



Το στοίχημα ενεργειακής αναβάθμισης παλαιών ακινήτων

Ούτε θα ενοικιάζονται ούτε θα πωλούνται μετά το 2030, σύμφωνα με κοινοτική οδηγία

Του **ΘΑΝΟΥ ΤΣΙΡΟΥ**

Ενεργειακή αναβάθμιση ακινήτων: το μεγάλο στοίχημα της επόμενης 4ετίας το οποίο για να το κερδίσει η χώρα θα πρέπει να δαπανήσει πολλά δισεκατομμύρια ευρώ. Αδράνεια δεν μπορεί να υπάρξει, καθώς η Ευρώπη ετοιμάζεται να περάσει κοινοτική οδηγία που θα θέτει αυστηρά χρονοδιαγράμματα για τη βελτίωση της «βαθμολογίας» των κτιρίων και μάλιστα επί «ποινή». Χαμηλής ενεργειακής κλάσης ακίνητα δεν θα μπορούν ούτε να πουληθούν ούτε να ενοικιαστούν. Για τη χώρα με τα 4,5 εκατομμύρια κτίρια –εκ των οποίων τα 6 στα 10 έχουν συμπληρώσει περισσότερα από 40 χρόνια από την ημέρα έκδοσης της οικοδομικής άδειας– η επίτευξη του στόχου θεωρείται εξαιρετικά δύσκολη, ενώ η διαδικασία μπορεί να οδηγήσει ακόμη και σε μαζικές αλλαγές ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

Το στοίχημα που θα πρέπει να κερδίσει η χώρα είναι η απαραίτητη για τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας ανακαίνιση των ακινήτων να μη γίνει εις βάρος των ιδιοκτητών με το χαμηλότερο εισόδημα. Μέσω των προγραμμάτων «Εξοικονομώ» έχουν διατεθεί τα τελευταία χρόνια αρκετά δισ. ευρώ για την επίτευξη του στόχου. Ωστόσο, τα μέχρι τώρα αποτελέσματα είναι περιορισμένα. Ο αριθμός των ακινήτων στα οποία έχει ήδη ολοκληρωθεί η αναβάθμιση είναι πολύ μικρός αναλογικά με το κτιριακό απόθεμα της χώρας. Για γραφειοκρατικούς λόγους μάλιστα, ακόμη εκκρεμεί η εκταμίευση των επιδοτήσεων για τη μία στις τρεις αιτήσεις του προγράμματος «Εξοικονο-

Μέσω των προγραμμάτων «Εξοικονομώ» έχουν διατεθεί τα τελευταία χρόνια αρκετά δισ. ευρώ, χωρίς ιδιαίτερα αποτελέσματα.

μώ-αυτονομώ», που ξεκίνησε να υλοποιείται προ τριετίας. Και τα προβλήματα δεν σταματούν εδώ. Εκτός από τον μικρό αριθμό ακινήτων που εντάσσονται στα προγράμματα επιδοτήσεων για την ενεργειακή αναβάθμιση και τις καθυστερήσεις στην υλοποίηση των έργων, στην εξίσωση μπαίνει και η αύξηση του κόστους του χρήματος, που καθιστά ακόμη πιο επιφυλακτικές τις τράπεζες στο να δανειοδοτήσουν ιδιοκτήτες με χαμηλό εισόδημα προκειμένου να καλύψουν την «ίδια συμμετοχή» στα προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης.

Το κείμενο που πέρασε την προηγούμενη εβδομάδα από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο προβλέπει ότι οι εκπομπές αερίων ρύπων από τα κτίρια θα πρέπει να μειωθούν μέχρι το 2030 και να μηδενιστούν μέχρι το 2050. Για να συμβεί αυτό θα πρέπει να προχωρήσει η ενεργειακή αναβάθμιση. Από το 2028 όλα τα καινούργια κτίρια θα πρέπει να έχουν μηδενικές εκπομπές, ενώ αυστηρότερο θα είναι το χρονοδιάγραμμα για τα κτίρια



Η Ελλάδα θα ζητήσει το αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα τα επιπλέον 5 δισ. ευρώ των δανείων από τα υπόλοιπα κονδύλια του Ταμείου Ανάκαμψης και το μεγαλύτερο μέρος αυτών των χρημάτων αναμένεται ότι θα διοχετευθεί σε προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης.

που θα στεγάζουν υπηρεσίες του Δημοσίου. Για το παλαιό στοκ των ακινήτων θα πρέπει όλα τα κτίρια να καταταχθούν τουλάχιστον στην κατηγορία Ε έως το 2030 και στην κατηγορία D έως το 2033. Αυτή η αναβάθμιση με έναν τρόπο μπορεί να γίνει: με επενδύσεις.

