

ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ

Ποιοι θα πάνε ταμείο

«Τροχοδρομεί» και το βοήθημα των απομάχων της εργασίας. Και οι δύο πληρωμές έχουν προγραμματιστεί για την ερχόμενη Παρασκευή 28 Νοεμβρίου

Αντίστροφα μετρά ο χρόνος για την καταβολή δύο διαφορετικών ενισχύσεων, συνολικού ύψους 600 εκατ. ευρώ, οι οποίες αφορούν 2,4 εκατομμύρια πολίτες. Πρόκειται για την επιστροφή ενός ενοικίου στους ενοικιαστές ως ένα εξόφλο κίνητρο ώστε να εμφανίζονται στην Εφορία αλόκληρο το μίσθωμα που έχουν συμφωνήσει με τους ιδιοκτήτες τους, αλλά και την οικονομική ενίσχυση των 250 ευρώ σε περίπου 1,4 εκατ. συνταξιούχους, ανασφάλιστους υπερήλικες και δικαιούχους επιδομάτων αναπηρίας.

Και οι δύο πληρωμές έχουν προγραμματιστεί για την προσεχή Παρασκευή 28 Νοεμβρίου, με τους δικαιούχους ενοικιαστές και συνταξιούχους να βλέπουν απευθείας στους τραπεζικούς τους λογαριασμούς τις κρατικές ενισχύσεις, χωρίς να απαιτούνται αιτήσεις ή άλλες ενέργειες από πλευράς τους. Ωστόσο, και

για τις δύο ενισχύσεις έχει τεθεί μια σειρά από «κόφτες» που εξαγορεύουν κυλάδες πολίτες. Αξίζει να σημειωθεί πως χαμηλότερα εισόδημα που μένουν στα ενοίκια μπορούν να λάβουν και οι δύο ενισχύσεις.

Το μέγιστο ποσό επιστροφής για την κύρια κατοικία ανέρχεται σε 800 ευρώ, αυξημένο κατά 50 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο μέλος του νοικοκυριού. Το μέγιστο ποσό επιστροφής για τη φοιτητική κατοικία ανέρχεται σε 800 ευρώ. Το τελικό ποσό καθορίζεται με βάση το ύψος του δηλωμένου ενοικίου στην Εφορία, δηλαδή ό,τι αναγράφει το μισθωτήριο συμβόλαιο που πλέον αναγράφεται υποχρεωτικά ηλεκτρονικά. Για την πληρωμή της επιστροφής ενοικίου δεν απαιτείται αίτηση, αλλά θα πρέπει να καλύπτονται ορισμένα τα εξής κριτήρια. Συγκεκριμένα:

■ Άγαμοι ή ζευγάρια χωρίς παιδιά δικαιούνται επιστροφή ενοικίου έως 800 ευρώ.

DD
Το μέγιστο ποσό για την κύρια κατοικία ανέρχεται σε 800 ευρώ, αυξημένο κατά 50 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο τέκνο του ενοικιαστή

■ Οικογένεια με δύο παιδιά θα μπορεί να λάβει επιστροφή ενοικίου έως και 900 ευρώ αν αφορά μόνο την πρώτη κατοικία.

■ Για οικογένεια που πληρώνει ενοίκιο και για την πρώτη κατοικία και για τη φοιτητική κατοικία του ενός παιδιού που το ανάτοπο ύψος της ενίσχυσης ανέρχεται στα 1.700 ευρώ.

■ Για οικογένεια με ιδιόκτητη πρώτη κατοικία που πληρώνει,

όμως, ενοίκιο για τις δύο φοιτητικές κατοικίες των παιδιών του, το ανάτοπο όριο επιδότησης φτάνει τα 1.600 ευρώ. Το ποσό δεν αλλάζει για οικογένειες που κατοικούν ενοίκια για τρεις διαφορετικές φοιτητικές κατοικίες ή και περισσότερες.

■ Για άτομο με επίδο εισόδημα 16.000 ευρώ που καταβάλλει ενοίκιο 500 ευρώ τον μήνα, τον Νοέμβριο θα δει στον λογαριασμό του επιστροφή ενοικίου ύψους 500 ευρώ.

■ Οικογένεια με δύο παιδιά και συνολικό ετήσιο εισόδημα 30.000 ευρώ που πληρώνει ενοίκιο 1.000 ευρώ τον μήνα δικαιούται επιστροφή ενοικίου ύψους 900 ευρώ, δηλαδή το ανάτοπο όριο με δύο εξαρτώμενα τέκνα (800 ευρώ συν 50 ευρώ για το πρώτο παιδί και συν 50 ευρώ για το δεύτερο παιδί).

Σημειώνεται πως για την επιστροφή ενοικίου για φοιτητική κατοικία δεν ορίζεται περιοριστικό όριο.

Έτσι, οικογένεια με δύο διαφορετικές φοιτητικές κατοικίες (400 ευρώ η μία και 350 ευρώ η άλλη) με ετήσιο εισόδημα 30.000 ευρώ και ακίνητη περιουσία 600.000 ευρώ θα λάβει επιστροφή ενοικίου 750 ευρώ. Η ίδια οικογένεια, αν πληρώνει ενοίκιο και για την πρώτη κατοικία, θα λάβει επιστροφή ενοικίου μόνο για τις φοιτητικές κατοικίες, καθώς την πάνει ο «κόφτης» του περιοριστικού κριτηρίου για την πρώτη κατοικία.

Σε περίπτωση που ένας ενοικιαστής ξεκίνησε τη μίσθωσή τον Ιούνιο 2024 με μηνιαίο ενοίκιο 500 ευρώ, θα εισπράξει το 1/12 των ετών ενοικίων που καταβάλλει. Δηλαδή θα λάβει 291,67 ευρώ (1/12 7 μήνες 500 ευρώ).

Για την ομαλή πληρωμή της επιστροφής ενοικίου θα πρέπει να έχει υποβληθεί στην ΑΑΔΕ η Δήλωση Ηλεκτρονικών Στοιχείων Μισθώσεως («Μισθωτήριο») για το ακίνητο και να έχει δηλωθεί ο αριθμός της δήλωσης



αυτής στη φορολογική δήλωση φορολογικού έτους 2024 (έντυπο Ε1, Πίνακας 6).

Εάν δεν έχει δηλωθεί ο αριθμός του μισθωτηρίου στο Ε1, η ΑΑΔΕ προχωρά σε διαστωρεύσεις και εφόσον από τα στοιχεία της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του μισθωτή και την ενεργή δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης που έχει υποβληθεί στην ΑΑΔΕ τα στοιχεία μίσθωσης ταυτοποιούνται μέσω του δηλωθέντος αριθμού παροχής ρεύματος, η ενίσχυση θα καταβάλλεται κανονικά.

Δικαιούχοι της ενίσχυσης που χορηγείται για μίσθωση κύριας κατοικίας είναι όσοι ασφαυνικά έχουν:

ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ

■ ετήσιο συνολικό οικογενειακό εισόδημα έως 20.000 ευρώ για τον άγαμο,

■ έως 28.000 ευρώ για τον έγγαμο ή μέρος συμφώνου συμβίωσης, προσαυξανόμενο κατά

DD

Ποια είναι τα εισοδηματικά και τα περιουσιακά κριτήρια που θα πρέπει να πληρούν οι δικαιούχοι

4.000 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο και

■ έως 31.000 ευρώ για τις μονογονεϊκές οικογένειες με εξαρτώμενα τέκνα, προσαυξανόμενο κατά 5.000 ευρώ για κάθε επιπλέον εξαρτώμενο τέκνο, πέραν του πρώτου.

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ

■ Συνολική αξία ακίνητης περιουσίας (με βάση τον ΕΝΦΙΑ του έτους καταβολής της ενίσχυσης) ία 120.000 ευρώ για τον άγαμο, προσαυξημένη κατά 20.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή μέρος συμφώνου συμβίωσης και κάθε επιπλέον εξαρτώμενο τέκνο.

■ Για φοιτητές προβλέπεται μόνο το εισοδηματικό κριτήριο, εφόσον το μίσθωμα δηλώνεται από τον ίδιο τον φοιτητή.

ΠΟΤΕ ΚΟΒΕΤΑΙ

Το νέο μέτρο προβλέπει και δικλίδες ασφαλείας για όσους επιχειρήσουν να «κλέψουν» το σύστημα. Εάν διαπιστωθεί πως τα στοιχεία της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του μισθωτή με τα οποία υπολογίστηκε το υσό της ενίσχυσης είναι ανακριβή, θα πρέπει να τα επιστρέψει στο κράτος και μάλιστα με τον νόμιμο τόκο. Μάλιστα, οι μαφισάδες θα αποκλείονται για τρία χρόνια από κάθε ενίσχυση για την επιστροφή ενοικίου.

ΧΑΜΗΛΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Με τις τιμές να έχουν εκτοξευθεί τα τελευταία χρόνια και τα στοιχεία των σταθίων που δραστηριοποιούνται στον κλάδο να δείχνουν πως δεν υπάρχουν οπί- με μηνιαίο μίσθωμα κάτω των 500-600 ευρώ, π.κ. για 80 τετραγωνικά, τα στοιχεία της Εφορίας δείχνουν πως το μέσο ενοίκιο που δηλώνεται δεν ξεπερνά τα 300 με 400 ευρώ τον μήνα, ανεξαρτήτως του εισοδήματος κάθε νοικοκυριού.

Είναι χαρακτηριστικό πως ακόμα και στους φορολογουμένους με εισόδημα άνω των 50.000 ευρώ, οι 89.622 νοικοκυριάς αυτής της κατηγορίας δηλώνουν πως πληρώνουν ενοίκιο 5.958 ευρώ τον χρόνο ή 496,5 ευρώ τον μήνα. Αντίστοιχα, με μεσοία εισοδήματα των 30.000-35.000 ευρώ, οι 80.861 νοικοκυριάς που εμφανίζονται στην Εφορία πληρώνουν μέσο ενοίκιο 3.765 ευρώ τον χρόνο ή 313,75 ευρώ τον μήνα.

Η συνολική δαπάνη ενοικίου που δηλώθηκε ανέρχεται σε 3,6 δισ. ευρώ και το μέσο ετήσιο ενοίκιο ανά νοικοκυριό σε 3.058 ευρώ. Από τα 1.188.345 νοικοκυριά που δηλώνουν δαπάνη ενοικίου, 1.092.901 δηλώνουν δαπάνη κύριας κατοικίας, 83.733 δαπάνη φοιτητικής κατοικίας και 11.711 δαπάνη και κύριας και φοιτητικής κατοικίας.



Οι συνταξιούχοι που θα πάρουν το επίδομα-ασπιρίνη των 250 €

ΣΤΙΣ 28 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ θα καταβληθεί επίσης και η μόνιμη ενίσχυση ύψους 250 ευρώ σε πάνω από 1,4 εκατ. συνταξιούχους, ανασφάλιστους υπερήλικες και δικαιούχους επιδομάτων αναπηρίας.

Το ποσό θα χορηγείται σε συνταξιούχους άνω των 65 ετών με ετήσιο εισόδημα έως 14.000 ευρώ και περιουσία έως 200.000 ευρώ, εφόσον είναι άγαμοι. Για έγγαμους ή σε σύμφωνο συμβίωσης τα όρια ανέρχονται σε 26.000 ευρώ ετήσιο εισόδημα και 300.000 ευρώ περιουσία. Δικαιούχοι είναι και οι ανασφάλιστοι υπερήλικοι, ηλικίας 67 ετών και άνω, που δεν συγκεντρώνουν τα απαραίτητα έσοδα. Η οικονομική ενίσχυση των 250 ευρώ αφορά επίσης όσους λαμβάνουν αναπηρικά επιδόματα από τον ΟΠΕΚΑ και τον e-ΕΦΚΑ, οι οποίοι έχουν περάσει την απαιτούμενη αξιολόγηση. Το ύψος της οικονομικής ενίσχυσης διαφοροποιείται ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση των δικαιούχων. Συγκεκριμένα, μεμονωμένοι συνταξιούχοι λαμβάνουν 250 ευρώ, ενώ τα ζευγάρια δικαιούνται 500 ευρώ. Η διαδικασία θα πραγματοποιηθεί αυτόματα, χωρίς να χρειάζεται καμία ενέργεια από τους ενδιαφερομένους, δηλαδή δεν είναι απαραίτητο να προκηρύξουν σε κάποια αίτηση. Έτσι, τον Νοέμβριο, πέρα από την καταβολή των συντάξεων Δεκεμβρίου, θα πιστωθεί στους λογαριασμούς και η νέα ετήσια οικονομική ενίσχυση των 250 ευρώ. Οι δικαιούχοι θα δουν το ποσό να πιστώνεται απευθείας στον τραπεζικό τους λογαριασμό που χρησιμοποιείται για τη σύνταξη τους.

Αναλυτικά, με βάση τα κριτήρια που έχουν τεθεί, δικαιούχοι της ενίσχυσης των 250 ευρώ είναι:

1 Συνταξιούχοι που έχουν συμπληρώσει το 65ο έτος της ηλικίας τους έως τις 31 Δεκεμβρίου 2024. Από το συγκεκριμένο ηλικιακό όριο εξαιρούνται όσοι φέρουν σύνταξη αναπλήρωσης υπερηλικών (π.σ.σ. άνω των 67 ετών) και αναπηρικά επιδόματα ΟΠΕΚΑ.

2 Συνταξιούχοι με ετήσιο εισόδημα 14.000 ευρώ (άγαμοι) ή 26.000 ευρώ (έγγαμοι, σύμφωνο συμβίωσης).

3 Συνταξιούχοι με ακίνητη περιουσία που δεν ξεπερνά τα 200.000 ευρώ (άγαμοι) ή 300.000 ευρώ (έγγαμοι ή σύμφωνο συμβίωσης).

4 Συνταξιούχοι που δεν πήραν αναδρομικά το 2024, δεν εργάζονται παράλληλα με τη σύνταξη που παίρνουν και εμφανίζουν μεγάλη προσωπική διαφορά. Όλα αυτά προσμετρώνται στο εισόδημα, με αποτέλεσμα στην πλειονότητα των περιπτώσεων να ενεργοποιούνται τα εισοδηματικά κριτήρια.

DD

Οι κόφτες της κυβέρνησης Μπιστάκη βγάζουν εκτός σχεδόν 1.000.000 Έλληνες

5 Συνταξιούχοι που δεν λαμβάνουν προσωρινή, αλλά οριστική σύνταξη. Σε αυτό το σημείο διευκρινίζεται ότι δικαιούχοι που θα πάρουν την οικονομική ενίσχυση είναι όσοι έλαβαν οριστική σύνταξη τον Σεπτέμβριο 2025. Αισιοφορικά, συνταξιούχοι που έχουν πάρει εντολή για προσωρινή σύνταξη τον Οκτώβριο ή τον Νοέμβριο θα είναι δικαιούχοι του επιδόματος την επόμενη χρονιά.

Αξίζει να σημειωθεί πως το ποσό διπλασιάζεται αυτόματα σε περίπτωση που πρόκειται για ζευγάρι που δικαιούνται το επίδομα και οι δύο. Στην πράξη αυτό σημαίνει πως για να λάβει ένας συνταξιούχος την οικονομική ενίσχυση θα πρέπει να έχει μηνιαίο εισόδημα από

συντάξεις ή και από άλλες πηγές έως 1.167 ευρώ προ φόρου αν είναι άγαμος, χήρος ή χήρα και έως 2.166 ευρώ προ φόρου σε περίπτωση έγγαμων συνταξιούχων.

Ζευγάρι με καθαρές συντάξεις 880 ευρώ ο ένας και 790 ευρώ ο άλλος θα λάβει συνολικό επίδομα ύψους 500 ευρώ. Αν όμως το ίδιο ζευγάρι διαθέτει συνολικό ετήσιο εισόδημα πάνω από 26.000 ευρώ ή ευμελές εισοδήματα από ενοίκια, δεν θα λάβει το επίδομα, καθώς ξεπερνά το εισοδηματικό όριο.

ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΣ

Εκτιμάται πως σχεδόν 1.000.000 συνταξιούχοι δεν θα λάβουν φέτος το επίδομα των 250 ευρώ λόγω του ότι δεν πληρούν τα ηλικιακά, τα εισοδηματικά και τα περιουσιακά κριτήρια που απαιτούνται.

Ειδικότερα, δεν θα λάβουν το επίδομα όσοι είναι κάτω των 65 ετών, ακόμα κι αν λαμβάνουν σύνταξη, με τη δυνατότητα να το εισπράτουν τον Νοέμβριο του 2026, αν στο μεταξύ συμπληρώσουν το όριο. Εκτός μόνον και όσοι υπερβιώνουν τα εισοδηματικά ή περιουσιακά όρια. Δικαιούχοι είναι μόνο οι άνω των 65 ετών με ετήσιο εισόδημα έως 14.000 ευρώ (άγαμοι/χήρες) ή έως 26.000 ευρώ (έγγαμοι). Η δε ακίνητη περιουσία τους δεν πρέπει να υπερβαίνει σε αξία τα 200.000 ευρώ και 300.000 ευρώ, αντίστοιχα.

Εργαζόμενοι συνταξιούχοι μπορεί να χάσουν την ενίσχυση αν οι αποδοχές τους ανεβάζουν το συνολικό εισόδημα. Επίσης, όσοι εισέπραξαν αναδρομικά μέσα στο 2024 και εμφανίζουν υψηλότερα ποσά στη φορολογική δήλωση, καθώς και οι εν αναμονή συνταξιούχοι.

