



ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Αποζημιώσεις
ιδιοκτητών από
απαλλοτριώσεις

Ερωτήσεις και απαντήσεις με όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη οι ιδιοκτήτες ακινήτων για να κόψουν τον γόρδιο δεσμό της γραφειοκρατίας που τους ταλαιπωρεί

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΠΑΚΑ

Δεκάδες χιλιάδες είναι οι ιδιοκτήτες ακινήτων που βλέπουν την περιουσία τους να παραμένει για χρόνια αναξιποίητη. Πρόκειται για ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα έχουν δεσμευτεί για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα με στόχο τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (πλατείες, δρόμοι, παιδικές χαρές κ.ά.) και οι οποίοι περιμένουν να αποζημιωθούν – ακόμη – και για έργα που δεν έχουν γίνει ποτέ ή που στην πραγματικότητα από την άπρακτη πάροδο δεκαετιών, αποδεικνύεται πως δεν υπήρχε καμία πρόθεση να γίνουν.

«ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια της Γραμματίς Μπακλατσι παρουσιάζουν μέσα από 10+1 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη οι ιδιοκτήτες ακινήτων που έχουν δεσμευτεί, προκειμένου να ξέρουν πώς να κινηθούν, και να... κόψουν τον γόρδιο δεσμό της γραφειοκρατίας που τους ταλαιπωρεί.

■ Τι είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση;

Είναι η αφαίρεση της κυριότητας της ιδιοκτησίας με διοικητική πράξη της διοίκησης, λόγω δημόσιας ωφέλειας, ύστερα από την καταβολή πλήρους αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη.

■ Ποια είναι τα στάδια της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης;

Τα στάδια της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης είναι:

(Α) Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης.

(Β) Ο προσδιορισμός της αποζημίωσης από το δικαστήριο στην Περιφέρεια όπου βρίσκεται το ακίνητο.

(Γ) Η αναγνώριση των δικαιούχων της αποζημίωσης.

(Δ) Η υλοποίηση της απαλλοτρίωσης που επέρχεται από την καταβολή της πλήρους αποζημίωσης στον δικαιούχο, η οποία πρέπει να καταβληθεί εντός 18 μηνών από την έκδοση της απόφασης του δικαστηρίου.

■ Τι είναι η τακτοποίηση;

Είναι η ενέργεια, μέσω μιας διοικητικής πράξης, με την οποία γίνεται η ανταλλαγή εδαφικών τμημάτων γειτονικών ιδιοκτησιών, έτσι ώστε να αποκτήσουν την κατάλληλη μορφή για την καλύτερη δυνατή εκμετάλλευσή τους. Με άλλα λόγια, η τακτοποίηση αποτελεί το μέσο για να επιτευχθεί η αρτιότητα-οικοδομισμότητα του ακινήτου, που γίνεται με ανάλογες προσκυρώσεις - ανταλλαγές εδαφικών τμημάτων των υπό τακτοποίηση οικοπέδων.

■ Τι είναι η πράξη αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων;

Είναι η διαδικασία μέσα από την οποία καθορίζονται τα επιμέρους

ρυμοτομούμενα τμήματα προς αποζημίωση, οι ιδιοκτήτες που θα το αποζημιώσουν και το μέτρο της επιβάρυνσης του καθενός από αυτούς. Διακρίνονται στις εξής περιπτώσεις:

(Ι) Την πράξη αναλογισμού που αφορά την απαλλοτρίωση των οικοπέδων ή των τμημάτων οικοπέδων που δεσμεύονται για την εφαρμογή του σχεδίου πόλης. Σημειώνεται ότι προηγείται του αναλογισμού, η τακτοποίηση των οικοπέδων, προκειμένου πάντοτε να υποχρεούνται για αποζημίωση τα τακτοποιημένα οικοπέδα.

(ΙΙ) Την πράξη αναλογισμού επείγουσας ανάγκης, η οποία πραγματοποιείται όταν επείγει η διάνοιξη οδού του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στην περίπτωση αυτή επισημύδων είναι ο οικείος δήμος ή το Δημόσιο.

■ Τι προβλέπεται για τους κοινωφελείς χώρους;

Στους χώρους ειδικού προορισμού, όπως είναι οι χώροι σχολείων, αθλητικών εγκαταστάσεων κ.λπ. δεν συντάσσονται πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων, αλλά η απόκτηση των χώρων γίνεται με μέρηματα και δαπάνες των οικείων φορέων, είτε με ελεύθερη συναλλαγή, είτε με αναγκαστική απαλλοτρίωση.



Σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία, υπόχρεοι αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων ακινήτων είναι οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες και ο δήμος

► Η αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι η αφαίρεση της κυριότητας της ιδιοκτησίας, με διοικητική πράξη της διοίκησης, λόγω δημόσιας ωφέλειας, ύστερα από την καταβολή πλήρους αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη



■ **Για δρόμο που περνά μπροστά από το οικοπέδο ενός ιδιοκτήτη θα πληρώσει αυτός, παρότι θα διέρχονται οχήματα και θα ωφελείται όλη η περιοχή/πόλη;**
Σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία, υπόχρεοι αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων ακινήτων είναι οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες και ο δήμος. Ως ωφελούμενοι παρόδιοι νοούνται οι ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα έχουν πρόσωπο επί των οδών, των πλατειών και γενικά των κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο ή αποκτούν πρόσωπο επί αυτών μετά την τακτοποίησή τους. Επίσης, οι μη άρτιες ιδιοκτησίες που έχουν κτίσματα μόνιμης μορφής θεωρούνται ωφελούμενες παρόδιες ιδιοκτησίες και βαρύνονται με την αντίστοιχη υποχρέωση.