Το κείμενο του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου δεν είναι ακόμη δεσμευτικό, ενώ ήδη όλες οι χώρες-μέλη φαίνεται να εγείρουν σοβαρές αντιρρήσεις. Στην Ελλάδα υπάρχουν εκατοντάδες χιλιάδες ακίνητα με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τα οποία θα πρέπει να εξεταστεί το κατά πόσο θα πρέπει να ενταχθούν σε προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης υπό τη δαμόκλειο σπάθη της απαγόρευσης πώλησης ή ενοικίασης. Τα εξοχικά, για παράδειγμα, είναι πολύ πιθανό ότι θα εξαιρεθούν. Αρμόδιο κυβερνητικό στέλεχος αναφέρεται και σε άλλες κατηγορίες ακινήτων. Όπως για παράδειγμα τα παραθαλάσσια, που έχουν σαφώς καλύτερη ενεργειακή συμπεριφορά σε σχέση με ακίνητα άλλων περιοχών, οπότε

η επένδυση για την ενεργειακή αναβάθμιση μπορεί να μη «βγαίνει» με οικονομικούς όρους ή να μη συμβάλλει σημαντικά στη μείωση των εκπομπών αερίων. Το να προσδιοριστεί με ακρίβεια το στοκ των κτιρίων που θα ενταχθεί στο αυστηρό χρονοδιάγραμμα αναβάθμισης είναι το ένα ζήτημα. Υπάρχουν όμως και άλλα:

1. Η χρηματοδότηση των επενδύσεων. Ειδικά τα φτωχότερα νοικοκυριά έχουν και περιορισμένη πρόσβαση στο τραπεζικό σύστημα, ειδικά σε περιβάλλον αυξημένων επιτοκίων. Το συγκεκριμένο πρόβλημα λύνεται ή με γενναίες επιδοτήσεις ή με παροχή εγγυήσεων προκειμένου να εκταμιευτούν τα απαιτούμενα ποσά.

2. Η εξασφάλιση κοινοτικών κονδυλίων με στόχο τη μείωση του «λογαριασμού» για τους ιδιοκτήτες. Η Ελλάδα θα ζητήσει το αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα τα επιπλέον 5 δισ. ευρώ των δανείων από τα υπόλοιπα κονδύλια του Ταμείου Ανάκαμψης και το μεγαλύτερο μέρος αυτών των χρημάτων αναμένεται

ότι θα διοχετευθεί σε προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης.

3. Η εξάλειψη γραφειοκρατικών εμποδίων και η καλύτερη κατανομή των επενδυτικών κονδυλίων. Μπροστά μας έχουμε ακόμη ένα στοίχημα: με τη διάθεση εκατοντάδων εκατομμυρίων ευρώ για τοποθέτηση φωτοβολταϊκών θα επιδιωχθεί η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από τον ήλιο, άρα και η μείωση της χρήσης ορυκτών καυσίμων. Το ερώτημα είναι αν στο πρόγραμμα θα συμμετέχουν ευάλωτα νοικοκυριά ή αν θα γίνει χρήση από τα πιο εύπορα νοικοκυριά που θα μπορούν να καλύψουν το κόστος της ίδιας συμμετοχής, ύψους πολλών χιλιάδων ευρώ. Αντίστοιχα, στα προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων, ενδέχεται να χρειαστεί στο μέλλον να αλλάξουν οι στόχοι (σ.σ. μέχρι τώρα το ζητούμενο ήταν η αναβάθμιση κατά τουλάχιστον τρεις βαθμίδες), ώστε να μειωθεί το κόστος της παρέμβασης ανά κτίριο και να αυξηθεί ο συνολικός αριθμός των δικαιούχων.



Το 55% χτίστηκε πριν από το 1980

Η απογραφή ακινήτων της χώρας με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία του 2021 αναμένεται να καταγράψει περίπου 4,3-4,4 εκατομμύρια ακίνητα, με το 55% να έχει χτιστεί πριν από το 1980, δηλαδή στην περίοδο της μεγάλης ανοικοδόμησης.