Το επίδομα των 250 ευρώ είναι αφορολόγητο, ανεκχώρητο και ακατάσχετο. Επίσης, δεν συμψηφίζεται με χρέη προς το Δημόσιο και δεν υπόκειται σε οποιοδήποτε τέλος, εισφορά ή άλλη κράτηση υπέρ του Δημοσίου ή του e-ΕΦΚΑ.

Του
Στέλιου
Κράβολου

Ράλι στην κτηματαγορά

3,1 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ ΤΟ 2025 ΟΙ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στις 28.600 οι μεταβιβάσεις, με τις 16.325 να αφορούν διαμερίσματα

Ράλι στην κτηματαγορά αποτυπώνουν καθαρά τα στοιχεία του Μηνιαίου Δείκτη Μεταβιβάσεων Ακινήτων του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με τις φθηνές αγοραπωλησίες να ξεπερνούν ήδη τα 3 δισ. ευρώ.

Συνολικά καταγράφονται 28.600 μεταβιβάσεις σε όλη τη χώρα, με συνολικό τίμημα που υπερβαίνει τα 3,1 δισ. ευρώ. Από αυτές, οι 16.325 αφορούν διαμερίσματα συνολικής αξίας περίπου 1,6 δισ. ευρώ, γεγονός που επιβεβαιώνει ότι η κατοικία -και ειδικά τα διαμερίσματα- παραμένει ο κορμός της ελληνικής αγοράς ακινήτων. Στις υπόλοιπες κατηγορίες ακινήτων, από μονοκατοικίες και οικόπεδα μέχρι θέσες στάθμευσης και επαγγελματικά κτίρια, συναντώνται μεγάλες αποκλίσεις: από συμβόλαια των 20.000 ή 30.000 ευρώ έως πράξεις που φτάνουν τα 5, τα 8 ή ακόμη και τα 10 εκατ. ευρώ. Το εύρος αυτό δείχνει ότι η αγορά κινείται σε πολλές ταχύτητες ταυτόχρονα, με το «κάτω ράφι» να δέχεται πλεονάζοντα από το στεγνωτήριο και να ενισχύεται από υψηλά αγοραστικά ενδιαφέροντα και ξένα κεφάλαια.

Μέσα από τα πλήρη δεδομένα του Μητρώου προκύπτει μια εικόνα αγοράς που δεν περιορίζεται σε μια απλή αύξηση πράξεων, αλλά καταγράφει αιχμηρές μεταπτώσεις τόσο στις τιμές όσο και στο προφίλ των αγοραστών.

Τα μικρά διαμερίσματα

Η κατοικία έχει μια διαφορετική στόχευση: τα μικρά παλιά διαμερίσματα κάτω των 120.000 ευρώ εξακολουθούν να απασχολούν τη βασική επιλογή των νοικοκυριών, ιδιαίτερα όσων αναζητούν λύση ανάγκης ή επιχειρούν να εκμεταλλευτούν προγράμματα τύπου «Σπίτι μου». Την ίδια στιγμή, όμως, στα premium προάστια της Αθήνας οι τιμές έχουν ξεφύγει σε επίπεδα που δεν θυμίζουν τις προηγούμενες δεκαετίες. Διαμερίσματα στη Βουλιαγμένη και στη Γλυφάδα ξεπερνούν τα 2 εκατ.



ευρώ, συχνά σε κτίρια χτισμένα τη δεκαετία του '70 ή του '80, αλλά πλήρως ανακαινισμένα και ενταγμένα σε νέα πρότυπα ποιότητας κατοικίας. Το ίδιο ισχύει στο κέντρο της Αθήνας, όπου η επιστροφή ξένων αγοραστών έχει αναζωογονήσει διατηρητέα και ιστορικά κτίρια με τιμές άνω του ενός εκατομμυρίου.

Ομοιαστικό ρολόι σε αυτή τη μετατόπιση παίζουν οι νέες αναβαθμισμένες τιμές ζώνης, οι οποίες σε πολλές περιοχές έχουν εκτινάξει το ελάχιστο φορολογικό πλαίσιο πολύ ψηλότερα από το εμπορικό παρελθόν. Στη Βουλιαγμένη, για παράδειγμα, τιμές ζώνης άνω των 10.000 ευρώ/τ.μ. δημιουργούν μια νέα γενιά ακριβών συμβολαίων, ακόμη και σε παλιά κτίρια, ενώ στο Παλαιό Φάληρο, στο Ελληνικό και σε ορισμένα σημεία της Κηφισιάς η ίδια τάση καταγράφεται σταθερά. Στο κέντρο, ειδικά σε περιοχές με έντονο ιστορικό χαρακτήρα, όπως το Κολο-

νάκι και το κομμάτι γύρω από τα Αναφάντια και την Πλάκα, οι πράξεις πάνω από 1 εκατ. ευρώ έχουν γίνει πλέον συχνές, δείχνοντας ότι η αγορά συνδέεται άμεσα με το τουριστικό-επενδυτικό προφίλ της πόλης, αλλά και με την αυξημένη ζήτηση για κατοικίες σε κτίρια υψηλής αρχιτεκτονικής αξίας.

Πολυτελή ακίνητα και πάρκιγκ

Στις μονοκατοικίες, η εικόνα είναι ακόμη πιο ενδιαφέρουσα. Ενώ μεγάλο μέρος των πράξεων αφορά παλιά ακίνητα χαμηλής αξίας στην ελαφία, οι πράξεις υψηλής αξίας στα προάστια της Αθήνας και στα νησιά αποκλύπτουν ότι η ζήτηση για πολυτελή κατοικία όχι μόνο διατηρείται, αλλά ενισχύεται. Στη Φιλοθέη καταγράφεται μονοκατοικία σχεδόν 900 τετραγωνικών μέτρων με τίμημα κοντά στα 9,7 εκατ. ευρώ, ενώ στην Τζια εμφανί-

ζεται ημιτελής ακίνητο 635 τ.μ. με καταγεγραμμένο τίμημα 10 εκατ. ευρώ, παρότι η τιμή ζώνης στην περιοχή είναι μόλις 570 ευρώ/τ.μ. Η διαφορά ανάμεσα στη διοικητική και την εμπορική αξία στο νησιά αυτά είναι ενδεικτική του πόσο καθοριστικό είναι το τουριστικό προϊόν και η περιορισμένη προσφορά σε τέτοιους προορισμούς.

Από τις πιο εντυπωσιακές τάσεις της χρονιάς αναδεικνύεται η αγορά θέσεων στάθμευσης, η οποία μετατρέπεται σε ξεχωριστή μικροκατηγορία επενδύσεων. Στη Λευκάδα πωλείται χώρος στάθμευσης 52,7 τ.μ. με τίμημα 495.000 ευρώ, αριθμός που παραπέμπει περισσότερο σε μικρή κατοικία παρά σε πάρκιγκ. Στην Αθήνα, ειδικά στο Χαλάνδρι, στον Ζωγράφου, στον Γέρακα και το κέντρο καταγράφονται πράξεις από 170.000 έως 380.000 ευρώ, ένδειξη ότι η αποκλειστικός χώρος στάθμευσης σε πυκνά υφιστάμενα σημεία αποκτά σύγχρονη αξία και καθίσταται «ασφαλές καταφύγιο» για μικροεπενδυτές.

Η πιο χαρακτηριστική περίπτωση, όμως, παραμένει η Μύκκος. Εκεί το Μητρώο εμφανίζει θέση στάθμευσης 23 τ.μ. στην Ανω Μέρα προς 127.000 ευρώ, αλλά και χώρο στάθμευσης 646 τ.μ. με τίμημα άνω των 186.000 ευρώ. Παράλληλα, στην ίδια περιοχή εμφανίζονται μονοκατοικίες που στα χαρτά κοστολογούνται γύρω στα 350.000 ευρώ λόγω χαμηλής τιμής ζώνης, ενώ η πραγματική εμπορική τους αξία, είτε ως κατοικία είτε ως τουριστικό επένδυση, είναι πολύπλοκη. Η Μύκκος συνεχίζει να λειτουργεί ως εντελώς ξεχωριστή αγορά, όπου ο χώρος, η ιδιοκτησία και η προβολή-σημεία γύρω από πολυτελείς κατοικίες καθορίζουν τιμές που δεν παρατηρούνται σε καμία άλλη περιοχή της Ελλάδας.

