

Στο 1,269 δισ. ευρώ το τελικό τίμημα παραχώρησης της Εγνατίας

Της **Τέτης Ηγουμενίδη**
tiyoumenidi@nafteμποriki.gr

ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΩΝ θεωρείται πλέον η οριστική μετάβαση της Εγνατίας Οδού σε καθεστώς σύμβασης παραχώρησης, μετά και την κύρωση της σχετικής συμφωνίας Δημοσίου-αναδόχου χθες από τη Βουλή.

Στόχος της κυβέρνησης είναι το οικονομικό κλείσιμο, η καταβολή δηλαδή του εφάπαξ τιμήματος από την κοινοπραξία ΓΕΚ Τέρνα-Εgis, να ολοκληρωθεί πριν αλλάξει το οικονομικό έτος.

Το Δημόσιο αναμένεται να επισπράξει περίπου 1,269 δισ. ευρώ για την παραχώρηση του αυτοκι-

νιτόδρομου. Το τίμημα αυτό είναι χαμηλότερο της βελτιωμένης προσφοράς του 1,496 δισ. ευρώ που είχε καταθέσει η κοινοπραξία τον Αύγουστο του 2021, καθώς στο μεσοδιάστημα μεταβλήθηκε το χρηματοοικονομικό κόστος, πρακτικά σύμφωνη με όλες τις συμβάσεις παραχώρησης, όπου

το οριστικό οικονομικό κλείσιμο γίνεται τη στιγμή μεταβίβασης του περιουσιακού στοιχείου στον ανάδοχο. Η τετραετής και πλέον καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της διαδικασίας οφείλεται κυρίως στην αδυναμία του Δημοσίου να εκπληρώσει κρίσιμες αιτήσεις της σύμβασης. Μάλιστα, η σημαντι-

κότερη εξ αυτών, η πιστοποίηση των σφράγγων του αυτοκινητοδρόμου, δεν ολοκληρώθηκε ποτέ.

Με τη νέα συμφωνία, το Δημόσιο δεσμεύει 180 εκατ. ευρώ σε ειδικό λογαριασμό, ώστε να χρησιμοποιηθούν ως αποζημίωση για το κόστος των παρεμβάσεων στις σφράγγες. [517: 25197331]



Στόχος της ΕΤΑΔ είναι μέσα στον Ιανουάριο του 2026 να έχει αναδειχτεί ο προτιμητέος επενδυτής για την Ακτή Βουλιαγμένης

ΚΑΤΑΤΕΘΗΚΑΝ ΟΙ ΦΑΚΕΛΟΙ

Τέσσερις υποψήφιοι στην τελική ευθεία για την Ακτή Βουλιαγμένης

ΜΕ ΤΕΣΣΕΡΙΣ προσφορές θα συνεχιστεί η διαγωνιστική διαδικασία για την εκμίσθωση της παραλίας Ακτής Βουλιαγμένης. Όπως ανακοίνωσε η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ), Οικιακή του Υπερταμείου, χθες υποβλήθηκαν και αποσφραγίστηκαν σε ανοικτή συνεδρίαση ενώπιον της Επιτροπής Διαγωνισμού της ΕΤΑΔ τέσσερις φάκελοι προσφορές από ισχυρά επιχειρηματικά οχήματα στο πλαίσιο της Β Φάσης της διαγωνιστικής διαδικασίας. Πρόκειται για:

- Τη Φάις Συμμετοχών, συμφερόντων των Σάμι και Λουίζ Φάις.
- Την κοινοπραξία των Evergood (εταιρεία συμμετοχών και επενδύσεων του Ομίλου CVC) και της Γενσηπούς ΑΕΒΕ, συμφερόντων του επιχειρηματία Μανώλη Βαβουράκη.
- Την κοινοπραξία των Reds (θυγατρική του Ομίλου Πλάκας, με βασικούς μετόχους την ολλανδική Reggeborgh Invest του Χένρι Χόλτερμαν και τη Motor Oil) και της εταιρείας Αιολιό-Κες Αιγαίου, συμφερόντων του επιχειρηματία και προέδρου της Aegean Shipping, Γιώργου Μελισσανίδη.
- Την Air Capital η οποία συνδέεται με τον επιχειρηματία Βλάση Γεωργιάτο του ομίλου Γρηγόρη.

