



MONEY SHOW 2007

Η συμμετοχή του ΤΕΕ/ΤΚΜ



• **Ο πληθωρισμός της οικοδομής τρέχει με διπλάσιους ρυθμούς και στενεύει τα περιθώρια κέρδους για τους κατασκευαστές.**

• **Φωτιά οι τιμές γης, σε αστικά κέντρα και παραθαλάσσιες περιοχές.**

• **Αν δεν προσέξουν οι κατασκευαστές με τον Φ.Π.Α., κινδυνεύουν να υποστούν σημαντικές οικονομικές επιβαρύνσεις.**

Η διοργάνωση «Money Show – Θεσσαλονίκη 2007» ήταν μία καλή ευκαιρία για το ΤΕΕ/ΤΚΜ, για να προσεγγίσει φλέγοντα ζητήματα για τους μηχανικούς, όπως αυτό της **φορολογίας ακινήτων**, αλλά και για να τοποθετηθεί σε **ζητήματα αναπτυξιακά**, όπως η διαχείριση του ΕΣΠΑ 2007-2013 και τα ζητήματα περιβαλλοντικής προστασίας των φυσικών πόρων της Επαρχίας Λαγκαδά, σε συνδυασμό με την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής.

■ Ο Φ.Π.Α. στα ακίνητα «κρύβει» βάρη για τους μηχανικούς

Εύκολη πηγή άντλησης εσόδων αποτελούν για το κράτος τα ακίνητα, που τα τελευταία 20 χρόνια έχει βάλει στα ταμεία του, πάνω από 6,4 δις ευρώ από τη φορολόγησή τους. Ο κλάδος της οικοδομικής δραστηριότητας, που μέσα στο τελευταίο 18μηνο είδε αυξήσεις της τάξης του 10%-15% στο κατασκευαστικό κόστος, αντιμετωπίζει επιπλέον ένα φορολογικό κυκεώνα που περιλαμβάνει 32 φόρους και τέλη επί των ακινήτων.

Όμως η επιβολή Φ.Π.Α. στα ακίνητα (ν. 3427/05) συνεπάγεται πρόσθετα βάρη και αυξημένη γραφειοκρατία για τον ελεύθερο επαγγελματία μηχανικό, που δραστηριοποιείται στο χώρο της οικοδομής κι ο οποίος ήδη υφίσταται το κόστος της φορολογικής πολυνομίας.

Τα παραπάνω τονίσθηκαν κατά την ημερίδα που διοργάνωσε το ΤΕΕ/ΤΚΜ στο πλαίσιο του 'Money Show- Θεσσαλονίκη 2007', με θέμα «Η Φορολογία των Ακινήτων και η Επίδρασή της στο Επάγγελμα του Μηχανικού». Ομιλητές ήταν ο γενικός γραμματέας της Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΚΜ κ. Πάρις Μπίλλιας και ο πρόεδρος της Ένωσης Φοροτεχνών Οικονομολόγων Βορείου Ελλάδος κ. Γιάννης Τύρης.

Την εκδήλωση παρακολούθησε μεγάλος αριθμός μηχανικών, ενώ από πλευράς ΤΕΕ/ΤΚΜ παρέστησαν ο πρόεδρος της Δ.Ε. Τάσος Κονακλίδης, ο αντιπρόεδρος Δημήτρης Γαληνός και το μέλος της Δ.Ε. Δώρα Μάνου, καθώς επίσης τα μέλη της Αντιπροσωπείας του ΤΕΕ/ΤΚΜ Λιάνα Γούτα και Κώστας Λυσαρίδης. Επίσης, τις εισηγήσεις παρακολούθησαν τα μέλη

του δ.σ. της Ε.Φ.Ο.Β.Ε. κ.κ. Γ. Χασιούρας και Ν. Βερβερίδης, η δ/ντρια της ΕΥΔΕ Αεροδρομίων Βορείου Ελλάδος Κορίνα Σοίλεμετζίδου και ο νομαρχιακός σύμβουλος Θεσσαλονίκης μηχανικός Στάθης Αβραμίδης.

Την εκδήλωση συντόνισε η **Μαρία Γρηγοριάδου**, πρόεδρος της ΜΕ Επαγγελματιών του ΤΕΕ/ΤΚΜ, η οποία ανακοίνωσε ότι το Επιμελητήριο προγραμματίζει τη διοργάνωση σεμιναρίου με θέμα τη φορολογία ακινήτων.