Γονικές παροχές και δωρεές

Το Μητρώο, όμως, δεν καταγράφει μόνο τις υψηλές πράξεις, αλλά και τις διαρθρωτικές αλλαγές στην ελληνική αγορά. Ενα από τα σταθερότερα μοτίβα των τελευταίων ετών -και ακόμη πιο έντονο το 2025- είναι η αύξηση των μεταβιβάσεων ποσοστών ακινήτων. Χιλιάδες πράξεις αφορούν 1/2, 1/4 ή 1/8 ιδιοκτησίας, εξέλιξη που συνδέεται με το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ για γονικές παροχές και δωρεές. Οι οικογένειες προχωρούν σε μεταβιβάσεις για να προστατεύσουν περιουσίες, να οργανώσουν μελλοντικές αξιοποιήσεις ή να εκμεταλλευτούν το ευνοϊκό πλαίσιο. Αυτή η στροφή έχει ιδιαίτερο βάρος στις μικροεπενδυμένες περιοχές του κέντρου και των προαστίων, όπου η παλαιότητα των κτιρίων και τα μεγάλα οικόπεδα συνδέονται στενά με το οικογενειακό μοντέλο ιδιοκτησίας.

Η αγορά θέσεων στάθμευσης έχει μετατραπεί πλέον σε επένδυση. Στη Λευκάδα πωλείται χώρος στάθμευσης 52,7 τ.μ. με τίμημα 495.000 ευρώ, στο Χαλάνδρι, στον Ζωγράφου, στον Γέρακα και το κέντρο καταγράφονται πωλήσεις πάρκινγκ από 170.000 έως 380.000 ευρώ, ενώ στη Μύκκο η θέση στάθμευσης 23 τ.μ. στην Ανω Μέρα πωλείται προς 127.000 ευρώ

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΚΑΛΟΥΔΗ
desk@iapogevmatini.gr

Στις αρχές του 2027 αναμένονται οι πρώτες δοκιμαστικές πτήσεις στο νέο διεθνές αεροδρόμιο στο Καστέλλι Ηρακλείου, καθώς προχωρούν με ταχύτερους ρυθμούς οι εργασίες, με την πρόοδο του έργου να υπερβαίνει το 65%. Αν αυτό το υπόσχεση επιτευχθεί, θα σηματοδοτήσει την αντίστροφη μέτρηση για την εμπορική λειτουργία του νέου αερολιμένα. Σε σχετική ενημέρωση για την πρόοδο των εργασιών, στελέχη της ΤΕΡΝΑ, αναδόχου του έργου, εκτίμησαν ότι το σύνολο των κατασκευαστικών εργασιών μπορεί να ολοκληρωθούν έως το φθινόπωρο του 2026, ώστε ο Διεθνής Αερολιμένας Ηρακλείου Κρήτης (ΔΑΗΚ), παραχωρησιούχος εταιρεία του Διεθνούς Αερολιμένα Ηρακλείου, να παραλάβει εγκαίρως το αεροδρόμιο. Ήδη τα έργα πολιτικού μηχανικού στο κεντρικό κτίριο βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο, με την τοποθέτηση υαλοπινάκων και δαπέδων να εξελίσσεται ταυτόχρονα με την εγκατάσταση των ηλεκτρομηχανολογικών συστημάτων και του συστήματος διαχείρισης απωσκευών.

Διεθνείς προδιαγραφές

Το αεροδρόμιο διαμορφώνεται ήδη ως ολοκληρωμένη αεροπορική πλατφόρμα διεθνούς επιπέδου. Ο χώρος στάθμευσης αεροσκαφών καλύπτει 410.000 τ.μ., προσφέροντας 39 θέσεις κατηγορίας C, που μπορούν να συμπληρωθούν από 5 θέσεις κατηγορίας E ή 10 θέσεις κατηγορίας C μέσω της διαμόρφωσης MARS. Προβλέπονται, επίσης, 16 θέσεις για ιδιωτικά αεροσκάφη, 3 για ελικόπτερα, καθώς και σειρά εξόδων ταχείας τροχοδρόμησης, ώστε να διευκολύνεται η συνολική ροή των κινήσεων. Στο κέντρο του έργου δεσπόζει ο κύριος διάδρομος προσεγγίσης-απογείωσης 3.200 μέτρα μήκος και 60 μέτρα πλάτος, συνοδευόμενος από παράλληλο τροχόδρομο αντί-

στοιχού μήκους και πλάτους 45 μέτρων. Η διάστρωση της τελικής επιφάνειας στα ειδικά οδοστρώματα -για προσεγγίωση, απογείωση και στάθμευση- έχει φτάσει στο 96%, ένα από τα υψηλότερα ποσοστά προόδου σε ολόκληρο το έργο. Ο νέος αεροσταθμός, επί επιπέδων και συνολικής επιφάνειας 83.572 τ.μ., έχει ήδη ολοκληρωθεί κατά 60% και φέρει πιστοποίηση LEED Silver για τη βιώσιμη λειτουργία του. Γύρω του αναπτύσσεται ένα πλήρες σύμπλεγμα δέκα υποστηρικτικών κτιρίων, όπως εγκαταστάσεις Πυροσβεστικής και Αστυνομίας, χώροι συντήρησης αεροδρομίου, αλλά και οι υποδομές για τις εταιρείες επίγειας εξυπηρέτησης. Συμπληρωματικά, κατασκευάζονται η μονάδα διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, ο υποσταθμός 150 kV, οι δεξαμενές νερού και η μονάδα βιολογικού καθαρισμού. Το έργο περιλαμβάνει επίσης εγκατάσταση αποθήκευσης καυσίμων με υπόγειο σύστημα hydrant για τον ανεφοδιασμό των αεροσκαφών, καθώς και ολοκληρωμένες υποδομές για τη διαχείριση απορριμμάτων του αεροδρομίου.

Στην τελική ευθεία βρίσκεται και ο νέος πύργος ελέγχου, ύψους 44 μέτρων και επιφάνειας 4.555 τ.μ., ο οποίος προβλέπεται να παραδοθεί στην ΥΠΑ την άνοιξη του 2026 για να ξεκινήσει η εγκατάσταση των συστημάτων και η διαδικασία πιστοποίησης.

Προσφυγές στο ΣτΕ

Παρά τη σημαντική πρόοδο, το χρονοδιάγραμμα επηρεάζεται από τις προσφυγές στο ΣτΕ σχετικά με τη χορηγία του ραντάρ στον λόφο Παπούρα. Αν η αίτηση αναστολής απορριφθεί, η εμπορική λειτουργία μπορεί να ξεκινήσει εντός του 2027 ή, στη χειρότερη περίπτωση, το 2028. Αντίθετα, πιθανή συνέχιση των δικαστικών διενέξεων θα μπορούσε να μεταθέσει περαιτέρω την έναρξη λειτουργίας. Η έγκαιρη λειτουργία εξαρτάται επίσης από την ΥΠΑ, καθώς αναμένεται η ολοκλήρωση των συστημάτων αεροναυτικής. Ο διευθύνων σύμβουλος του ΔΑΗΚ, Νίκος Αθανασίου, υπογραμμίζει ότι υπάρχουν λύσεις και εναλλακτικές, ώστε να τηρηθεί ο στόχος για το 2027,

ενώ διαβεβαιώνει πως η μετάβαση από το «Νίκος Καζαντζάκης» θα γίνει χωρίς διακοπή εξυπηρέτησης.

Συνδέσεις

Η νέα οδική σύνδεση από τη Χερσόνησο προς τον ΒΟΑΚ έχει ήδη ολοκληρωθεί σε ποσοστό περίπου 85%, με 15 στα 18 χιλιόμετρα να είναι πρακτικά έτοιμα - μένει μόνο η τελική ασφαλτοστρώση. Το σοβαρό ζήτημα που προέκυψε από τα αρχαιολογικά ευρήματα στον Ιετρί-ανό Λάκκο οδήγησε στην απόφαση κατασκευής σήραγγας 2.950 μέτρων, εκ των οποίων έχουν ήδη διανοιχθεί 500 μέτρα. Η ολοκλήρωσή της τοποθετείται για το φθινόπωρο του 2028, ωστόσο θα υπάρχει ενδιάμεση εναλλακτική πρόσβαση.

Στο επιχειρησιακό επίπεδο, ο νέος αερολιμένας θα εξυπηρετεί αρχικά 11,5-12 εκατ. επιβάτες ετησίως, με σχεδιασμό που προβλέπει μελλοντική επέκταση για να φτάσει σχεδόν τα 18 εκατ. σε ορίζοντα 30ετίας. Παράλληλα, οι προγραμματισμένες υποδομές επιτρέπουν πάνω από 40 κινήσεις αεροσκαφών ανά ώρα - υπερδιπλάσιες από τις σημερινές δυνατότητες του Ηρακλείου.

Ο ΔΑΗΚ στοχεύει στην ενίσχυση των διεθνών συνεργασιών, με ιδιαίτερη έμφαση στις αγορές των ΓΠΑ και του Καναδά, ενώ βρίσκεται σε διάλογο με αεροπορικές εταιρείες και ξενοδόχους για την επέκταση της τουριστικής περιόδου. Στρατηγικός στόχος, όπως λέει ο κ. Αθανασίου, είναι η δημιουργία μιας «αεροδρομιακής κοινότητας» που θα αναπτυχθεί γύρω από τον νέο κόμβο της Κρήτης.