■ **Σε έναν ιδιοκτήτη παίρνει ο δρόμος τμήμα του οικοπέδου του, και από τον δήμο τού λένε πως δεν δικαιούται αποζημίωση. Γιατί συμβαίνει αυτό;**
Κατά τη σύνταξη της πράξης αναλογισμού γίνεται ο υπολογισμός των υποχρεώσεων που βαραίνουν κάθε ωφελούμενο παρόδιο ιδιοκτήτη. Αυτό γίνεται λαμβάνοντας υπόψη το εμβαδό των ρυμοτομούμενων τμημάτων

των οικοπέδων και τον ακόλουθο επιμερισμό τους για αποζημίωση σε κάθε ωφελούμενο παρόδιο ιδιοκτήτη.

■ **Ποια είναι τα προβλεπόμενα όρια;**

α) Απαγορεύεται να επιβαρύνονται οι παρόδιες ιδιοκτησίες κατά έκταση μεγαλύτερη του μισού της οικοδομήσιμης επιφάνειάς τους. Το εμβαδόν που υπολείπεται για αποζημίωση από την υπόψη ιδιοκτησία επιβαρύνει τον δήμο. Για παράδειγμα, εάν το εμβαδόν ενός οικοπέδου είναι 300 τ.μ., τότε η επιβάρυνσή του δεν μπορεί να ξεπερνά τα 150 τ.μ. Στην περίπτωση που οι συνολικές υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας είναι 200 τ.μ., για τα 50 τ.μ. θα επιβαρυνθεί ο δήμος.

β) Οι υποχρεώσεις των παρόδιων ιδιοκτησιών για τη διάνοιξη οδών φθάνουν μέχρι τη ζώνη των 15 μέτρων.

γ) Για την αποζημίωση των δημιουργούμενων πλατειών, αλσών κ.λπ. κοινόχρηστων χώρων διανοιγόμενων για πρώτη φορά, βαρύνεται για την αποζημίωση κάθε οικόπεδο με πρόσωπο επί των παραπάνω χώρων για επιφάνεια ζώνης οικοπέδων πλάτους 20 μέτρων.

■ **Ιδιοκτήτης διαθέτει ακίνητο με σπίτι σε έναν δρόμο εκτός σχεδίου και θέλει να γίνει μια ανταλλαγή και προσκύρωση με τον γείτονα για να διαπλατυνθεί ο δρόμος, και αυτός αρνείται. Μπορεί να ζητήσει τακτοποίηση και προσκύρωση;**

Η τακτοποίηση και η προσκύρωση ως πράξεις εφαρμογής του σχεδίου πόλης δεν εφαρμόζονται σε γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης, παρά μόνο αν είναι οικόπεδα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης.

■ **Σε έναν ιδιοκτήτη παίρνουν το οικόπεδό του για δρόμο εδώ και 20 χρόνια και δεν αποζημιώνεται. Τι κάνει;**

Εφόσον έχει παρέλθει 15ετία από την έγκριση του σχεδίου πόλης, μπορεί να ζητήσει άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Σε περίπτωση που υπάρχει απόφαση έγκρισης της πράξης αναλογισμού, μετά την 5ετία, επέρχεται αυτοδίκαια άρση της απαλλοτρίωσης, εφόσον ο ιδιοκτήτης αιτηθεί τροποποίηση του σχεδίου πόλης, με την προϋπόθεση να μην έχει ασκηθεί αίτηση για τον δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης.



Ανοδος πληθωρισμού στο 2,9% τον Νοέμβριο στην Ελλάδα

Στο 2,9% «εκτοξεύθηκε» ο εναρμονισμένος δείκτης τιμών καταναλωτή στην Ελλάδα τον Νοέμβριο, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Eurostat, από 1,6% τον Οκτώβριο, με τις ανατιμήσεις σε τρόφιμα και υπηρεσίες να αποτελούν τις βασικές αιτίες για την αναζωπύρωση των πληθωριστικών πιέσεων. Η εξέλιξη αυτή έρχεται μάλιστα ενώ έχει ξεκινήσει η εφαρμογή της πολυσυζητημένης πρωτοβουλίας «Μείωση τιμής» σε πάνω από 2.000 κωδικούς και αποδεικνύεται για ακόμη μία φορά ότι ο πληθωρισμός στην Ελλάδα είναι επίμονος. Αν και η ενίσχυση του πληθωρισμού καταγράφηκε συνολικά στην Ευρωζώνη τον Νοέμβριο, αυτή ήταν πολύ πιο ήπια σε σύγκριση με την Ελλάδα, καθώς ο εναρμονισμένος δείκτης τιμών καταναλωτή διαμορφώθηκε σε 2,2% από 2,1% τον Οκτώβριο.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat, ο λεγόμενος πληθωρισμός των τροφίμων διαμορφώθηκε στην Ελλάδα σε 3,1% από 2,5% τον Οκτώβριο, ο πληθωρισμός των υπηρεσιών σε 4,7% από 2,8% τον Οκτώβριο, ενώ οριακά θετικός ήταν ο ρυθμός αύξησης των τιμών στην ενέργεια (0,3%). Σε επίπεδο Ευρωζώνης, ο πληθωρισμός των τροφίμων παρέμεινε τον Νοέμβριο στο 2,5%, ο πληθωρισμός των υπηρεσιών διαμορφώθηκε σε 3,5% από 3,4% τον Οκτώβριο, ενώ ο ενεργειακός πληθωρισμός ήταν αρνητικός (-0,5% από -0,9% τον Οκτώβριο).