Η εκδήλωση άνοιξε με εισήγηση του γενικού γραμματέα της Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΚΜ **Πάρις Μπίλλιας**, ο οποίος ανέπτυξε το θέμα: «Οι σημαντικότεροι φόροι των ακινήτων και η επίδρασή τους στην επαγγελματική δραστηριότητα των μηχανικών».

Ο Γ.Γ. του ΤΕΕ/ΤΚΜ προέβλεψε δύσκολες μέρες για τους ιδιώτες κατασκευαστές καθώς, όπως είπε, το κόστος κατασκευής μίας οικοδομής αυξήθηκε κατά 10%-15% μέσα στους τελευταίους 18 μήνες, ψαλιδίζοντας τα περιθώρια κέρδους των κατασκευαστικών εταιρειών, ορισμένες από τις οποίες θα αντιμετωπίσουν προβλήματα ρευστότητας, ακριβώς επειδή οι τιμές πώλησης δεν απορρόφησαν την άνοδο στο κατασκευαστικό κόστος.

Η οικοδομική δραστηριότητα λοιπόν φθίνει, σε μία αγορά που εμφανίζει κάμψη ζήτησης, σε περίοδο που οι τιμές των οικοπέδων συνεχίζουν να αυξάνονται. Πλέον, το κόστος της γης φτάνει να αντιπροσωπεύει 45% - 55% του συνολικού κόστους για ένα κατασκευαστή. Το κόστος επιβαρύνεται από την άνοδο στις τιμές των οικοδομικών υλικών που αυξάνουν σχεδόν με διπλάσιο ρυθμό από τον πληθωρισμό. Το Μάρτιο του 2007, ο πληθωρισμός της οικοδομής έτρεξε με ρυθμό 7,2% έναντι 4,2% τον Μάρτιο του 2006. Ξεχωρίζουν τα μεταλλικά είδη με αύξηση 9,2%.

■ Αυξήσεις στις τιμές

Επιπλέον, πρόσθεσε ο κ. Μπίλλιας, η διπλή αύξηση των αντικειμενικών αξιών (2006 και 2007) έχει επιβαρύνει την τελική τιμή ενός ακινήτου τουλάχιστον κατά 2%-3% μέσα στον τελευταίο ενάμιση χρόνο (λόγω αύξησης των φόρων), χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η επίπτωση από την επιβολή του ΦΠΑ στην οικοδομή. Εξαιρετικά υπολογίσιμη είναι και η αύξηση στα ένηση του ΙΚΑ (η τελευταία έγινε από τις αρχές Μαΐου και έφτασε στο 5%).

Το πόσο μεγάλες είναι οι επιπτώσεις των παραπάνω εξελίξεων για τους μηχανικούς, αποδεικνύεται από το ότι τα 2/3 του 51% των αρχιτεκτόνων και των πολιτικών μηχανικών που δραστηριοποιούνται ως εργοδότες - ελεύθεροι επαγγελματίες, ασχολούνται με την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, ως μελετητές ή κατασκευαστές.

Τα ακίνητα τα τελευταία χρόνια είναι τα «θύματα» της φορολογικής επιδρομής των εκάστοτε ηγεσιών του Υπουργείου Οικονομικών, τόνισε αρχίζοντας την ομιλία του ο πρόεδρος της Ε.Φ.Ο.Β.Ε. κ. **Γιάννης Τύρης**, ο οποίος αναφέρθηκε ειδικά στο θέμα «Φ.Π.Α. στα ακίνητα».

Όλοι οι επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στην αγορά ακινήτων υφίστανται τις συνέπειες από την ισχύ ενός νόμου, του 3427/05, τον οποίο δεν ήταν έτοιμο το Υπουργείο Οικονομικών να εφαρμόσει, όπως αποδεικνύεται από την έκδοση, μέχρι σήμερα, 22 ΠΟΛ ενώ και άλλες αναμένεται να εκδοθούν.

Η περιπλεγμένη πολυνομία που αφορά στο τομέα των ακινήτων έχει σαν αποτέλεσμα μόνο περίπου το 10% των φοροτεχνικών - λογιστών να ασχολείται συστηματικά με το ειδικό αυτό αντικείμενο, ενώ η Ένωση αναγκάστηκε να συγκροτήσει δύο επιστημονικές ομάδες για την παρακολούθηση της νομοθεσίας για τη φορολογία ακινήτων.