Το κόστος του έργου ανέρχεται σήμερα στα 625 εκατ. ευρώ: 520 εκατ. της αρχικής σύμβασης και 105 εκατ. ευρώ από τις πρόσθετες επεκτάσεις. Σε βάθος χρόνου, η συνολική επένδυση της παραχώρησης αναμένεται να ξεπεράσει τα 1,5 δισ. ευρώ, ενώ, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, απόδοση ιδίων κεφαλαίων άνω του 14% αποδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο.



625.000.000

ευρώ το συνολικό κόστος του έργου μέχρι στιγμής: 520 εκατ. της αρχικής σύμβασης και 105 εκατ. από τις πρόσθετες επεκτάσεις



Ο 6ος προβλήτας αλλάζει το λιμάνι της Θεσσαλονίκης

Έπεσαν οι υπογραφές για τη μεγάλη επέκταση που «εκτοξεύει» τον ΟΛΘ σε επίπεδο επιχειρησιακής δυναμικής

Γράφει ο

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΗΣ

Ενα έργο που επί χρόνια συζητούσαν και αναμενόταν, περνά πλέον στη φάση της πραγματικής υλοποίησής του. Στις 19 Νοεμβρίου 2025, η διοίκηση της ΟΛΘ Α.Ε. προχώρησε στην υπογραφή της Σύμβασης Κατασκευαστικών Έργων για την αναβάθμιση και την επέκταση της λιμενικής υποδομής στον 6ο Προβλήτα του Λιμένα Θεσσαλονίκης. Η τελετή πραγματοποιήθηκε στο κτίριο διοίκησης της εταιρίας, με την παρουσία των βασικών εκπροσώπων τόσο του ΟΛΘ όσο και του αναδόχου.

Στην υπογραφή συμμετείχαν ο διευθύνων σύμβουλος της ΟΛΘ Α.Ε., Δρ. Ιωάννης Τσάρας, ο διευθύνων σύμβουλος της ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ και εκπρόσωπος της αναδόχου κοινοπραξίας, Ντίνος Μπενρουμπή, καθώς και η αντιπρόεδρος του Δ.Σ. της ΤΕΚΑΛ Α.Ε., Αργυρώ Ψαλτάκου.

Η κοινοπραξία «ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ - ΤΕΚΑΛ Α.Ε. (ΠΡΟΒΛΗΤΑΣ 6) Κ/Σ» αναλαμβάνει τη διαχείριση και κατασκευή ενός έργου που θεωρείται ως το μεγαλύτερο βήμα εκσυγχρονισμού που έχει γίνει ποτέ στο λιμάνι.

Δεν πρόκειται για ένα απομονωμένο έργο, αλλά για την Υποχρεωτική Επένδυση Αρ. 1, όπως προβλέπεται στη Σύμβαση Παραχώρησης μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και ΟΛΘ Α.Ε.

Ο σχεδιασμός της επέκτασης περιλαμβάνει αύξηση του μήκους του 6ου Προβλήτα κατά 513 μέτρα και επέκταση πλάτους κατά 306,5 μέτρα, ενώ ιδιαίτερη σημασία έχουν οι παρεμβάσεις εκβάθυνσης στον διώκυλο προσέγγισης και στην περιοχή ελιγμών των πλοίων. Οι αλλαγές αυτές είναι απαραίτητες, ώστε η Θεσσαλονίκη να μπορεί να εξυπηρετεί πλοία τύπου ULCV (Ultra Large Container Vessels), τα γιγαντιαία πλοία μεταφοράς εμπορευματοκιβωτίων που κυριαρχούν, πλέον, στις διεθνείς θαλάσσιες μεταφορές.

Πύλη προς Βαλκάνια και Ευρώπη

Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, το έργο διαθέτει προϋπολογισμό 195,6 εκατ. ευρώ, ενώ ο χρόνος υλοποίησης υπολογίζεται σε 40 μήνες. Η ολοκλήρωσή του αναμένεται



Η επέκταση του 6ου Προβλήτα δεν αποτελεί μόνο μια τεχνική παρέμβαση μεγάλης κλίμακας, αλλά μια στρατηγική κίνηση που επανακαθορίζει τη θέση της πόλης στο ευρωπαϊκό δίκτυο μεταφορών



Ο διευθύνων σύμβουλος της ΟΛΘ Α.Ε., Δρ. Ιωάννης Τσάρας, ο διευθύνων σύμβουλος της ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ και εκπρόσωπος της αναδόχου κοινοπραξίας, Ντίνος Μπενρουμπή και η αντιπρόεδρος του Δ.Σ. της ΤΕΚΑΛ Α.Ε., Αργυρώ Ψαλτάκου

να μεταμορφώσει την επιχειρησιακή δυναμική του λιμένα, εντάσσοντάς τον πιο δυναμικά στον ευρωπαϊκό χάρτη logistics και αυξάνοντας τον ρόλο του ως πύλη προς τα Βαλκάνια και την Κεντρική Ευρώπη.

Σε αριθμούς

Η αναβάθμιση αυτή φέρνει μια σειρά

από μετρήσιμα οφέλη. Αρχικά, το λιμάνι θα έχει τη δυνατότητα να δέχεται Ultra Large Container Vessels έως 24.000 TEU, κάτι που αποτελεί μοναδικό πλεονέκτημα για τη Βόρεια Ελλάδα. Επιπλέον, η συνολική διακίνηση του Σταθμού Εμπορευματοκιβωτίων (ΣΕΜΠΟ) αναμένεται να εκτοξευθεί από τις σημερινές 650.000 TEU στο

Οι τεχνικές αλλαγές είναι απαραίτητες, ώστε η Θεσσαλονίκη να μπορεί να εξυπηρετεί πλοία τύπου ULCV, τα γιγαντιαία πλοία μεταφοράς εμπορευματοκιβωτίων που κυριαρχούν, πλέον, στις διεθνείς θαλάσσιες μεταφορές

εντυπωσιακό επίπεδο του 1,5 εκατ. TEU ετησίως. Η συγκεκριμένη εξέλιξη τοποθετεί την ΟΛΘ σε μια νέα στρατηγική κατηγορία, ισχυροποιώντας τη θέση της ανάμεσα στους σημαντικότερους κόμβους της Ανατολικής Μεσογείου.

Οικονομικά οφέλη

Ταυτόχρονα, τα οικονομικά και κοινωνικά αποτελέσματα της επένδυσης δεν περιορίζονται στην περίοδο λειτουργίας, αλλά ξεκινούν, ήδη, από το στάδιο της κατασκευής. Όπως επισημαίνει η εταιρία, το έργο θα συμβάλει θετικά στο ΑΕΠ, θα στηρίξει τη δημιουργία θέσεων εργασίας και θα αυξησει τα δημόσια έσοδα, λειτουργώντας ως πολλαπλασιαστής οικονομικής δραστηριότητας για την ευρύτερη περιοχή.

Το χρηματοδοτικό μοντέλο στηρίζεται σε ίδια κεφάλαια του ΟΛΘ Α.Ε. και σε τραπεζικό δανεισμό, με τους συγκεκριμένους όρους να οριστικοποιούνται το επόμενο διάστημα. Η εταιρία βρίσκεται σε περίοδο θετικών οικονομικών αποτελεσμάτων για το 2025, κάτι που ενισχύει την εμπιστοσύνη στην ομαλή εξέλιξη του έργου και στην κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών του.

Μετά από πολλά χρόνια συζητήσεων, εγκρίσεων και τεχνικής προετοιμασίας, η Θεσσαλονίκη βρίσκεται πλέον μπροστά σε μια επένδυση που αλλάζει την ταυτότητα και τις δυνατότητες του λιμανιού της. Η επέκταση του 6ου Προβλήτα δεν αποτελεί μόνο μια τεχνική παρέμβαση μεγάλης κλίμακας, αλλά μια στρατηγική κίνηση που επανακαθορίζει τη θέση της πόλης στο ευρωπαϊκό δίκτυο μεταφορών. Το έργο ξεκινά, και μαζί του ξεκινά και μια νέα περίοδος για τον ρόλο της Θεσσαλονίκης στο διεθνές εμπόριο.