Η διατήρηση των πληθωριστικών πιέσεων εξηγεί σε σημαντικό βαθμό και την πτώση της καταναλωτικής εμπιστοσύνης στις

-50,6 μονάδες τον Νοέμβριο από τις -47,6 μονάδες τον Οκτώβριο. Και αυτόν τον μήνα οι Έλληνες καταναλωτές εμφανίζονται οι περισσότερο απαισιόδοξοι στην Ευρωπαϊκή Ένωση, με διαφορά από τους επόμενους, με τους καταναλωτές στη Ρουμανία με επίπεδο δείκτη -29,7 και στην Εσθονία (-28,2) να ακολουθούν. Οι επιμέρους δείκτες για τα οικονομικά των νοικοκυριών επιδεινώνονται, ενώ η γενικότερη οικονομική κατάσταση στη χώρα εμφανίζει βελτίωση. Αντίθετα, η πρόθεση για μείζονες αγορές υποχωρεί έντονα,

**Οι ανατιμήσεις σε
τρόφιμα και υπηρεσίες
οι βασικές αιτίες για
την ενίσχυσή του.**

με την αποταμίευση να εξασθενεί ηπιότερα. «Βραχυπρόθεσμες πτυχές των αποφάσεων οικονομικής πολιτικής δεν είναι ιδιαίτερα επιδραστικές ως προς τις προσδοκίες που κατευθύνονται κυρίως από μακροπρόθεσμες τάσεις», σημειώνει χαρακτηριστικά το Ιδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) στην ανάλυσή του για τον δείκτη οικονομικού κλίματος τον Νοέμβριο. Ο τελευταίος υποχώρησε εκ νέου τον Νοέμβριο στις 106 μονάδες από 107,5 τον Οκτώβριο, με τους επιμέρους δείκτες επιχειρηματικών προσδοκιών να καταγράφουν μείωση στη βιομηχανία και στις υπηρεσίες, αλλά αύξηση στις κατασκευές και στο λιανικό εμπόριο.

ΔΗΜΗΤΡΑ ΜΑΝΙΦΑΒΑ

ΙΟΒΕ: Κάμψη οικονομικού κλίματος τον Νοέμβριο στην Ελλάδα

Του **Φάνη Ζώνη**
fzoiis@naftemporiki.gr

ΝΕΑ ΜΙΚΡΗ επιδείνωση του οικονομικού κλίματος, με πτώση και στην καταναλωτική εμπιστοσύνη, σημειώθηκε στην Ελλάδα τον Νοέμβριο, σύμφωνα με βάση τα αποτελέσματα της έρευνας του ΙΟΒΕ για λογαριασμό της Ευρω-

παϊκής Επιτροπής. Συγκεκριμένα, η εικόνα της ελληνικής οικονομίας τον Νοέμβριο αποτυπώνεται σε έναν δείκτη κλίματος που συνεχίζει να χάνει έδαφος, διαμορφούμενος στις 106 μονάδες από 107,5 μονάδες τον Οκτώβριο. Η σταδιακή αυτή υποχώρηση δεν καταγράφει κάποια απότομη μεταβολή, αλλά δείχνει τη σταθε-

ρή κόπωση των επιχειρηματικών προσδοκιών, οι οποίες φθίνουν σε αρκετούς κλάδους, με μόνες εξαιρέσεις τις Κατασκευές και το Λιανικό Εμπόριο, όπου παρατηρείται ήπια ανάκαμψη. Στην Ευρωζώνη ο αντίστοιχος δείκτης αυξήθηκε ελαφρά στις 97 από 96,8 μονάδες τον Οκτώβριο. Την ίδια ώρα, η καταναλωτική

εμπιστοσύνη παραμένει σε καθοδική τροχιά, καθώς όλο και περισσότερα νοικοκυριά εμφανίζονται πιο απαισιόδοξα για τη δική τους οικονομική κατάσταση. Σύμφωνα με το ΙΟΒΕ, κάποιες ιδιαιτερότητες των επιμέρους δεικτών επηρεάζουν οριακά παραμέτρους όπως οι παραγγελίες και η ζήτηση, χωρίς όμως

να μεταβάλλουν ουσιαστικά το συνολικό αποτύπωμα. Αυτή η εικόνα μπορεί να ερμηνευθεί ως στοιχείο ομαλότητας στην οικονομία, ενώ δείχνει ότι οι βραχυπρόθεσμες πολιτικές αποφάσεις δεν διαμορφώνουν τόσο τις προσδοκίες όσο οι μακροπρόθεσμες τάσεις.

[517: 2517/1542]

Ο «Γολγοθάς» των φορολογικών υποχρεώσεων τη νέα χρονιά

Στον Προϋπολογισμό προβλέπονται εισπράξεις ύψους 73,477 δισ.

Ανθρωπικός θα είναι ο «Γολγοθάς» φόρων του 2026, καθώς, παρά τις μειώσεις των συντελεστών, ο προϋπολογισμός προβλέπει εισπράξεις φόρων ύψους 73,477 δισ. ευρώ, ποσό αυξημένο σε σχέση με φέτος κατά 3,5%.

Του Γιώργου Κούρου
gkourou@naftemporiki.gr

Το ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ «φορτίο» της νέας χρονιάς είναι «ασήκωτο» αφού, με εξαίρεση δύο μήνες, τον Μάρτιο και τον Μάιο, που τα φορολογικά έσοδα κινούνται περί τις 5 δισ. ευρώ, για όλους τους υπόλοιπους οι υπόχρεοι θα πρέπει να καταβάλουν πολύ περισσότερα.

«Πρωταθλητής» μήνας στο σκέλος των εισπράξεων αναδεικνύεται ο Ιούλιος, οπότε και θα πρέπει στα δημόσια ταμεία να εισρεύσουν έσοδα πάνω από 8,5 δισ. ευρώ, ενώ ο μήνας με τις χαμηλότερες «απαιτήσεις» είναι ο Μάρτιος κατά τον οποίο θα πρέπει να εισπραχθούν περίπου 5,014 δισ. ευρώ.

