνω από 70 δισ. ευρώ για να επιτευχθεί ο στόχος που έχει τεθεί σε επίπεδο Ε.Ε. για αναβάθμιση του συνόλου των κτιρίων έως το 2050, προκειμένου αυτά να θεωρούνται μηδενικών εκπομπών ρύπων.

Συνολικά, στην Ε.Ε. το σχετικό κόστος με σημερινές τιμές υπολογίζεται ότι θα απαιτήσει κεφάλαια τουλάχιστον 1,5 τρις. ευρώ, τη στιγμή που σήμερα έχουν δεσμευθεί κονδύλια μόλις 150 δισ. ευρώ (ως επιδοτήσεις). Η οδηγία αυτή εντάσσεται στο πλαίσιο του πακέτου «Fit for 55», που αναβαθμίζει τους στόχους για την ενεργειακή μετάβαση της Ε.Ε. σε ένα πιο πράσινο μέλλον. Τα κτίρια της Ε.Ε. ευθύνονται για το 40% της ενεργειακής κατανάλωσης και το 36% των εκπομπών ρύπων αερίων του θερμοκηπίου.

Η θέση του ΤΕΕ

Με τη σειρά του, ο κ. Γιώργος Στασινός, πρόεδρος του ΤΕΕ, σημειώνει ότι «είναι πολύ σημαντικό που τίθεται πλέον ένα σαφές και αυστηρό χρονοδιάγραμμα ενεργειακών αναβαθμίσεων για τα κτίρια που εντάσσονται στις χαμηλότερες κατηγορίες του ενεργειακού πιστοποιητικού».

Ωστόσο, ως ΤΕΕ, θεωρούμε ότι θα πρέπει να υπάρξει κρατική μέριμνα και ίσως και κάποια σχετική νομοθεσία σε εθνικό επίπεδο, που να καθιστά υποχρεωτικό και τον έλεγχο στατικότητας όλων των κτιρίων όπου θα γίνονται παρεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης, ιδίως στα προ του 1985».

Αλλαγές και για τα νεόδμητα μετά το 2028

Αλλαγές έρχονται και στα νεόδμητα ακίνητα. Σύμφωνα με την οδηγία, κάθε νέα οικοδομή που θα ανεγείρεται από το 2028 και μετά, θα πρέπει να είναι μηδενικών εκπομπών ρύπων, όντας π.χ. εξοπλισμένη με ηλιακά πάνελ που να εξασφαλίζουν την ενεργειακή της αυτονομία, αντλίες θερμότητας, μονώσεις υψηλών προδιαγραφών και άλλες υποδομές. Στην περίπτωση των νεοδμητών ακινήτων που διαθέτουν ή λειτουργούν οι φορείς του Δημοσίου, η σχετική προθεσμία ώστε να μετατραπούν σε μηδενικών ρύπων ορίζεται στο 2026. Δηλαδή, σε λιγότερο από τρία χρόνια, κάθε νέα κατασκευή που προορίζεται για χρήση από δημόσιο φορέα, είτε ιδιόκτητη είτε εκμισθούμενη, θα πρέπει να είναι μηδενικών εκπομπών ρύπων. Κάθε κράτος-μέλος θα έχει τη δυνατότητα να προχωρήσει σε επιμέρους πολιτικές, ώστε να επιτευχθούν οι στό-

κάθε νέα οικοδομή θα πρέπει να είναι μηδενικών εκπομπών ρύπων.

χοι ενεργειακής αναβάθμισης. Παράλληλα, από τις διατάξεις αυτές θα εξαιρούνται κτίρια κοινωνικών στέγης (τα οποία όμως είναι ελάχιστα στην Ελλάδα), διατηρητέα ακίνητα, εκκλησίες και άλλες ειδικές κατηγορίες, π.χ. αρχιτεκτονικά τοπίσματα και ιστορικά ακίνητα. Επίσης, δίνεται το περιθώριο για την εξάρτηση ενός μικρού ποσοστού του κτιριακού αποθέματος, ώστε να διευκολυνθούν οι πιο ευάλωτες κοινωνικές ομάδες.

Ωστόσο, σύμφωνα με τον κ. Παραδιά, «θα ζήσουμε το δράμα ενός μεγάλου μέρους της κοινωνίας, ιδιαίτερα των ηλικιωμένων, να εξαερωθεί η αξία της περιουσίας τους εφό-

σον δεν μπορούν να κάνουν απολύτως τίποτα για να τη σώσουν», δεδομένου ότι οι παρεμβάσεις που θα απαιτηθούν είναι ιδιαίτερα κοστοβόρες και έξω από κάθε δυνατότητα της ελληνικής οικογένειας.

Αν δεν δοθούν κάποιες ενισχύσεις, κάποια ουσιαστικά κίνητρα και κάποιες φοροπαλλαγές, κανένας δεν θα μπορέσει να ανταποκριθεί με αποτέλεσμα τα ακίνητα να τεθούν εκτός αγοράς μισθώσεων, επιτείνοντας το ήδη μεγάλο πρόβλημα της έλλειψης εκμισθούμενων κατοικιών στην αγορά, που δημιουργεί πίεση και στις τιμές των ενοικίων των νέων μισθώσεων».

Σύμφωνα με τον ίδιο, «κάθε σπίτι που ξενοικιάζεται ύστερα από μακροχρόνια μίσθωση χρειάζεται 25.000-30.000 ευρώ για να ανακαινιστεί σύμφωνα με τους νέους κανόνες, γι' αυτό βλέπουμε τα σπίτια αυτά ή να κλειδώνονται ή να πωλούνται. Πρέπει να δημιουργή-

σουμε φορολογικά και άλλα κίνητρα για να υπάρχουν εκμισθωτές στην αγορά ακινήτων, που να προσφέρουν τα σπίτια τους για ενοικίαση, αφού το κράτος δεν διαθέτει ούτε ένα».

Στην αγορά εκτιμούν ότι αν δεν δοθούν γενναίες επιδοτήσεις για τα έργα ενεργειακής αναβάθμισης που θα απαιτηθούν, θα προκύψουν πολύ σοβαρές συνέπειες, λόγω της μετακύλισης του σχετικού κόστους στους μελλοντικούς αγοραστές κι ενοικιαστές ακινήτων, επιτείνοντας ακόμη περισσότερο το στεγαστικό πρόβλημα. Όσοι ιδιοκτήτες δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα, απλώς θα επιλέξουν να μην εκμεταλλευθούν την περιουσία τους, περιορίζοντας ακόμη περισσότερο την ήδη χαμηλή προσφορά, συμβάλλοντας έτσι στο «σπιράλ» ανατιμήσεων που παρατηρείται στην αγορά ακινήτων τα τελευταία χρόνια.