

«Πάγωσε» η οικοδομή το 2025

Ουραγός της ΕΕ η Ελλάδα στην κατασκευή νέων κατοικιών, με μόλις μία ανά 1.000 κατοίκους και ενώ τα ενοίκια στην Αθήνα έχουν αυξηθεί κατά 45% από το 2018 – Δεν προβλέπεται σημαντική βελτίωση το 2026

ΡΕΠΟΡΤΑΖ
Μαρία Καλούδη

Η Ελλάδα διαθέτει σήμερα μία από τις πιο δυσλειτουργικές αγορές στέγης στην Ευρώπη. Η παραγωγή νέων κατοικιών παραμένει εξαιρετικά χαμηλή, μόλις 1 ανά 1.000 κατοίκους, το χαμηλότερο ποσοστό στην ΕΕ, ενώ τα ενοίκια στην Αθήνα έχουν αυξηθεί κατά 45% από το 2018. Την ίδια ώρα, η βραχυχρόνια μίσθωση απορροφά σημαντικό μέρος του διαθέσιμου αποθέματος και πάνω από 700.000 κατοικίες παραμένουν κενές ή αδρανείς. Η έλλειψη προσιτής στέγης πλήττει πρώτα τους νέους και τα χαμηλά εισοδήματα, αλλά πλέον πιέζει και τη μεσαία τάξη. Με την οικοδομική δραστηριότητα στάσιμη, τις επιδοτήσεις ανεπαρκείς και τα δεδομένα κατακερματισμένα, η χώρα εξακολουθεί να δυσκολεύεται να χαράξει αποτελεσματική στεγαστική πολιτική.

ΔΥΣΚΟΛΟ Α' ΕΞΑΜΗΝΟ

Το 2025 η επιβράδυνση στην οικοδομική δραστηριότητα έγινε ιδιαίτερα αισθητή στο α' εξάμηνο. Οι άδειες νέων κατοικιών υποχώρησαν κατά 14%, η συνολική επιφάνεια κατά 24% και ο όγκος κατά 18% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2024. Στο κινούμενο δωδεκάμηνο Ιουλίου 2024 - Ιουνίου 2025, οι συνολικές άδειες ανήλθαν σε περίπου 28.800, μειωμένες κατά 3,3% σε ετήσια βάση. Η πτώση αυτή οφείλεται κυρίως στο αυξημένο κόστος υλικών και στην κατάρρευση των bonus του ΝΟΚ, η οποία προκάλεσε αλυσιδωτές επιπτώσεις, όπως κάμψη της ζήτησης από ξένους αγοραστές, επιφυλακτικότητα στις νέες επενδύσεις και συνολικό «πάγωμα» της αγοράς.

Η εικόνα αυτή αναμένεται να συνεχιστεί και το 2026. Σύμφωνα με την έρευνα «Emerging Trends in RealEstate 2026» της PwC και του Urban Land Institute, η ύφεση στην οικοδομή κατοικίας θα παραμείνει έντονη. Το υψηλό κόστος κατασκευής, η περιορισμένη αγοραστική δύναμη, η έλλειψη οικοπέδων σε τιμές που επιτρέπουν οικονομικότερες αναπτύξεις και η πολύ-ιδιοκτησία στις αστικές περιοχές αποθαρρύνουν νέες επενδύσεις. Ως αποτέλεσμα, η πλειονότητα των εταιρειών στρέφεται σε πολυτελή έργα υψηλών προδιαγραφών, τα οποία απευθύνονται σχεδόν αποκλειστικά σε ξένους αγορα-

στές. Η σημερινή κάμψη δεν αποτελεί μεμονωμένο φαινόμενο, αλλά συνέχεια μιας πορείας που ξεκίνησε πριν από την οικονομική κρίση. Στα μέσα της δεκαετίας του 2000, η οικοδομή στην Ελλάδα βρισκόταν σε ιστορικά υψηλά επίπεδα, καθώς το 2007 οι επενδύσεις στον κατασκευαστικό τομέα αντιστοιχούσαν στο 14,7% του ΑΕΠ, η προστιθέμενη αξία του κλάδου κορυφώθηκε το 2006 στα 18,1 δισ. ευρώ και η απασχόληση έφτασε τους 386.000 εργαζόμενους το 2008. Μετά το 2009, η κατάρρευση της αγοράς και της χρηματοδότησης οδήγησε τον κλάδο στο χαμηλότερο σημείο της

σύγχρονης ιστορίας του. Σύμφωνα με μελέτη του IOBE, το 2016 η δραστηριότητα νέων οικοδομικών αδειών έπεσε στο ναδίρ, με μόλις 12.600 άδειες νέων κατοικιών και προσθηκών και συνολική επιφάνεια περίπου 2,3 εκατ. τ.μ. Εκτοτε, η αγορά ανέκαμψε σταδιακά, χωρίς όμως να πλησιάσει τα προ κρίσης επίπεδα, γεγονός που εξηγεί γιατί η Ελλάδα εξακολουθεί να βρίσκεται στην τελευταία θέση της Ευρώπης ως προς την παραγωγή νέων κατοικιών.