Συνολικά, οι εισπράξεις του πρώτου εξαμήνου υπολογίζονται σε 32,799 δισ. ευρώ, ενώ το δεύτερο εξάμηνο είναι περισσότερο «απαιτητικό» αφού οι εισπράξεις θα εκτιναχθούν στα 73,477 δισ. ευρώ.

Οι αυξημένες εισπράξεις του δεύτερου εξαμήνου δικαιολογούνται φυσικά από το γεγονός ότι

■ Το καλεντάρι των φορολογικών εισπράξεων ανά μήνα το 2026

Μήνας	Συνεπτική μεταβολή εκατ. ευρώ	Μηνιαίες εισπράξεις εκατ. ευρώ
Ιανουάριος	6.136	+6.136
Φεβρουάριος	11.860	+5.724
Μάρτιος	16.874	+5.014
Απρίλιος	22.340	+5.466
Μάιος	27.418	+5.078
Ιούνιος	32.799	+5.381
Ιούλιος	41.363	+8.564
Αύγουστος	47.687	+6.324
Σεπτέμβριος	54.099	+6.412
Οκτώβριος	60.778	+6.679
Νοέμβριος	66.516	+5.738
Δεκέμβριος	73.477	+6.961



στο δεύτερο μισό του έτους καταβάλλεται ο φόρος εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων, ο ΕΝΦΙΑ, αλλά και τα τέλη κυκλοφορίας, καθώς και μια σειρά άλλων υποχρεώσεων, όπως δόσεις ρυθμίσεων κ.ά.

■ Η αυξημένη ροή φόρων θα προέλθει από τη μεγέθυνση των εισοδημάτων.

Από την άλλη πλευρά, το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης υποστηρίζει ότι η αυξημένη ροή φόρων θα προέλθει από τη μεγέθυνση των εισοδημάτων.

στην εισοδημάτων, λόγω των αυξήσεων που δίνονται σε μισθούς και συντάξεις, αλλά φυσικά και τον περιορισμό της φοροδιαφυγής. Επίσης, το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης στηρίζει για μια ακόμη χρονιά τις προσδοκίες του για αύξηση των εισπράξεων στους έμμεσους φόρους (ΦΠΑ, ΕΦΚ), που θα αποτελέσουν τους κύριους «αίμοδοτες» των εσόδων αφού και λόγω των αυξημένων τιμών που κυριαρχούν στην αγορά, σε προϊόντα και υπηρεσίες, επιβαρύνουν περαιτέρω τους οικογενειακούς προϋπολογισμούς, μειώνοντας όμως ταυτόχρονα τζίρους από την αγορά. (SID: 25168189)

Πράσινο φως σε αποπληρωμή χρέους 5,3 δισ.

ΑΝΟΙΓΕΙ ο δρόμος για τη νέα πρόωρη αποπληρωμή ελληνικού χρέους ύψους 5,3 δισ. ευρώ μετά τη χορήγηση της σχετικής έγκρισης από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας. Με τη χθεσινή ανακοίνωση εξασφαλίστηκε και τυπικά το πράσινο φως και η καταβολή θα γίνει μέσα στις επόμενες ημέρες.

Με τα 5,3 δισ. ευρώ θα αποπληρωθεί πρόωρα τμήμα των διμερών δανείων που έχει συνάψει η Ελλάδα στο πλαίσιο του πρώτου μνημονίου:

1. Ποσό 571 εκατ. ευρώ για τη δόση των διμερών δανείων του 2041.
2. Περίπου 1,939 δισ. ευρώ για

τη δόση του 2040.

3. Το 15% κάθε ετήσιας δόσης από το 2033 μέχρι και το 2039, κάτι που σημαίνει ότι θα αφαιρεθούν περί τα 400 εκατ. ευρώ από κάθε ετήσια δόση.

Με τη συγκεκριμένη πρόωρη αποπληρωμή, το υπόλοιπο των διμερών δανείων στις αρχές του 2026 θα πέσει στα 26,1 δισ. ευρώ. Ο στόχος είναι αυτό το ποσό να μηδενιστεί το αργότερο μέχρι το 2031 ώστε να τηρηθεί και η «δέσμευση» που έχει δημοσίως αναλάβει η χώρα διά του υπουργού Οικονομικών ότι τα δάνεια του πρώτου μνημονίου θα αποπληρωθούν τουλάχιστον 10 χρόνια

νωρίτερα από τον προγραμματισμένο χρόνο. Για να συμβεί αυτό, θα δρομολογηθούν και νέες πρόωρες αποπληρωμές της τάξεως των 5-5,5 δισ. ευρώ ετησίως μέχρι για τα επόμενα πέντε χρόνια. Η πρόωρη αποπληρωμή του 2026 θα χρηματοδοτηθεί με το τελευταίο κομμάτι του «μαξιλαριού» που δημιουργήθηκε μετά το κλείσιμο του τρίτου μνημονίου. Ο ΕΣΜ έχει δώσει την έγκρισή του για την αξιοποίηση με στόχο να αποπληρωθεί χρέος και τον Δεκέμβριο του 2026 θα δοθούν και τα τελευταία ποσά από τον συνολικό κουμπαρά των περίπου 16 δισ. ευρώ.

(SID: 25174967)



Οι έμμεσοι φόροι θα αποτελέσουν τους κύριους «αίμοδοτες» των εσόδων του κράτους.