Της **ΣΣΣΥΣ ΣΤΑΥΡΟΠΙΕΡΡΑΚΟΥ**
s.stavropierakou@realnews.gr

Ενα νέο πιο αυστηρό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb σχεδιάζει η κυβέρνηση με στόχο να περιορίσει την επιδείνωση του στεγαστικού προβλήματος σε περιοχές όπου η τουριστική ανάπτυξη έχει εκτοξεύσει τις τιμές, ενώ έχει εξαφανιστεί από την αγορά τις οικίες που μπορούν να ενοικιαστούν για μακροχρόνια περίοδο. Ηδη έχει αποφασιστεί η παράταση, έως το τέλος του 2026, της απαγόρευσης έκδοσης νέων αδειών για βραχυχρόνιες μισθώσεις για τα τρία πρώτα δημοτικά διαμερίσματα του δήμου Αθηναίων, όμως το κυβερνητικό σχέδιο δεν σταματά εκεί. Στο τραπέζι βρίσκονται σενάρια για επέκταση αντίστοιχων περιορισμών και σε άλλες περιοχές τόσο της Αθήνας όσο και της υπόλοιπης χώρας, όπου τα δεδομένα δείχνουν ότι η κατάσταση τείνει να γίνει μη διαχειρίσιμη. Παράλληλα για τα κράτη της Ε.Ε. ηρόκειται να τεθούν σε εφαρμογή νέοι κανόνες όσον αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις - με βάση τον κανονισμό «Regulation» - έως τον προσεχά Μάιο. Ο κανονισμός εισάγει ενιαίο ευρωπαϊκό πλαίσιο για τη συλλογή, επαλήθευση και κοινοποίηση δεδομένων σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb. Μεταξύ άλλων, προβλέπεται υποχρεωτική διαβίβαση δεδομένων στις αρμόδιες Αρχές (διασυγκυρεώσεις διευθύνσεις, hosts), μηνιαία ή τριμηνιαία, δημιουργία ενιαίου ψηφιακού σημείου σε κάθε κράτος-μέλος για λήψη και ανάλυση αυτών των δεδομένων αλλά και δυνατότητα σε δήμους και κράτη να χρησιμοποιούν τα στοιχεία για έλεγχο, φερεολογία και τοπικές ρυθμίσεις.

Ο κανονισμός «Regulation» επηρεάζει στα κράτη-μέλη να λάβουν ειδικότερες αποφάσεις, αφού δεν θεσπίζει πανευρωπαϊκά «ημερολογιακά όρια» που θα καθορίζονταν αριθμό των ημερών που θα μπορεί να μισθώνεται ως βραχυχρόνια μια κατοικία και δεν ορίζει σε ποιες περιοχές πρέπει να απαγορεύονται νέες άδειες ή να επιβάλλονται ποσοτώσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων - αυτές οι αποφάσεις θα παραμένουν στο επίπεδο των κρατών-μελών ή των δήμων.

Οι νέοι περιορισμοί, που αναμένεται να τεθούν σε ισχύ από το 2026, θα βασίζονται σε συγκεκριμένα κριτήρια, όπως το ποσοστό των κατοικιών που διατίθενται σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, η εξέλιξη των ενοικίων τα τελευταία χρόνια και οι ανάγκες στέγασης ειδικών κατηγοριών εργαζομένων. Η κυβέρνηση ελπίζει να βρει μια ισορροπία ανάμεσα στην αξιοποίηση του τουρισμού ως πηγής εισοδήματος και στη διασφάλιση ότι οι πολίτες και τα νοσή θα παραμένουν κατοικήσιμα για όσους ζουν και εργάζονται εκεί όλο τον χρόνο.

Περιορισμοί

Παρότι η τελική λίστα των περιοχών δεν έχει ακόμη «ελεγχθεί», αρμόδια στελέχη εξετάζουν συστηματικά την αναλογία βραχυχρόνιων προς μακροχρόνιες μισθώσεις, αλλά και το εύρος των κοινωνικών και οικονομικών παρενεργειών. Στόχος είναι να εντοπιστούν εκείνες οι ζώνες όπου το φαινόμενο έχει πάρει τέτοια έκταση, ώστε να απαιτεί ευθέως τη δυνατότητα των πολιτών να βρουν προσήγη κατοικία. Σύμφωνα με πληροφορίες, στο στόχαστρο



Ερχεται νέος «κόφτης» στα Airbnb

Επέκταση των περιορισμών στις βραχυχρόνιες μισθώσεις σε 8-10 πρόσθετες περιοχές της Αθήνας. Στο κάδρο Θεσσαλονίκη και Χανιά

έχουν τεθεί άλλες ακόμη με 10 περιοχές της Αθήνας αλλά και δήμοι της περιφέρειας.

Μεταξύ των περιοχών που εξετάζονται για ένταξη σε ένα καθεστώς αυστηρότερων κανόνων είναι νέες γειτονίες της Αθήνας -εκτός από τα τρία πρώτα διαμερίσματα- αλλά και περιοχές στα Χανιά και στη Θεσσαλονίκη. Σε όλες αυτές τις περιοχές η τουριστική ζήτηση παραμένει ιδιαίτερα ισχυρή, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες να οριζούνται μαζί στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, εγκαταλείποντας την παραδοσιακή μακροχρόνια μίσθωση. Το αποτέλεσμα είναι να δημιουργείται μια στεγαστική «ασφυξία» για τους ανθρώπους που θέλουν να ζήσουν και να εργαστούν μόνιμα εκεί.

Στη Θεσσαλονίκη οι και ακαθαρσίες σε πλατφόρμες τύπου Airbnb αυξανονται με ιδιαίτερα γοργό ρυθμό. Η δυναμική αυτή περιορίζει όλο και περισσότερο τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μακροχρόνια ενοίκιαση, ειδικά σε κεντρικές ή τουριστικά ελκυστικές περιοχές. Νέοι εργαζόμενοι, φοιτητές και οικογένειες βρίσκονται αντιμέτωποι με μια αγορά που ζητά εξωπραγματικά ποσά για διαμερίσματα μέσης ή ακόμη και χαμηλής ποιότητας.

Θρένο

Η κεντρική σκέυση είναι να προστατευθεί ένα ελάχιστο απόθεμα κατοικιών για τις ανάγκες μόνιμης στέγασης, χωρίς να καταργείται πλήρως η βραχυχρόνια μίσθωση, αλλά θέτοντας όρια στην περαιτέρω εξάπλωσή της

Στα Χανιά, οι τοπικές Αρχές έχουν ήδη κρούσει τον κώδωνα του κινδύνου. Δήμοι και φορέες της περιοχής ζητούν άμεσα περιοριστικά μέτρα, επισημαίνοντας ότι η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων απειλεί όχι μόνο τη δυνατότητα στέγασης των μόνιμων κατοίκων, αλλά και τη βιωσιμότητα της ίδιας της τοπικής οικονομίας. Όταν εργαζόμενοι οίον τουρισμό δεν μπορούν να βρουν σπίτι σε λογική τιμή, δυσκολεύονται να παραμείνουν στην περιοχή, με κίνδυνο να δημιουργηθούν ελλείψεις προσωπικού σε κρίσιμους κλάδους.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, η κυβέρνηση επιχειρεί μέσω των νέων περιορισμών να βάλει «φρένο» στη μονόπλευρη τουριστικοποίηση της στέγης. Η παράταση της απαγόρευσης έκδοσης νέων αδειών βραχυχρόνιων μισθώσεων στα τρία πρώτα δημοτικά διαμερίσματα της Αθήνας λειτουργεί ως «πilotος» για την εφαρμογή αντίστοιχων παρεμβάσεων και αλλού. Η κεντρική απόκρυψη είναι να προστατευθεί ένα ελάχιστο απόθεμα κατοικιών για τις ανάγκες μόνιμης στέγασης, χωρίς να καταργείται πλήρως η βραχυχρόνια μίσθωση, αλλά θέτοντας όρια στην περαιτέρω εξάπλωσή της.



Στα σκαριά οι παρεμβάσεις για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος και για την αύξηση των διαθέσιμων κατοικιών

Επιπλέον μέτρα για τη στεγαστική κρίση

■ ΕΚΤΟΣ από το νέο πλάις που συστήνει για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, η κυβέρνηση σχεδιάζει ένα νέο πρόγραμμα για ανακαινίσεις παλιών κτισμάτων διαμερισμάτων με στόχο την σύμβαση του στεγαστικού προβλήματος, την ενεργοποίηση του προγράμματος κοινωνικής απασχόλησης με τη συμμετοχή του Υπερταμείου αλλά και τη βελτίωση των όρων του προγράμματος «Σπίτι μου 2», ώστε να έχουν τη δυνατότητα για αγορά κατοικίας περισσότεροι πολίτες. Τι δέσμη μέτρων αναμένεται να ανακοινώσει ο πρωθυπουργός Κυριάκος Μητσοτάκης πριν από το τέλος του έτους - ενδεχομένως κατά τη συζήτηση του Προϋπολογισμού για το 2026 στη Βουλή.