«ΑΔΥΝΑΜΟΣ ΚΡΙΚΟΣ»

Την ίδια περίοδο, η εικόνα στην υπόλοιπη Ευρώπη δεν διαφέρει σημαντικά. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του EUROCONSTRUCT, ενός ευρωπαϊκού δικτύου που παρακολουθεί την πορεία του κατασκευαστικού κλάδου, το 2025 οι ολοκληρώσεις νέων κατοικιών αναμένεται να υποχωρήσουν στο 1,46 εκατ. από 1,55 εκατ. το 2024, φτάνοντας στο χαμηλότερο επίπεδο της τελευταίας δεκαετίας. Τα στοιχεία της Eurostat για τις οικοδομικές άδειες δείχνουν ότι, μετά τη μείωση του 2023 και του 2024, η δραστηριότητα παραμένει στάσιμη.

Η Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Εργοληπτών χαρακτηρίζει την κατοικία «αδύναμο κρικό» της ευρωπαϊκής κατασκευής και προβλέπει νέα πτώση επενδύσεων περίπου 4%, ενώ η Housing Europe κάνει λόγο για δεκαετές χαμηλό στην παραγωγή νέων κατοικιών. Οι αιτίες είναι σχεδόν κοινές παντού, υψηλό κόστος δανεισμού και υλικών, έλλειψη εργατικών χεριών και καθυστερήσεις αδειοδοτήσεων περιορίζουν τις εκκινήσεις έργων σε όλη την ήπειρο.

Αναδημοσίευση από το powergame.gr



>700.000

κατοικίες πανελλαδικά παραμένουν κενές/ανεκμετάλλετες

ΣΤΕ: Οι αποφάσεις για υπόγεια, σοφίτες, πισίνες

ΝΟΚ: Σε ποιες διατάξεις ανάβει «πράσινο» φως το Ανώτατο Δικαστήριο. Τι λέει για τον συντελεστή δόμησης

Από τον
Βασίλη Παπακωνσταντόπουλο
vpapakonstantopoulos@dimokratia.gr

Εκάθαρο είναι πλέον το τοπίο γύρω από την εφαρμογή των μπόλινους δόμησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, μετά τη νέα απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας. Το Ε' Τμήμα του Ανώτατου Ακυρωτικού Δικαστηρίου έκρινε ότι απαγορεύονται τα υπόγεια εκτός περιγράμματος του κτιρίου στο παραδοσιακό τμήμα της Κηφισιάς, δεν αποκλείεται όμως η εφαρμογή ορισμένων διατάξεων του ΝΟΚ. Παράλληλα, ξεκαθαρίζει ότι ο μέσος συντελεστής δόμησης των παλαιών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων δεν έχει σχέση με τον νέο μέγιστο συντελεστή δόμησης, που μπορεί να υφίσταται σε μία περιοχή δήμου με τα νέα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια.

Υπέραν από σχετική προσφυγή το ΣΤΕ κλήθηκε να κρίνει αν μια οικοδομή στο παραδοσιακό κέντρο της Κηφισιάς μπορεί να κάνει χρήση διατάξεων του ΝΟΚ, εφόσον για το κτίσμα αυτής της περιοχής ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης. Σύμφωνα με τους δικαστές, επιτρέπονται υπό όρους οι στέγες με σοφίτα, απόληξη κλιμακοστασίου και πισίνας μόνον από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. Η απόφαση αυτή αποτελεί οδηγό για όλους τους δήμους της χώρας και αναμέ-

νεται να ενσωματωθεί στον σύγχρονο και απλοποιημένο Οικοδομικό Κανονισμό που σχεδιάζει το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με στόχο να τον θέσει σε εφαρμογή εντός του 2026.