Επενδυτικά έρχεται πορευομένη στις άδειες διαμονής που έχουν χορηγηθεί μέσω του προγράμματος «κρυπτό βίζα». Από την έναρξη του προγράμματος το πρώτο «κύμα» των επενδυτών ήταν κυρίως Κινέζοι πολίτες, ενώ σημαντικά ήταν και η επενδυτική δραστηριότητα από τη Ρωσία, την Τουρκία και χώρες της Μέσης Ανατολής. Μέχρι και το 2020, πάντως, οι Κινέζοι ήταν κυρίαρχοι, έχοντας μερίδιο 70% του συνόλου των αδειών.

Εξαδικά και μέχρι σήμερα από εκεί αρχίζει να αλλάζει, καθώς παράλληλα η πρώτη πενταετία και πλέον το μερίδιο των Κινέζων είναι υψηλό στις ανανεώσιμες των αρχικών αδειών, αλλά χαμηλότερο όσον αφορά την αρχική έκδοση, δολαφί τους νεοεισερχόμενους στην αγορά.

Η χρυσή βίζα
Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία του υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου προκύπτει μια κατακόρυφη αύξηση των αγοραστών από την Τουρκία, ακολουθούμενη από τους Ισραηλινούς. Συγκεκριμένα, οι επενδυτές από την Τουρκία (αρχικές άδειες μόνιμου επενδυτή) ανέρχονται πλέον σε 2.698, αποτελώντας το 14,7% του συνόλου.

Τα τελευταία χρόνια υπάρχει ένα επενδυτικό «κύμα» από Τουρκούς επενδυτές από τον ασιατικό πελάτη τους. Οι Τουρκοί επενδυτές, στην πλειοψηφία τους επιχειρηματίες, έμποροι και άνθρωποι με υψηλή εισοδήματα επιδιώκουν να «θαλασπιάσουν» την παρουσία τους απέναντι στον υψηλό πληθωρισμό που επικρατεί στην χώρα τα τελευταία χρόνια. Η εισόδου σε ακίνητα στην Ελλάδα αποτελεί μία από τις δημοφιλέστερες επιλογές και η δυνατότητα να λάβει κανείς άδεια διαμονής, που επιτρέπει την ελεύθερη μετακίνηση εντός της ζώνης Σένγκεν, λειτουργούν ως δέλεαρ.

Άνοδος από Ισραήλ
Εκτός από τους Τούρκους αγοραστές, αύξηση καταγράφει και η επενδυτική δραστηριότητα από το Ισραήλ. Οι επενδυτές (αρχικές άδειες μόνιμου επενδυτή) ανέρχονται πλέον σε 544, αποτελώντας το 3% του συνόλου. Στην κεραιώση της συγκεκριμένης ομάδας επενδυτών οι λόγοι είναι φυσικά ο πόλεμος στη Γάζα και η ανασφάλεια που έχει προκαλέσει, ωθώντας ακόμη περισσότερους Ισραηλινούς προς την επενδυτική μετακίνηση στην Ελλάδα. Σε αυτό έχουν συμβάλει και οι σημαντικές επενδύσεις συμπατριωτών τους, που αγοράζουν και ανακαινίζουν κύρια κυρίως στο κέντρο της Αθήνας. Οι αγοραστές από το Ισραήλ προσελκύονται στην ελληνική αγορά ακινήτων, τόσο ως μέσο προστασίας απέναντι στην γεωπολιτική αστάθεια και την πολεμική σύρραξη στην Γάζα τα τελευταία δύο χρόνια, αλλά και επειδή στην χώρα τους έχουν επενδύσει ήδη σημαντικοί Ισραηλινά επενδυτές. Επίσης, αξιολογούν την Ελλάδα ως αγορά που συνεκδίδει να προσφέρει επενδυτικές ευκαιρίες.

ΗΠΑ και Βρετανία
Σημαντική άνοδος παρατηρείται και στους επενδυτές από τις ΗΠΑ (2,9%)

ΤΙ ΔΕΙΚΝΟΥΝ ΤΑ ΕΠΙΣΗΜΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τούρκοι και Ισραηλινοί είναι οι πρωταθλητές στην Golden Visa

ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΝΑΡΞΗ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΟ ΠΡΩΤΟ «ΚΥΜΑ» ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΗΤΑΝ ΚΥΡΙΩΣ ΚΙΝΕΖΟΙ ΠΟΛΙΤΕΣ, ΕΝΩ ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΗΤΑΝ ΚΑΙ Η ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΑΠΟ ΤΗ ΡΩΣΙΑ, ΤΗΝ ΤΟΥΡΚΙΑ ΚΑΙ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ ΜΕΣΗΣ ΑΝΑΤΟΛΗΣ

με 536 άδειες, καθώς και από τη Βρετανία (4%) με 737 άδειες. Ειδικά οι Αμερικανοί επενδυτές κινούνται δυναμικά μέσα στο 2025 με την αλλαγή του πολιτικού σκηνικού να λειτουργεί καταλυτικά.

Μεγάλη αύξηση
Επενδυτικά έρχεται πορευομένη στις άδειες διαμονής που έχουν χορηγηθεί μέσω του προγράμματος «κρυπτό βίζα». Το πρόγραμμα συνεχίζει να προσελκύει το ενδιαφέρον για επενδύσεις παρά τις όποιες τροποποιήσεις. Το τελευταίο διάστημα έχουν αρχίσει να πληθαίνουν οι αναφορές στην αγορά, για αύξηση του αγοραστικού ενδιαφέροντος από επενδυτές χωρών εκτός Ε.Ε., προκειμένου να αποκτήσουν ακίνητο.