Επιδότηση για ανακαινίσεις

Το νέο πρόγραμμα ανακαίνισης παλιών κατοικιών προβλέπει γενναία επιχορήγηση που καλύπτει έως και το 80% του κόστους. Το πρόγραμμα αφορά κατοίκους με δόξα έως 31/12/1990 και επιφάνεια έως 120 τετραγωνικά μέτρα, με επικυρήγηση έως 300 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο και μέγιστο ποσό τα 36.000 ευρώ. Η επιδότηση θα κατευθύνεται κατά 60%-80% σε εργασίες ανακαίνισης (ηλεκτρολογικά, υδραυλικά, κουζίνα, μπάνιο, δάπεδα κ.λπ.) και κατά 20%-40% σε ήπιες ενεργειακές παρεμβάσεις όπως νέα κουφώματα, συστήματα θέρμανσης, ηλιακός θερμοσίφωνας ή μόνωση ταράτσας, με υποχρεωτική αναβάθμιση τουλάχιστον μιας ενεργειακής κλίμακας. Βασική προϋπόθεση είναι το ακίνητο, μετά την ανακαίνιση, είτε να μισθωθεί για τουλάχιστον πέντε έτη είτε να συνεχίσει να κατοικείται από τον ιδιοκτήτη για αντίστοιχο διάστημα. Δεν τίθεται όριο ηλικίας για τους δικαιούχους. Τα εισοδηματικά κριτήρια είναι διευρυμένα και δίνεται η

δυνατότητα υποβολής αίτησης για περισσότερα ακίνητα ανά ιδιοκτήτη, ώστε να ενισχυθεί ουσιαστικά η προσφορά σθεναρών, λειτουργικών και ενεργειακά βελτιωμένων κατοικιών στην αγορά και παράλληλα να αναβαθμιστεί το συνολικό οικιστικό απόθεμα της χώρας και να αξιοποιηθεί αθροινής ιδιωτική περιουσία.

Κοινωνική απασχόληση

Το Υπερταμείο, στο οποίο έχει μεταβιβαστεί μεγάλο μέρος της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, αναλαμβάνει κεντρικό ρόλο στην προώθηση του προγράμματος κοινωνικής απασχόλησης. Μέσω του σχήματος αυτού επιδιώκεται η αξιοποίηση ανέργων δημοσίων εκτάσεων και κτιρίων, ώστε να μετατραπούν σε κατοικίες προσιτού κόστους για το νοικοκυριό. Η σύμβαση που έχει συναφθεί μεταξύ του υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας και του Υπερταμείου προβλέπει ότι το Υπερταμείο θα διενεργεί διαγωνισμούς για την αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, με ρητό όρο ότι τουλάχιστον το 30% των παραγόμενων κατοικιών θα αποδίδεται στην κοινωνία με χαμηλό μίσθωμα. Στο πλαίσιο του έργου, το Υπερταμείο αναλαμβάνει την πλήρη νομική και τεχνική προετοιμασία των ακινήτων, την εκπόνηση οικονομικοτεχνικών μελετών, τη σύνταξη των τευχών των διαγωνισμών και την υποστήριξη όλων των σταδίων έως και την υπογραφή των σχετικών συμβάσεων. Με το μοντέλο της κοινωνικής απασχόλησης, ο ιδιωτικός επενδυτής/κατασκευαστής αναλαμβάνει να ανεγείρει ή να ανακαινίσει κτίρια σε γη που ανήκει στο Δημόσιο. Ένα τμήμα των νέων διαμερισμάτων επιστρέφει στο κράτος και διατίθεται μέσω κοινωνικής μίσθωσης σε δικαιούχους, ενώ το υπόλοιπο πωλείται ή ενοικιάζεται ελεύθερα στην αγορά. Με αυτόν τον τρόπο αυξάνεται γρήγορα το διαθέσιμο στεγαστικό απόθεμα, αξιοποιούνται δημοσιονομικά ακίνητα που μέχρι σήμερα παρέμεναν ανενεργά και δίνεται η δυνατότητα κάλυψης σύγχρονων στεγαστικών αναγκών με όρους μεγαλύτερης κοινωνικής δικαιοσύνης.

Βελτίωση κριτηρίων

Με κοινή υπουργική απόφαση, που υπογράφεται και δημοσιεύεται εντός των επόμενων ημερών, τα εμπλεκόμενα υπουργεία (Οικονομικών - Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας) διευρύνουν τα εισοδηματικά κριτήρια για την ένταξη στο πρόγραμμα «Σπίτι μου 2». Παράλληλα ισορροπώνονται και οι προβλεπόμενες, τόσο για την υποβολή της αίτησης όσο και για την εκταμίευση των δανείων, με την κυβέρνηση να εξαντλεί και το τελευταίο χρονικό περιθώριο δίνοντας ημερομηνία ανάλογη με αυτή της ολοκλήρωσης του Ταμείου Ανάκαμψης (31/8).

Τα νέα εισοδηματικά όρια που θα ισχύσουν είναι:

■ Για τον άγαμο, το όριο αυξάνεται από τα 20.000 ευρώ που ήταν μέχρι σήμερα, στα 25.000 ευρώ.

■ Για τον έγγαμο, το όριο ανεβαίνει στα 35.000 ευρώ από τα 28.000 ευρώ, ενώ πλέον θα προστεθούν 5.000 ευρώ για κάθε παιδί και όχι 4.000 ευρώ.

■ Για τις μονογονεϊκές οικογένειες θεωρείται αυξημένο όριο 39.000 ευρώ από 31.000 ευρώ που ήταν μέχρι σήμερα, ενώ και πάλι προβλέπεται προσαύξηση 5.000 ευρώ αν υπάρχει και δεύτερο παιδί.

Είναι η γραφειοκρατία, ανόητε

ΕΠΕΙΔΕ από δύο προγράμματα επιδότησης της πρώτης κατοικίας, γνωστά ως «Σπίτι μου», και πάνω από μια δεκαετία δέσμευσης του στεγαστικού προβλήματος, η κυβέρνηση ετοιμάζεται να ανακοινώσει νέα μέτρα. Αυτή τη φορά στοχεύουν ορθώς στην προσφορά ακινήτων - το σκέλος της εξίσωσης που παραμένει μέχρι σήμερα άλυτο. Όποιος διαβάζει, όμως, τα μέτρα που έχουν πέσει στο τραπέζι και αναμένεται να ανακοινωθούν έως το τέλος του χρόνου, συνειδητοποιεί τον γνωστό ελέφαντα στο δωμάτιο: τη γραφειοκρατία. Είτε αφορά τις σχολάζουσες κληρονομιές, το «κλειστό» ακίνητο και τα «κόκκινα» σήμα των services είτε την απόδοση των επενδύσεων σε νέα ακίνητα, ο παρονομαστής είναι ο ίδιος: γραφειοκρατία εμπόδιο και πολυετείς καθυστερήσεις. Τον γραφειοκρατικό κυκλώνα, που συνοδεύει απλές συναλλαγές με ακίνητα, όπως αποδοχή κληρονομιάς,

μεταβίβαση (πώληση ή αγορά) ακινήτου κ.ά., τον έχουμε ζήσει οι περισσότεροι από πρώτο χέρι. Η χαλαρωτική είναι τόσο μεγάλη και οι διαδικασίες τόσο δαιδαλώδεις και χρονοβόρες που είναι να απορεί κανείς πως ξένοι επενδυτές αγοράζουν, χτίζουν ή εκμεταλλεύονται ακίνητα στην Ελλάδα.

Δεν είναι τυχαίο που είμαστε η χώρα όπου μόνο το 65% της επικρατείας αποτυπώνεται στο Κτηματολόγιο, με σοβαρές εκκρεμότητες να παραμένουν σε 7.000 κτηματολογικές ενότητες.

Αν δεν λυθεί αυτός ο γόρδιος δεσμός κράτους-γραφειοκρατίας, αν δεν απλοποιηθούν οι διαδικασίες στην ουσία τους -όχι στο interface- και αν δεν ψηφιοποιηθεί η διαδικασία μεταξύ των υπηρεσιών/φορέων/Αρχών του Δημοσίου, μικρή πρόοδο θα δούμε στην προσφορά οικιστικών ακινήτων, είτε αφορά αξιοποίηση των υφιστάμενων είτε δημιουργία νέων.



vasoangelidou@gmail.com

η άποψη της ΒΑΣΩΣ ΑΓΓΕΛΙΔΟΥ





ΤΕΡΝΑ: Μνημόνιο συνεργασίας με την UKRHYDROENERGO

ΜΝΗΜΟΝΙΟ συνεργασίας (ΜοU) με την UKRHYDROENERGO υπέγραψε η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, μέσω του κατασκευαστικού βραχίονα της ΤΕΡΝΑ. Πρόκειται για την πρώτη συμφωνία ελληνικού και ευρωπαϊκού ομίλου υποδομών στον τομέα ενέργειας της Ουκρανίας. Αντικείμενο της συμφωνίας είναι η ανάπτυξη και η υλοποίηση από κοινού του αντλιοσταμειωτικού σταθμού Δνεϊστερου ισχύος 1.263 MW και ενός νέου αντλιοστασίου ισχύος 220 MW (New Pumping Station). Τα δύο έργα έχουν συνολικό προϋπολογισμό περίπου 1,5 δισ. ευρώ.