Με την 2035/2025 απόφαση του, λοιπόν, το Ε' Τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας ακύρωσε μερικά οικοδομικά άδεια με την υιοθέτηση επιρρύθμιση η επέκταση των υπογείων έξω από το περίγραμμα της κάλυψης του υπογείου στον Δίμο Κηφισιάς. Κάτι που απαγορεύεται, χάριν της προστασίας της υψηλής φυσικής βλάστησης, του φυσικού περιβάλλοντος και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

Οι χρήσεις γης

Την ίδια στιγμή όμως κρίθηκε ότι το από 28.9.1987 Προεδρικό Διάταγμα (Δ' 1035) περί χαρακτηρισμού ιμάντος του Δήμου Κηφισιάς ως παραδοσιακού, περί αναθεώρησης των όρων και περιορισμών δόμησης και περί καθορισμού στο τμήμα αυτό ειδικών χρήσεων γης (όπως τροποποιήθηκε στη συνέχεια), εν όψει του περιεχομένου των ειδικών μελετών και εισηγήσεων που προηγήθηκαν της έκδοσής του και ελλείψει ειδικών περί του αντιθέτου διατάξεων, δεν απαγορεύει, μεταξύ άλλων:

α) τη μη προσμέτρηση των κλιμακοστασίων, των θερμολογικών τοίχων και της απόληξης κλιμακοστασίου στον συντελεστή δόμησης, βάσει των γενικών διατάξε-



ων του ΝΟΚ, διότι οι κατασκευές αυτές δεν συνιστούν χώρους κατοίκησης και β) την κατασκευή, πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, βάσει των γενικών διατάξεων του ΝΟΚ, στέγης με σοφίτα, χώρου απόληξης κλιμακοστασίου και ανεγκυομήτρη, καθώς και σκεπής πισίνας, εφόσον οι κατασκευές αυτές εντάσσονται σε ενιαίο αισθητικό σύνολο, έχουν μικρό μέγεθος, ανεγείρονται σε θέση του δώματος που βρίσκεται σε σημαντική υποχώρηση από την πρόσοψη, όπως δεν προσομοιάζουν μορφολογικά με όροφο και έχουν εγγραφεί από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Παράλληλα, το δικαστήριο έκρινε, απορρίπτοντας ισχυρισμούς των αιτούν-

των, ότι η έννοια του μέσου συντελεστή δόμησης ουδόλως ταυτίζεται με τον ανώτατο συντελεστή και, κατ' συνέπεια νομίμως, κατ' αρχής, η πολεοδομική ενότητα Κεφαλαρίου, για την οποία πρόκειται, διακρίνεται σε επιμέρους περιοχές με συντελεστή άλλοτε ανώτερο και άλλοτε κατώτερο του μέσου, που μάλιστα είχαν θεσπιστεί πριν από την καθιέρωση μέσου συντελεστή. Με την εφαρμογή δε των συντελεστών κάθε περιοχής και όχι ενιαίου σ.δ. σε ολόκληρη την πολεοδομική ενότητα διασφαλίζεται η τήρηση των επιμέρους χαρακτηριστικών κάθε περιοχής και προστατεύονται καλόπιστα οι ιδιότητες που δόμησαν με τον (νομίμως, σύμφωνα με τα ιερωμένα) προβλεπόμενα συντελεστές δόμησης κάθε περιοχής.

ΟΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ, ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΔΥΝΑΜΟ ΚΑΙ ΟΙ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΕΙΣ

Σε ισχύ το Προεδρικό Διάταγμα για έναρξη εργασιών οικοδομικών αδειών

ΤΗΝ ΙΔΙΑ στιγμή, τέθηκε σε ισχύ το Προεδρικό Διάταγμα του ΥΠΕΝ για την εφαρμογή του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου και τις προϋποθέσεις έναρξης εργασιών οικοδομικών αδειών. Το Π.Δ. δημοσιεύθηκε σε ΦΕΚ (Τεύχος Α, 196 της 11ης Νοεμβρίου 2025), μαζί με την υπουργική απόφαση για το περιεχόμενο και τις τεχνικές προδιαγραφές των μελετών των Ειδικών Σχεδίων Περιβαλλοντικού Ισοδυνάμου Αναβάθμισης Πόλεων. Ειδικότερα, ως εκκίνηση των οικοδομικών εργασιών νοούνται:

1. Η πραγματοποίηση εργασιών εκσκαφής για την ανέγερση της οικοδομής (ενδεικτικά, εργασίες εκσκαφής για αναστήριξη κτιρίων ή θεμε-