Από τον Ιανουάριο του 2025 έως και τον Ιούλιο έχουν εκδοθεί 17.254 Ελληνικές Golden Visa για πολίτες χωρών που εξωτερικού, παρουσιάζοντας αύξηση 31,4% από τον Ιανουάριο, η οποία μεγαλύτερη ενδοφέρουν να προέρχεται από την Τουρκία, την Κίνα και το Ισραήλ. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της διεθνούς συμβουλευτικής εταιρείας ακινήτων Astone, το Ιούλιο εκδόθηκαν 932 Golden Visas, παρουσιάζοντας τη μεγαλύτερη μηνιαία αύξηση του τελευταίου 12μήνου, η οποία ανήλθε σε 5,7% -σε σύγκριση με τον Ιούνιο. Παράλληλα, η πρόοδος των εκδόσεων διαγράφει ραγδαίο ανοδικό πορεία



ας η οποία διατηρείται συστηματικά από τον Οκτώβριο του 2024. Η μεγαλύτερη αύξηση εκδόσεων Χρυσής Βίζας καταγράφεται στους πολίτες από την Τουρκία, η οποία κυριαρχεί στο 80% από τις αρχές της χρονιάς έως και τον Ιούλιο. Ακολουθούν οι Ισραηλινοί με αύξηση 42,1%, οι Κινέζοι (+27,8%), οι Αμερικανοί (ΗΠΑ +27,3%) και οι Βρετανοί (+25%).

Ξένοι υπήκοοι
Σύμφωνα με τη σύμβουλο της Astone, Suzanna Uzakova, πολλοί ξένοι υπήκοοι που αποκοινοί Ελληνική ιδιότητα είναι εύκολα άτομα, των οποίων οι επενδύσεις στη χώρα συμβάλλουν περαιτέρω στην ενίσχυση ως τοιαύτης επιχειρηματικής δραστηριότητας και τις αγορές ακινήτων. Ουσίως, δεν είναι μόνο η άφιξη των εύπορων επενδυτών που ενδιαφέρει την ελληνική κυβέρνηση, ευστοχάει.

Το Ελληνικό πρόγραμμα Golden Visa είναι ένα από τα πιο πρόσφορα στην Ευρώπη, με απαιτήσεις επένδυσης που ξεκινά από τα 250.000 ευρώ ενώ συνδυαστικά με το ελαστικό φορολογικό καθεστώς, καθιστά την Ελλάδα ιδανικό προορισμό για όποιον επιθυμεί να κτίσει το δικό του ή να αναπτύξει επιχειρηματικό συμφέρον στην καρδιά της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η Astone καταγράφει επίσης ισχυρή ζήτηση από συνταξιούχους του εξωτερικού που επιθυμούν

να μετεγκατασταθούν στην Ελλάδα. Η συγκεκριμένη κατηγορία εμφορείται από έναν ενιαίο φορολογικό συντελεστή 7% επί των ξένων συντάξεων για διάστημα έως και 15 ετών. Παράλληλα, τα άρτια υψηλών εισοδημάτων επωφελούνται από έναν ενιαίο επιποτό φόρο ήτσης 100.000 ευρώ που εφαρμόζεται σε όλα τα φορολογητέα εισοδήματα αλλοδαπής προέλευσης, με δυνατότητα συμπεριληψής μελών της οικογένειας με επιπλέον 20.000 ευρώ ανά

Εκθεση ΟΠΑ

Από το 2019, η Ελλάδα είναι μία από τις κορυφαίες ευρωπαϊκές χώρες που εκδίδουν Golden Visa, αναφέρει χαρακτηριστικά πρόσφατη έκθεση του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (ΟΠΑ) με θέμα τη συμβολή της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην οικονομία αλλά και την αγορά ακινήτων της Ελλάδας, σε ειδικό κεφάλαιο, το οποίο αφιερώνει στη χρυσή βίζα. Εμφανίζεται μάλιστα, ότι η Golden Visa επηρεάζει την κατασκευή νέων κατοικιών και τις τιμές των κατοικιών. Υπό τον τίτλο «The Golden Visa effect» οι συντάκτες της μελέτης αναφέρουν ότι στη χώρα μας διαπιστώνεται αύξηση ζήτησης από ξένους επενδυτές για χρυσή βίζα, συχνά σε περιοχές υψηλής ποιότητας, όπως η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη και δημοφιλείς τουριστικοί προορισμοί, όπως τα ελληνικά νησιά. Καθώς η ζήτηση από ξένους αγοραστές αυξήθηκε, οι τιμές των ακινήτων σε πόλεις, όπως η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη και η Μύκονος, άρχισαν να αυξάνονται. Και ειδικότερα, σε περιοχές κοντά στο κέντρο της Αθήνας. Το ΟΠΑ υπογραμμίζει ότι στο πλαίσιο αυτό, αρκετοί κατασκευαστές ενθαρρύνονται να επανεξετάσουν τα έργα πολυτελών, τα οποία στοχεύουν σε ξένους αγοραστές, ειδικά σε εκείνους που είναι επιλέξιμοι για τη Χρυσή Βίζα. Αυτό έχει αποτελέσει, η διεθνοποίηση οικονομικών εννοιολογικών για τους ντόπιους να παραμένει περιορισμένη, οδηγώντας σε αυξανόμενη ζήτηση για τις οικιακές λίγες, προσελκύοντας μονάδες στην αγορά. Η έκθεση επισημαίνει επίσης ότι πολλοί ξένοι επενδυτές που αποκοινοί ανάμεσα μέσω της Χρυσής Βίζας επιδιώκουν είτε να νοικιάσουν τα ακίνητά τους είτε να τα μετατρέψουν σε βραχυπρόθεσμη μίσθωση ώστε να μεγιστοποιήσουν τις αποδόσεις της επένδυσής τους.

Τα κέρδη
Σύμφωνα με το ΟΠΑ καταγράφονται τα εξής οικονομικά οφέλη από το πρόγραμμα:

- Από την έναρξή του, το πρόγραμμα Χρυσής Βίζας έχει προσελκύσει περίπου 5,54 δισεκατομμύρια ευρώ σε ξένες επενδύσεις σε ακίνητα.