Ο κ. Τύρης αναφέρθηκε διεξοδικά στη διαδικασία επιβολής Φ.Π.Α. στις νεόδμητες οικοδομές, ενώ επεσήμανε ότι στα περίπου δύο χρόνια από την επιβολή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα, τα περισσότερα προβλήματα προκύπτουν από υψηλά πιστωτικά Φ.Π.Α. όπως και από μεγάλες αποκλίσεις μεταξύ προϋπολογιστικού και απολογιστικού κόστους και αντικειμενικών αξιών του ακινήτου.

Ο πρόεδρος του Ε.Φ.Ο.Β.Ε. υπογράμμισε ότι οι κατασκευαστές, στις περιπτώσεις που ο συντελεστής Φ.Π.Α. είναι 0% -περιπτώσεις πολλές επειδή αφορούν πρώτη κατοικία- ευρίσκεται με υψηλό πιστωτικό Φ.Π.Α., το οποίο δεν μπορεί να συμψηφιστεί με το Φ.Π.Α. άλλων οικοδομών που ανεγείρει, καθώς η κάθε οικοδομή θεωρείται ξεχωριστό υποκατάστημα. Στις περιπτώσεις αυτές, πρέπει να ακολουθηθεί μία χρονοβόρα διαδικασία, που ίσως πάρει 2-3 χρόνια για την επιστροφή του Φ.Π.Α.

Από τους μηχανικούς που παρακολούθησαν τις εισηγήσεις τέθηκε μεγάλος αριθμός ερωτήσεων καθώς πολλά είναι τα ειδικότερα θέματα που χρήζουν αναλυτικών διευκρινίσεων. Η εκδήλωση ολοκληρώθηκε με την υπόσχεση ότι το ΤΕΕ/ΤΚΜ θα επανέλθει στο θέμα της φορολογίας ακινήτων με σεμινάριο που πιθανότατα θα διοργανωθεί τον επόμενο Ιανουάριο.

■ Οι προκλήσεις του ΕΣΠΑ για τη Κεντρική Μακεδονία

Οι φορείς της Κεντρικής Μακεδονίας θα πρέπει, συλλογικά και συντονισμένα, να διεκδικήσουν εθνικούς πόρους ώστε έτσι να καλυφθεί η μειωμένη χρηματοδότηση της περιφέρειας Κ.Μ., η οποία στο ΕΣΠΑ 2007- 2013, βρίσκεται εκτός στόχου σύγκλισης '1'.

Τα παραπάνω υποστήριξε ο πρόεδρος της Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΚΜ **Τάσος Κονακλίδης**, κατά το σύντομο χαιρετισμό του στην εκδήλωση που διοργάνωσε ο Σύλλογος Πτυχιούχων Εργοληπτών Δημοσίων Έργων Θεσσαλονίκης & Κεντρικής Μακεδονίας, στο πλαίσιο του 'Money Show – Θεσσαλονίκη 2007' και η οποία είχε θέμα την επόμενη Προγραμματική Περίοδο. Η Κεντρική Μακεδονία, τόνισε ο πρόεδρος του ΤΕΕ/ΤΚΜ, έχει ανάγκη τόσο σε συμβατικές υποδομές, όσο και σε άυλες υποδομές, καθώς μάλιστα ο αναπτυξιακός σχεδιασμός τη θέλει «Περιφέρεια της καινοτομίας και της ισόρροπης, αειφόρου ανάπτυξης, με κομβικό ρόλο στη ΝΑ Ευρώπη».



ΤΟ ΕΡΓΟ ΤΗΣ ΕΦΟΡΕΙΑΣ ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ



Πέραν αυτών, «χρειαζόμαστε νέες οργανωτικές δομές και δομές εξουσίας, για να υποστηριχθεί αυτός ο κομβικός ρόλος στη ΝΑ Ευρώπη, για να προωθηθεί η οικονομική δραστηριότητα προς τις Βαλκανικές χώρες, για να προσεγγίσουμε επιτέλους το όραμα της Θεσσαλονίκης - Μητροπολιτικού Κέντρου», προσέθεσε ο κ. Κονακλίδης, κάνοντας επίσης ειδική αναφορά στο αίτημα του ΤΕΕ/ΤΚΜ για τη δημιουργία Ειδικής Γραμματείας του ΥΠΕ-ΧΩΔΕ, με έδρα τη Θεσσαλονίκη.