λίωση) ή σε περίπτωση προσθήκης (για την οποία δεν απαιτείται εκσκαφή) η πραγματοποίηση εργασιών σκυροδέτησης, ο χρόνος πραγματοποίησης των οποίων αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο τρόπο, ιδίως με: α) τη γνωστοποίηση της έναρξης των εργασιών σε οποιαδήποτε διοικητική αρχή, β) την ηλεκτρονική υποβολή Αναλυτικής Περιοδικής Διάλυσης από τον εργοδότη στη βάση δεδομένων του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης, εφόσον η γνωστοποίηση ή η υποβολή των ως άνω στοιχείων έχει λάβει χώρα εμπρόθεσμα, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, γ) αεροφωτογραφική που έχουν ληφθεί από δημόσιο ή άλλον υψών εγκα-

ταμένο φορέα, ώστε να καθίσταται βεβαία η σχετική ημερομηνία, δ) συμβάσεις με βέβαιη χρονολογία που αφορούν την εκκίνηση οικοδομικών εργασιών ή και μεταγενέστερο στάδιο αυτής.

2. Η κατεδάφιση προϋφιστάμενων κτισμάτων εντός του ιδίου ακινήτου, εφόσον δεν είναι προγενέστερη των έξι μηνών από την 11η Δεκεμβρίου 2021.

3. Η διενέργεια έως την 11η Δεκεμβρίου 2024 ανασκαφικών εργασιών της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας, στο πλαίσιο υφιστάμενης οικοδομικής άδειας, η οποία αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο μέσο, όπως η διενέργεια δοκιμαστικών τρυπάνων της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας,

στο πλαίσιο υφιστάμενης οικοδομικής άδειας.

Το ύψος του ποσού του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου για τα επιπλέον τετραγωνικά από την εφαρμογή των κινήτρων του ΝΟΚ ορίζεται ως εξής: α) ίσο με το 8% της αξίας των πρόσθετων τετραγωνικών μέτρων για κτίρια που ανεγέρθηκαν με νόμιμες οικοδομικές άδειες, οι οποίες έχουν ακυρωθεί με δικαστική απόφαση ή έχουν προσβληθεί στα δικαστήρια, β) ίσο με το 15% της αξίας των πρόσθετων τετραγωνικών μέτρων για κτιριακές επενδύσεις που έχουν απειθεί να ενταχθούν σε χρηματοδοτικά εργαλεία του Ταμείου Ανακαίνισης και του ΕΣΠΑ.

Ενδιαφέρον από 5 για το ΣΔΙΤ των 350 εκατ.

ΠΕΝΤΕ ΟΜΙΛΟΙ, εκ των οποίων κι ένας από το εξωτερικό, συμμετείχαν στη φάση της εκδήλωσης ενδιαφέροντος για το έργο ΣΔΙΤ της κατασκευής του νέου Αντικαρκινικού Νοσοκομείου Θεσσαλονίκης, ύψους 350,55 εκατ. ευρώ.

ΣΥΓΓΕΚΡΙΜΕΝΑ, για τη σύμβαση διάρκειας 30 ετών, που αφορά την κατασκευή της νέας νοσοκομειακής μονάδας των 425 κλινών, ενδιαφέρον εκδηλώθηκε από τους ομίλους ΓΕΚ Τέρνα, Άβαξ, ΕΚΤΕΡ, την κοινοπραξία των Metlen-Aktor και την Plenary, εταιρεία που υποστηρίζεται από το κρατικό επενδυτικό ταμείο ADQ του Άμπου Ντάμπι.



ΤΟ ΝΕΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ προβλέπει, μεταξύ άλλων, μονάδα εντατικής θεραπείας, μονάδα ανακουφιστικής φροντίδας, μονάδα ημερή-

σιας νοσηλείας για χειρουργικά περιστατικά και χημειοθεραπείες, μονάδες εξυπηρέτησης ασθενών με ψυχολογική υποστήριξη και Μονάδα Πόνου, Τμήμα Εξωτερικών Ιατρείων και περιορισμένο Τμήμα Επειγόντων Περιστατικών, Διαγνωστικό και Εργαστηριακό Τομέα (in vitro και in vivo) και Ακτινοθεραπευτικό Τμήμα και Τμήμα Θεραπειών Ραδιοϊσοτόπων.

ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ για το πρώτο έργο ΣΔΙΤ στον τομέα της υγείας στην Ελλάδα. Αναθέτουσα αρχή είναι το Αντικαρκινικό Νοσοκομείο Θεσσαλονίκης «Θεαγένειο».

3,8% ΤΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ

Υπερκάλυψη 1,54 φορές για το ομόλογο της Lamda Development ▶ 26

Υπερκάλυψη και επιτόκιο 3,8% για το νέο ομόλογο της Lamda

Προσφορές 768,9 εκατ. για άντληση 500 εκατ. για χρηματοδότηση έργων

Με υπερκάλυψη κατά περίπου 1,54 φορές και τελική απόδοση - επιτόκιο ετησίως 3,8% έκλεισε η δημόσια προσφορά της Lamda Development για την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου, ύψους 500 εκατ. ευρώ.