- Το 2023, οι επενδύσεις έφθασαν τα 1,32 δισεκατομμύρια ευρώ, αυξημένες από 1,3 δισεκατομμύρια ευρώ το 2022.
- Μεταξύ 2023 και 2024, το 10,77% όλων των συναλλαγών ακινήτων συνδεόταν με επενδύσεις Golden Visa.

Όριο κύησης
Το... παράθυρο για την απόκτηση Golden Visa στην τιμή των 250 χιλ. ευρώ και μετά την άδωση του ορίου κύησης στο πλαίσιο των μέτρων αντιμετώπισης της στεγαστικής κρίσης εκμεταλλεύονται συλλογικοί επενδυτές. Και αυτό δεν είναι άλλο από την μετατροπή επαγγελματικών ακινήτων σε οικιστικά.

Πρόκειται όπως λέει ο Μάρκος Λιανός, Senior Real Estate Sales Consultant για τη «νέα χρυσή οδό για την απόκτηση της χρυσής βίζας» από τους επενδυτές που ανήκουν στη μεσαία τάξη και δεν θέλουν να επενδύσουν σε luxury ακίνητα των 800.000 Ευρώ. «Το συγκεκριμένο πρόγραμμα είναι ιδανικό διότι προσφέρει τη δυνατότητα απόκτησης όλων των πλέοντιμάτων του προγράμματος με μία μικρή επένδυση της τάξεως μεταξύ των 250.000 με 300.000 Ευρώ που είναι και η μεγάλη πλειονότητα των αγοραστών», σημειώνει χαρακτηριστικά.

Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία του υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου προκύπτει μια κατακόρυφη αύξηση των αγοραστών από την Τουρκία, ακολουθούμενη από τους Ισραηλινούς

Από την Κίνα
Οι επενδυτές από την Κίνα εξακολουθούν να κατέχουν την πρώτη θέση στις άδειες διαμονής. Το γραφείο του κ. Λιανού δέχεται αιτήσεις κυρίως από το Αίγιο, Τουρκία, Κίνα και λιγότερο από τις Η.Π.Α. και το Ισραήλ. Οι αγοραστές αυτοί, συχνά είναι άνω των 40 ετών, με οικογένειες και ενίοτε σημαντική και βέλουςτη την Ελλάδα ως ένα ασφαλή καταφύγιο τόσο για επένδυση όσο και για διαβίωση.

Ουσίως, οι επενδυτές αυτοί όπως λέει ο κ. Λιανός είναι απαιτητικοί, επενδύοντας στην τοποθεσία, το μέγεθος του

διαμερίσματος και κυρίως στον χρόνο ολοκλήρωσης και παράδοσης του ακινήτου. Σύμφωνα με τον κ. Λιανό, πολλοί κατασκευαστικοί όμιλοι έχουν ήδη υποστηρίξει στην νέα αυτή πραγματικότητα. Αναλαμβάνουν τη μετατροπή ολόκληρων επαγγελματικών κτιρίων στην Αττική σε σύγχρονες οικιστικές μονάδες, προσφέροντας πλήρως επιπλωμένα διαμερίσματα.

Η υποστήριξη δεν σταματά στην πώληση του ακινήτου, αλλά επεκτείνεται και στη διαδικασία έκδοσης της Golden Visa, προσφέροντας ένα ολοκληρωμένο πακέτο στον επενδυτή.

Υπάρχουν επίσης πολλοί μικρότεροι κατασκευαστές οι οποίοι προσφέρουν αξιόπιστες μεμονωμένες λύσεις διαμερισμάτων τα οποία αποσπώνται εξίσου αξιόπιστες προτάσεις. Το πρόγραμμα της Golden Visa παρά τις αλλαγές που έφερε μια κρίση, η ζήτηση παραμένει ισχυρή.

Πρώτη θέση

Σύμφωνα με τα τελευταία στατιστικά στοιχεία του υπουργείου Μετανάστευσης Πολιτικής και Ασύλου, οι επενδυτές από την Κίνα εξακολουθούν να κατέχουν την πρώτη θέση στις άδειες διαμονής που έχουν χορηγηθεί μέσω του προγράμματος «κρυπτό βίζα», με 7.086 άδειες, επιβεβαιώνοντας τη σημαντική σημασία της Ελλάδας ως πόλης εισόδου προς την Ευρώπη. Ακολουθούν οι επενδυτές από την Τουρκία, με 1.802 άδειες, γεγονός που αποδίδεται στην οικονομική κρίση και τις πολιτικές εντάσεις που ωθούν πολλούς Τούρκους να αναζητούν διεξόδο στην ελληνική αγορά ακινήτων. Οι επενδυτές από τον Αίγιο έχουν λάβει 832 άδειες, από το Ηνωμένο Βασίλειο έχουν εκδοθεί 626 άδειες, ενώ από το Ιράν 618 άδειες.

Σε πιστωτική τροχιά

Τους τελευταίους μήνες η ζήτηση για επενδύσεις μέσω χρυσής βίζας κινήθηκε κυρίως σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα πέρυσι. Σύμφωνα με τα τελευταία στατιστικά στοιχεία του υπουργείου Μετανάστευσης Πολιτικής και Ασύλου, τον Απρίλιο υποβλήθηκαν 564 αιτήσεις, έναντι 785 που είχαν υποβληθεί τον αντίστοιχο μήνα του 2024 παρουσιάζοντας άνοδο 27%.

Σημαντικό ρόλο στην εξέλιξη αυτή, φαίνεται πως είναι η λήξη των τελευταίων χρονικών περιθωρίων που είχε δώσει η κυβέρνηση για την καταχώρηση αδειών με βάση το καθεστώς, που ίσχυε μέχρι και τον Δεκέμβριο του 2024.