Ο πρόεδρος του ΤΕΕ/ΤΚΜ υπενθύμισε ότι το Τμήμα έλαβε θέση, έγκαιρα, στα ζητήματα διαχείρισης του ΕΣΠΑ, αναγνωρίζοντας τα θετικά σημεία του σχετικού νόμου, ενώ επεσήμανε και τα αρνητικά του, για να καταλήξει διατυπώνοντας τη πεποίθηση του ΤΕΕ/ΤΚΜ ότι ο κατασκευαστικός κλάδος, ένας από τους δυναμικότερους της οικονομίας -ο δεύτερος μεγαλύτερος του δευτερογενούς τομέα μετά τη μεταποίηση- δικαιούνται να είναι συνομιλητής στον αναπτυξιακό σχεδιασμό.

■ Βιώσιμη ανάπτυξη για το Λαγκαδά

Το ΤΕΕ/ΤΚΜ, σε συνεργασία με το Επαρχείο Λαγκαδά, τις Τοπικές Αυτοδιοικήσεις και τους άλλους φορείς της περιοχής, διαχρονικά και με συνέπεια εργάστηκε για την αντιμετώπιση ζητημάτων περιβάλλοντος και βιώσιμης ανάπτυξης, τόνισε ο αντιπρόεδρος του Τμήματος **Δημήτρης Γαλνός** κατά την ομιλία του στην ημερίδα με θέμα «Προοπτικές ανάπτυξης της Επαρχίας Λαγκαδά», που διοργάνωσε το Επαρχείο Λαγκαδά στο πλαίσιο του Money Show - Θεσσαλονίκη 2007.

Το ΤΕΕ ήταν ο μοναδικός φορέας που είχε παρουσιάσει αναλυτική κριτική και προτάσεις για την Κορώνεια από το 1998. Το Επιμελητήριο από τότε υποστήριζε ότι τα ακριβά και μεγάλα τεχνικά έργα είναι αναποτελεσματικά, εάν δεν συνεργάζονται με πολιτικές εξοικονόμησης νερού, ενώ από τότε ζητούσε τη συγκέντρωση των επιχειρήσεων σε ένα οργανωμένο χώρο, με τις απαραίτητες υποδομές, που θα υποστηρίζουν τη μεταπρατική δραστηριότητα.

Ο αντιπρόεδρος του ΤΕΕ/ΤΚΜ, συνεχίζοντας αναφέρθηκε στα θέματα που ανέκυψαν με την ΚΥΑ 6919 του 2004 και για τα οποία το Τμήμα πήρε πάλι θέση με πλήρη έκθεση, για να τονίσει ότι τα ζητήματα που απασχολούν την περιοχή, πρέπει εκ των πραγμάτων να αντιμετωπισθούν κάτω από ένα ευρύτερο πρίσμα, πράγμα που επιβάλλει η γειτνίαση με το πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης - μητροπολιτικό κέντρο μίας πολύ ευρύτερης περιοχής.

Η εγγύτητα λοιπόν με τη Θεσσαλονίκη, εξήγησε ο κ. Γαλνός, δεν σημαίνει μόνο την οργανωμένη μετεγκατάσταση κατοικίας από το Πολεοδομικό Συγκρότημα προς την περιοχή και τη συνακόλουθη μεταφορά των δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν την κατοικία, λιανικό εμπόριο, εκπαίδευση, κοινωνικές υπηρεσίες. Σημαίνει και συμμετοχή στο παραγόμενο σύγχρονο προϊόν, επιστημονικό, πολιτιστικό, οικονομικό, κοινωνικό, όπως επίσης άμεση πρόσβαση και καλή εξυπηρέτηση από τις μεταφορικές και συγκοινωνιακές υποδομές, υλικές αλλά και άυλες.

Κυκλοφόρησε το ιδιαίτερα προσεγμένο και ενδιαφέρον δεύτερο τεύχος της περιοδικής έκδοσης «Αποσπάσματα από το Έργο της Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων Κεντρικής Μακεδονίας», το οποίο καλύπτει ένα μικρό μέρος της πολύ σημαντικής δουλειάς που παράχθηκε στη διάρκεια των ετών 2002-2003.

Το δεύτερο αυτό τεύχος περιλαμβάνει 22 έργα τα οποία εντάσσονται στους τομείς δράσης της Υπηρεσίας, της γνωστής πρώην 4ης Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων, αλλά όπως διαπιστώνει ο αναγνώστης καλύπτουν γεωγραφικά περιοχή, η οποία εκτείνεται πολύ πέραν του χώρου της Κεντρικής Μακεδονίας. Το αξιοσημείωτο αυτό γεγονός εξηγείται στο εισαγωγικό σημείωμα του τόμου, από την προϊσταμένη της Εφορείας, αρχιτέκτονα, κα. Ευαγγελία Καμπούρη.