Της Τέτης Ηγουμενίδη
tiguimenidi@nafteporiki.gr

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ πέτυχε τον στόχο της για την άντληση χρηματοδότησης που θα διατεθεί για τις οικιστικές της αναπτύξεις στο Ελληνικό, με επιτόκιο στο κατώτερο εύρος αυτού που είχε προβλεφθεί (3,8% - 4,1%). Ειδικότερα, όπως ανακοινώθηκε χθες το βράδυ, η συνολική έγκυρη ζήτηση που εκδηλώθηκε από επενδυτές που συμμετείχαν στη δημόσια προσφορά ανήλθε σε 768,9 εκατ. ευρώ. Η τιμή διάθεσης των ομολογιών έχει προσδιοριστεί στα 1.000 ευρώ ανά ομολογία.

Οι ομολογίες κατανεμήθηκαν ως εξής:

α) 440.000 ομολογίες (88% επί του συνόλου των εκδοθεισών ομολογιών) κατανεμήθηκαν σε ιδιώτες επενδυτές, και
β) 60.000 ομολογίες (12%) κατανεμήθηκαν σε ειδικούς επενδυτές.

Τα καθαρά κεφάλαια, μετά την αφαίρεση των εξόδων έκδοσης (περίπου 15 εκατ. ευρώ), αναμένεται να διαμορφωθούν σε 485 εκατ. ευρώ. Το ποσό αυτό θα διοχετευθεί, μέσω ενδοομολογιακού ομολογιακού δανείου επταετούς διάρκειας, στη θυγατρική κατά 100% της Lamda, την Ελληνικό ΜΑΕ, η οποία έχει αναλάβει τη μεγάλη ανάπτυξη στο παλιό αεροδρόμιο.

Το επιτόκιο του εσωτερικού δα-



Τα αντληθέντα κεφάλαια θα διατεθούν από τη Lamda Development για τις οικιστικές της αναπτύξεις στο Ελληνικό.

νείου θα καθοριστεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (arm's length principle), σύμφωνα με τους κανόνες ενδοομολογιακών συναλλαγών, ενώ πρόωρη εξόφληση θα επιτρέπεται μόνο εφόσον υπάρξει αντίστοιχη πρόωρη αποπληρωμή του ΚΟΔ.

Χρηματοδότηση έργων

Η Ελληνικό ΜΑΕ θα αξιοποιήσει τα αντληθέντα κεφάλαια για τη χρηματοδότηση των οικιστικών αναπτύξεων -τιμημάτων των οποίων προβλέπεται να έχουν και εμπορική χρήση- με ορίζοντα το 2030. Το δάνειο θα καλύψει το κόστος ανάπτυξης, περιλαμβανομένου και του κατασκευαστικού ΦΠΑ για όλα τα έργα οικιστικής ή μικτής χρήσης. Ενδεικτικά, στα έργα που χρηματοδοτούνται περιλαμβάνονται τα Cove Residences, Park Rise, Pavillion Terraces, Sunset Groves, Atrium & Trinity

Gardens, Promenade Heights και Mainstream Apartments.

Βάσει του ενημερωτικού της έκδοσης, από την έναρξη του έργου στο πρώην αεροδρόμιο έως τις 30 Ιουνίου 2025 η Ελληνικό είχε υπογράψει οριστικά συμβόλαια πώλησης οικοπέδων και οικιστικών ακινήτων, συμβάσεις συμμετοχής των πελατών στο αναλογούν κόστος υποδομών, καθώς και συμβάσεις διαχείρισης και επίβλεψης κατασκευαστικών έργων επί πωληθέντων οικοπέδων συνολικού τιμήματος 2,1 δισ. ευρώ. Οι ταμειακές εισπράξεις από πωλήσεις και μισθώσεις ακινήτων έως τις 25 Αυγούστου 2025 έφθασαν το 1,4 δισ. ευρώ, με τα 245 εκατ. εξ αυτών να καταγράφονται μόνο στο πρώτο εξάμηνο του 2025. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της εταιρείας, μέχρι το τέλος του έτους το ποσό αυτό θα έχει αγγίξει το 1,6 δισ. ευρώ. [SID: 25126868]

440
χιλ.

ομολογίες διατέθηκαν σε ιδιώτες επενδυτές και 60.000 ομολογίες σε ειδικούς επενδυτές.