Η αγορά ακινήτων

Η αυξημένη ζήτηση από ξένους επενδυτές αντικατοπτρίζεται και στις περιοχές που επιλέγουν να την αγορά ακινήτων. Στην Αττική, όπου καταγράφονται 12.993 εκκενρήσεις αιτήσεων για άδειες διαμονής, οι συναλλαγές είναι έντονες, με τη Νότια Προέστια να ξεχωρίζει ως μεγάλη κερδοφόρα της αγοράς. Αυξημένη ζήτηση υπάρχει στη Μακεδονία - Θράκη με 1.173 αιτήσεις και στην Πελοπόννησο, τη Δυτική Ελλάδα και το Ιόνιο με 733 αιτήσεις. Στη συνέχεια η Θεσσαλία και Στερεά Ελλάδα με 518 αιτήσεις, η Κρήτη με 344 και το Αιγαίο με 182 αιτήσεις.

Μεγάλα έργα σε εξέλιξη στην Ευρυτανία

■ ΑΥΤΟΨΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΦΑΝΗ ΣΠΑΝΟΥ ΜΕ ΤΗ ΣΥΝΟΔΕΙΑ ΑΝΤΙΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΩΝ

Ο περιφερειάρχης Στερεάς Ελλάδας Φάνης Σπανός πραγματοποίησε εκτεταμένη αυτοψία στην Περιφερειακή Ενότητα Ευρυτανίας, επιβλέποντας την πρόοδο σημαντικών αναπτυξιακών έργων. Τον κ. Σπανό συνόδευσαν ο αντιπεριφερειάρχης Π.Ε. Ευρυτανίας Αριστείδης Τσιός και η αντιπεριφερειάρχης Ορεινής και Δασικής Πολιτικής Κατερίνα Καλαντζή. Η επίσκεψη ξεκίνησε από το Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου, όπου οι εργασίες για την «Ανακατασκευή - Εξουγχρονισμό Κτιριακών Εγκαταστάσεων και Περιβάλλοντος Χώρου» (αρχικός προϋπολογισμός 2.750.000 ευρώ) οδεύουν προς ολοκλήρωση. Το έργο περιλαμβάνει την ανακατασκευή του κεντρικού σαλέ και του κάτω μπαρ, την αναβάθμιση του πάνω πάρκινγκ, στατικές παρεμβάσεις, εξομάλυνση πιστών και την τοποθέτηση χιονοφραχτών, αναβαθμίζοντας σημαντικά την τουριστική υποδομή της περιοχής.

Ακολούθησε επίσκεψη στο Αθλητικό Κέντρο Καρπενησίου, όπου υλοποιείται ένα εκτεταμένο έργο εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης των εγκαταστάσεων, προϋπολογισμού 2.320.000 ευρώ. Οι παρεμβάσεις, που εκτελούνται από τον Δήμο Καρπενησίου, περιλαμβάνουν:

- ▶ Εκτεταμένες εργασίες στο προπονητήριο.
- ▶ Πλήρη ανακατασκευή του χλοοτάπητα στο κεντρικό και το βοηθητικό γήπεδο.
- ▶ Ολική αντικατάσταση του ταρτάν και βελτίωση του στίβου στο βοηθητικό γήπεδο.

▶ Ανακατασκευή των γηπέδων μπάσκετ, βόλεϊ, τένις και χάντμπολ.

Ομαλά προχωρούν και οι εργασίες στη Φοιτητική Εστία του Τμήματος Δασολογίας του Γεωπονικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Το έργο, αξίας 1.000.000 ευρώ, στοχεύει στην πλήρη λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση του κτιρίου, με ειδική πρόβλεψη για πλήρη προσβασιμότητα σε άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ). Η επίσκεψη ολοκληρώθηκε με την τελετή αφής της φλόγας φυσικού αερίου στο Καρπενήσι, ένα γεγονός που σηματοδοτεί την έναρξη της παροχής του νέου καυσίμου στην πόλη. Στην τελετή παρευρέθηκαν ο δήμαρχος Χρήστος Κακαβάς και η διευθύνουσα σύμβουλος της Επαφ. ΕΔΑ Francesca Zanninotti.

Ο περιφερειάρχης Φάνης Σπανός εξέφρασε την ικανοποίησή του, δηλώνοντας: «Προχωρούν ομαλά τα έργα για την πλήρη ανακαίνιση του Αθλητικού Κέντρου Καρπενησίου και της Φοιτητικής Εστίας του Τμήματος Δασολογίας... Επιταχύνουμε παράλληλα την υλοποίηση ακόμα δύο οδικών έργων επί των επαρχιακών οδών Καρπενήσι-Προυσός-Ασπρόπυργος και Καρπενήσι-Γαύρος».

Από την πλευρά του ο αντιπεριφερειάρχης Αριστείδης Τσιός υπογράμμισε τη δυναμική αλλαγή: «Η περιοχή μας αλλάζει πίστα με την υλοποίηση έργων που δημιουργούν αναπτυξιακό πρόσημο. Με σωστό προγραμματισμό και διεκδίκηση πόρων συνεχίζουμε και υλοποιούμε παρεμβάσεις που αφήνουν σημαντικό αναπτυξιακό αποτύπωμα».



Από το Χιονοδρομικό Κέντρο Καρπενησίου ξεκίνησε η αυτοψία από τον περιφερειάρχη και τη συνοδεία του και συνεχίστηκε στα υπόλοιπα έργα που βρίσκονται σε εξέλιξη



Ο περιφερειάρχης Στερεάς Ελλάδας Φάνης Σπανός και ο αντιπεριφερειάρχης Π.Ε. Ευρυτανίας Αριστείδης Τσιός κατά τη διάρκεια της αυτοψίας