Τα έργα, που βρίσκονται στη δυτική Ουκρανία, είναι εκείνα που θα υλοποιηθούν κατ' αρχάς στο πλαίσιο του ΜοU, ενώ εξετάζονται παράλληλα και άλλες ευκαιρίες σε υδροηλεκτρικά και

αντλιοσταμειωτικά έργα της χώρας. Με τη συμφωνία αυτή η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ επιβεβαιώνει τον ρόλο της ως της μεγαλύτερης και πλέον αξιόπιστης εταιρείας υποδομών στη νοτιοανατολική Ευρώπη, με τεχνογνωσία που αναγνωρίζεται διεθνώς.



ΠΑΤΡΑ - ΠΥΡΓΟΣ

Ολοκληρώνεται ο αυτοκινητόδρομος

Στην τελική ευθεία μπαίνει ο πολύπαθος αυτοκινητόδρομος Πάτρα - Πύργος, με τις τελευταίες εργασίες στο τμήμα Μιντιλόγλι - Αλίσσός (10 χλμ.) να προχωρούν με εντατικούς ρυθμούς. Σύμφωνα με τον προγραμματισμό, ο δρόμος παραδίδεται στην κυκλοφορία στις 4 Δεκεμβρίου 2025, υπό την προϋπόθεση ότι οι καιρικές συνθήκες θα επιτρέψουν την ολοκλήρωση των τελευταίων ασφαλικών στρώσεων και των συνδέσεων με τον υφιστάμενο άξονα. Το έργο απασχολεί αυτή τη στιγμή περισσότερους από 475 εργαζόμενους. Να σημειωθεί ότι τέλη Ιουλίου φέτος ο πρωθυπουργός εγκαινίασε ήδη το έργο (τα 65 χλμ.) παρά το γεγονός ότι υπολείπονταν αυτά τα 10 χλμ. Το Πάτρα - Πύργος «αποκολλήθηκε» από την αρχική σύμβαση της Ολυμπίας Οδού, λόγω «οικονομικής κρίσης», και στη συνέχεια τεμαχίστηκε σε 8 εργολαβίες, για τη στήριξη μικρότερων εργολαβικών εταιριών, γεγονός που είχε προκαλέσει σοβαρές πολιτικές και επιχειρηματικές διενέξεις.



«Φρένο» στη δόμηση της Μυκόνου

Στα 8 στρέμματα η αρτιότητα για εξοχική κατοικία και στα 30 για τουριστικές μονάδες, με το νέο ειδικό πολεοδομικό σχέδιο

Τον ΜΙΛΙΑ Γ. ΜΠΕΛΛΟΥ

Δραστητικούς περιορισμούς και αυστηρές προϋποθέσεις στη δυνατότητα δόμησης, τόσο οικιστικής όσο και τουριστικής, στο νησί φέρνει η μελέτη που ολοκλήρωθηκε για το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μυκόνου. Η μελέτη αυτή θα υποβληθεί αυτές τις μέρες στο υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και από εκεί θα πάρει τον δρόμο προς την Προεδρία της Δημοκρατίας προκειμένου να γίνει προεδρικό διάταγμα.

Όπως και τα υιόλωνα καιά τόπους ειδικά πολεοδομικά σχέδια που θα πάρουν τον ίδιο δρόμο το επόμενο διάστημα, έτσι κι αυτό αποσκοπεί στο να βάλει «φρένο» στην άναρχη δόμηση ενός νησιού, που από πολλούς θεωρείται ήδη οικοδομικά κορεσμένο, αλλά και να προστατέψει τον χαρακτήρα του και το περιβάλλον.

Σύμφωνα λοιπόν με ιδιαίτερα ενημερωμένες πηγές της «Καθημερινής», το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μυκόνου, που συντάχθηκε κατόπιν διαβουλεύσεων με τον δήμο και φορείς του νησιού, «παγώνει» για πάντα τη δόμηση όπως την έχουμε γνωρίσει. «Σταματάει την καταστροφική από την υπερδόμηση στο νησί των ανέμων», αναφέρουν οι υποστηρικτές του. Ωστόσο, κύκλοι της αγοράς ακινήτων μιλούν για σημαντικούς κραδασμούς που μπορεί να προκαλέσει βραχυπρόθεσμα, δεδομένων των προβλέψεών του για την αρτιότητα των οικοπέδων. Με δεδομένο όμως ότι περιορίζει τη δυνατότητα αύξησης της προσφοράς



Οι ζώνες προστασίας αυξάνονται περίπου κατά 20% και διαμορφώνονται από 52% της συνολικής έκτασης του νησιού σε 62%.

Οι ζώνες στις οποίες επιτρέπεται η ανάπτυξη περιορίζονται από το 48% της έκτασης του νησιού σε 38%.

ακινήτων μακροπρόθεσμα εκπνέονται οι υπερεκτιμήσεις και ενδεχομένως να οδηγήσει ακόμη υψηλότερα τις τιμές. Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μυκόνου είναι ένα από τα

πρώτα πολεοδομικά σχέδια που θα αποσταλούν από το ΥΠΠΕΝ στο Συμβούλιο της Επικρατείας για επεξεργασία και στόχος του υπουργείου είναι η ενίσχυση της προστασίας του περιβάλλοντος και η πολύ περιορισμένη επέκταση της τουριστικής δραστηριότητας με ενισχυμένους όρους βιωσιμότητας και πολύ αυστηρό πλαίσιο δόμησης.

Είναι χαρακτηριστικό ότι, σύμφωνα με το σχέδιο, οι ζώνες προστασίας αυξάνονται περίπου κατά 20% και μεταβάλλονται από 52% της συνολικής έκτασης του

νησιού σε 62%. Αντιστοίχως, οι ζώνες στις οποίες επιτρέπεται η ανάπτυξη περιορίζονται από το 48% της έκτασης σε 38%. Παρόλ' αυτά, οι περιοχές απόλυτης προστασίας τοπίου και ανάγλυφου, εκείνες δηλαδή στις οποίες δεν επιτρέπεται καθόλου η δόμηση, έχουν αυξηθεί κατά 28,5%. Έχουν διαμορφωθεί δηλαδή από 37,9% της έκτασης σε 48,7%.

Υπάρχουν όμως ακόμη πολλοί περαιτέρω περιορισμοί: είναι χαρακτηριστικό ότι οι ζώνες που θα επιτρέπεται πλέον η ανάπτυξη τουριστικής δραστη-

ριότητας, όπως και η ανάπτυξη κατοικίας, περιορίζονται κατά περίπου 20% και από 34,7% της έκτασης του νησιού διαμορφώνονται σε 27,7%.

Πρόκειται για την εισαγωγή όρων και προϋποθέσεων που μαρτυρούν την κύρια στόχευση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Σίγουρα, που δεν είναι άλλη από τον δραστητικό περιορισμό της δόμησης και της ταυτόχρονης προσπάθειας προστασίας του περιβάλλοντος, που θεωρείται ιδιαίτερα επιβαρυνόμενο στη Μύκονο.

Στην πράξη, το νέο πολεοδομικό σχέδιο επιβάλλει ακόμη αυστηρότερους περιορισμούς από τους παραπάνω, αφού με αυτό θεσμοθετούνται τρία επιπλέον μέτρα που ελαχιστοποιούν τη δυνατότητα δόμησης: κατ' αρχάς, αυξάνεται η αρτιότητα για την ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων από τα 10 στα 30 στρέμματα. Δεύτερον, αυξάνεται η αρτιότητα και για τη δόμηση εξοχικών κατοικιών από τα 4 στρέμματα σήμερα στα 8 στρέμματα. Ο δε συντελεστής δόμησης για τα νέα έργα οικοπέδων δεν θα επιτρέψει την κατασκευή περισσότερων τετραγωνικών από εκείνα που προβλέπονται σήμερα για τα τέσσερα στρέμματα. Διευκρινίζεται όμως ότι η αρτιότητα για την πρώτη κατοικία παραμένει στα τέσσερα στρέμματα. Τρίτον, οι δρόμοι που προϋπάρχουν του 1977 και θα θεομοθετηθούν ως οι δρόμοι στους οποίους θα πρέπει να έχει πρόσωπο ένα αγροεμπορικό για να μπορεί να οικοδομηθεί, αποτελούν πολύ μικρό ποσοστό σε σχέση με το υφιστάμενο σήμερα οδικό δίκτυο. Με βάση αυτές τις παραμέτρους, καθίσταται σαφές ότι η θεσμοθέτηση αυτού του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Μυκόνου επιτρέπει σε ελάχιστα ακίνητα, όπως αυτά υφίστανται σήμερα, να διατηρήσουν τη δυνατότητα δόμησης είτε για τουριστικά εγκαταστάσεις είτε για κατοικία. Θα απαιτηθούν δηλαδή συνενώσεις οικοπέδων και μάλιστα στις πολύ πιο περιορισμένες πλέον ζώνες ανάπτυξης του νησιού με πρόσφατη σε ένα πολύ περιορισμένο μέρος του οδικού δικτύου.