Τα ακίνητα ηλικίας κάτω της 15ετίας είναι σαφώς λιγότερα από 400.000-500.000, με τη 10ετία της μνημονιακής κρίσης να έχει αποτυπωθεί έντονα στη στατιστική καθώς κατά τη διάρκεια της η οικοδομική δραστηριότητα ουσιαστικά κατέρρευσε. Και ενώ η χώρα επέστρεψε μετά το τέλος της πανδημίας σε ισχυρό ρυθμό ανάπτυξης, κάτι που αποτυπώθηκε και με αναζωπύρωση της οικοδόμης, ήρθε η πληθωριστική κρίση για να εκτοξεύσει τις τιμές των οικοδομικών υλικών και να προσθέσει νέους πονοκεφάλους. Πώς αποτυπώνονται όλα αυτά στην πράξη; Η χώρα έχει τεράστιο απόθεμα ακινήτων με... ηλικία άνω των 50 ετών. Κτιρίων που έχουν κατασκευαστεί με εντελώς διαφορετικές τεχνικές προδιαγραφές σε σχέση με τις σημερινές, κάτι που σημαίνει και αυξημένες ανάγκες για θέρμανση και ψύξη. Υπό τη δαμόκλειο σπάθη της Ευρωπαϊκής Ένωσης –περιορισμούς στις πωλήσεις ακόμη και στις ενοικιάσεις ακινήτων με χαμηλή ενεργειακή βαθμολογία αλλά και πολύ υψηλό κόστος συντήρησης των αθωράκιστων ακινήτων– εκατομμύρια ιδιοκτήτες θα κληθούν να λάβουν αποφάσεις για το μέλλον των ιδιοκτησιών τους. Θα πουλήσουν ή θα επενδύσουν για την ενεργειακή αναβάθμιση με στόχο είτε να μειώσουν το κόστος στέγασης στον οικογενειακό τους προϋπολογισμό είτε να εξασφαλίσουν μεγαλύτερες αποδόσεις από την ενοικίαση του ακινήτου τους. Και η μία απόφαση και η άλλη οδηγούν στην «κινητοποίηση» δεκάδων ή και εκατοντάδων χιλιάδων ευρώ ανά ακίνητο, χωρίς να είναι βέβαιο ότι όλες αυτές οι επενδύσεις θα αποσβεστούν με οικονομικούς όρους ή και θα συμβάλουν στη μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα.

Οσο παλαιότερο είναι ένα ακίνητο, τόσο μεγαλύτερο είναι και το κόστος για την ενεργειακή του αναβάθμιση. Κτίσματα ηλικίας άνω των 30-40 ετών απαιτούν ριζικές ανακαινίσεις

για να ανέβουν ενεργειακή κατηγορία όπως είναι η αντικατάσταση των κουφωμάτων, η εξωτερική θερμοπρόσοψη, η αλλαγή του συστήματος θέρμανσης, η εγκατάσταση ηλιακού θερμοσίφωνα ενδεχομένως και φωτοβολταϊκού για την παραγωγή της ηλεκτρικής ενέργειας που θα καταναλώνεται από τον ήλιο. Τα στοιχεία απογραφής των ακινήτων δείχνουν και τον δυναμικό αριθμό αυτών που θα πρέπει να επισκευαστούν:

- 154.000 κτίρια έχουν κατασκευαστεί πριν από το 1919.
- 324.700 ακίνητα είναι χτισμένα από το 1919 μέχρι το 1945.
- 573.250 ακίνητα έχουν άδεια

Κτίσματα ηλικίας άνω των 30-40 ετών απαιτούν ριζικές ανακαινίσεις για να ανέβουν ενεργειακή κατηγορία.

οικοδομής που εκδόθηκε από το 1946 έως το 1960.

- 639.475 ακίνητα έχουν χτιστεί από το 1961 μέχρι και το 1970, ενώ η «παραγωγή» καινούργιων κτιρίων αυξήθηκε στις 704.340 στη δεκαετία από το 1971 μέχρι και το 1980.

Όλα αυτά τα ακίνητα –κατασκευασμένα με τους παλαιούς αντισεισμικούς κανονισμούς– είναι δεδομένο ότι χρειάζονται ενεργειακή αναβάθμιση προκειμένου να περιοριστούν οι εκπομπές ρύπων. Είναι προφανές ότι σε κάποια από αυτά τα ακίνητα, αναβαθμίσεις μπορεί να έχουν ολοκληρωθεί ήδη. Όμως, ειδικά από το 2010 και μετά, η συγκεκριμένη δραστηριότητα περιορίστηκε σημαντικά λόγω της πολυετούς ύφεσης. Η νέα απογραφή ακινήτων που θα δημοσιευθεί από την Ελληνική Στατιστική Αρχή στο αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα (σ.σ. ολοκληρώθηκε μαζί με την απογραφή πληθυσμού) θα αποτυπώσει και τη μεγάλη μείωση στον αριθμό κατασκευής νέων κτιρίων κατά την περίοδο 2011-2016 και 2016-2021 συγκριτικά με τις προηγούμενες 10ετίες. Ειδικά η 5ετία 2011-2016 εκτιμάται ότι θα αποτυπώσει κατακόρυφη μείωση.



Η χώρα έχει τεράστιο απόθεμα ακινήτων με... ηλικία άνω των 50 ετών, κτιρίων που έχουν αυξημένες ανάγκες για θέρμανση και ψύξη.