Τα 22 λοιπόν αυτά έργα, αφορούν στους παρακάτω τομείς:

- Χαρακτηρισμός κτιρίου ως «μνημείου» και χώρου ως «ιστορικού τόπου» ν. 3028/02.
- Έλεγχος μελετών αποκατάστασης - επανάχρησης νεωτέρων μνημείων.
- Μελέτες νέων κατασκευών στο άμεσο περιβάλλον νεωτέρων μνημείων.
- Εργασίες συντήρησης και σωστικές επεμβάσεις σε νεώτερα μνημεία.
- Ειδικές μελέτες διαχείρισης νεωτέρων μνημείων και λοιπές δραστηριότητες.

Όπως επισμαίνεται, στο Τεύχος δεν περιλαμβάνονται σημαντικά θέματα που απασχόλησαν την Εφορεία, καθώς δεν ήταν δυνατό στον περιορισμένο χώρο της έκδοσης να παρουσιασθούν με την αναγκαία πληρότητα. Έτσι, δεν γίνεται αναφορά σε ζητήματα όπως η ένταξη μελετών και έργων σε χρηματοδοτικά προγράμματα, η εξαγορά αξιόλογων διατηρητέων κτιρίων, ο έλεγχος υποθέσεων διατηρητέων συγκροτημάτων μείζονος σημασίας, όπως τα βιομηχανικά σύνολα Φιξ και Αλλατίνη στη Θεσσαλονίκη.

Εκείνο το οποίο επισμαίνεται και δεν θα πρέπει να ξεφύγει της προσοχής των αναγνωστών, είναι η αναφορά των προβλημάτων που έχουν ανακύψει για την Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων Κεντρικής Μακεδονίας, η οποία βάσει του νόμου 3028/02 ευρίσκεται με αυξημένες κατά πολύ αρμοδιότητες και υποχρεώσεις, όταν όμως δεν έχουν υλοποιηθεί στο σύνολό τους τα όσα προβλέπονται από το νέο Οργανισμό του Υπουργείου Πολιτισμού (ΦΕΚ 146/13-06-03), παρά το γεγονός ότι είναι σε ισχύ εδώ και τεσσαεράμισι χρόνια.

Ο ΟΡ.ΘΕ. ΣΤΗΝ 6Η POLIS

Στην **6η Διεθνή Έκθεση Polis (Διεθνής Έκθεση Φορέων Τοπικής Αυτοδιοίκησης)**, που πραγματοποιήθηκε στις εγκαταστάσεις της HELEXPO AE από τις 22 έως και τις 25 Νοεμβρίου, συμμετείχε ο **Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης**. Σκοπός της συμμετοχής του οργανισμού ήταν η προβολή του προγράμματος «**Προστασία και Αναβάθμιση Περιβατικού Δάσους Θεσσαλονίκης (Σέιχ-Σου)**» και η πληροφόρηση του κοινού σχετικά με τα τρέχοντα έργα και δράσεις. Οι επισκέπτες έδειξαν ιδιαίτερο ενδιαφέρον για ζητήματα που σχετίζονται με το περιβατικό δάσος της Θεσσαλονίκης και δεν ήταν λίγοι αυτοί που ζήτησαν να ενημερωθούν διεξοδικά σχετικά με το συγκεκριμένο έργο, που στόχο έχει την ορθολογική και ολοκληρωμένη προστασία του μοναδικού πνεύμονα πρασίνου της πόλης μας. Όπως τόνισε η **πρόεδρος του οργανισμού, Σταυρούλα Μπαϊρακτάρη**, «συνεχίζουμε τις δράσεις στο πλαίσιο του έργου 'Προστασία και Αναβάθ-



μιση Περιβατικού Δάσους Θεσσαλονίκης (Σέιχ-Σου)», με στόχο την ενημέρωση όλων των πολιτών για το έργο που επιτελείται. Ανάλογες πρωτοβουλίες θα υλοποιηθούν και στο μέλλον, καθώς η πληροφόρηση του κοινού για το δάσος και την προστασία του αποτελεί μία από τις βασικές προτεραιότητες του συγκεκριμένου προγράμματος».