Στόχος της ΕΤΑΔ είναι μέσα στον Ιανουάριο του 2026 να έχει αναδειχτεί ο προτιμητέος επενδυτής. Υπενθυμίζεται ότι αντικείμενο του διαγωνισμού είναι η μακροχρόνια εκμίσθωση της μοναδικής διαθέσιμης προς αξιοποίηση και εκμετάλλευση οργανωμένης παραλίας

στον Δήμο Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης για 20 έτη με δικαίωμα παράτασης για επιπλέον 10 έτη. Το ακίνητο καταλαμβάνει συνολική έκταση 72.767 τ.μ., με επιτρεπόμενη δόμηση 2.000 τ.μ., συμπεριλαμβανομένων των υφιστάμενων κυριακών εγκαταστάσεων, μεταξύ των οποίων και το πρώην κοινοτικό - υρόσημο της περιοχής «Ωκεανός», ενώ το θαλάσσιο μέτωπο ανέρχεται σε 638 μ.

Η «Ακτή Βουλιαγμένης» είναι η δημοφιλέστερη οργανωμένη και προσβάσιμη παραλία της Αθηναϊκής Ριβιέρας, σε απόσταση 25 χιλιομέτρων από το κέντρο της Αθήνας, με το φυσικό τοπίο, τα κρυστάλλινα νερά και τις υπάρχουσες εγκαταστάσεις αναψυχής να προσελκύουν χιλιάδες επισκέπτες όλο τον χρόνο. Το 2024 υποδέχτηκε 420.000 επισκέπτες, ενώ η ημερήσια δυνατότητα φιλοξενίας ανήλθε σε 8.000 άτομα. Ο ανάδοχος θα αναλάβει την υποχρέωση να προβεί, με δικές του δαπάνες, σε εργασίες συντήρησης, προσαρμογής και αποκατάστασης της περιοχής του ακινήτου. Κριτήριο αναδείξεως αναδόχου, βάσει της προκήρυξης του διαγωνισμού, αποτελεί η υψηλότερη οικονομική προσφορά.

Ο εκδότης της «Ναυτεμπορικής», Γιώργος Μελισσανίδης, που μετέχει στον διαγωνισμό μέσω της εταιρείας Αποθήκες Αιγαίου σε κοινοπραξία με τη Reds, με δήλωσή του, εύχεται «καλή επιτυχία» σε όλους τους συμμετέχοντες στον διαγωνισμό, εν όψει της ανακοίνωσης των αποτελεσμάτων από την ΕΤΑΔ.

(ΣΤ: 25/12/25)



Η Ακτή Βουλιαγμένης καταλαμβάνει συνολική έκταση 72.767 τ.μ., με επιτρεπόμενη δόμηση 2.000 τ.μ.

<

Άδειες ανέγερσης για μόλις 7.053 κατοικίες στην Αττική το 8μηνο

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Ανεπαρκής είναι μέχρι στιγμής η ανάκαμψη της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας που έχει παρατηρηθεί κατά τη διάρκεια του τριμήνου του καλοκαιριού (Ιούνιος - Αύγουστος), προκειμένου να αντισταθμίσει το κατασκευαστικό «κενό» που προκλήθηκε στην αγορά από το τέλος του 2024 και μέχρι και τον φετινό Μάιο. Η απόφαση του ΣτΕ που κατήργησε την εφαρμογή μπόνους δόμησης στις νέες οικοδομικές άδειες και η πολύμηνη αναμονή μέχρι την ψήφιση της απαιτούμενης νομοθετικής ρύθμισης συμμόρφωσης του ΝΟΚ στα νέα δεδομένα, που τελικά ήρθε προς το τέλος Μαΐου, έχουν ως αποτέλεσμα την κατά 30% μείωση των νέων κατοικιών που έχουν αδειοδοτηθεί φέτος. Από τον Ιανουάριο μέχρι και τον Αύγουστο, στο σύνολο της χώρας, έχουν εκδοθεί άδειες για μόλις 23.462 νέες κατοικίες, νούμερο που συνιστά πτώση κατά 29,2% σε σχέση με τις 33.156 κατοικίες που αδειοδοτήθηκαν το ίδιο διάστημα του 2024.

Ειδικά όσον αφορά την Αττική, όπου εντοπίζεται και το σημαντικότερο έλλειμμα προσφοράς κατοικιών, η πτώση κατά το φετινό οκτάμηνο διαμορφώνεται σε 23,4%, ή 7.053 νέες κατοικίες, έναντι 9.210 κατοικιών την αντίστοιχη περυσινή περίοδο. Μεταξύ των επιμέρους περιοχών, τον φετινό Αύγουστο, πραγματική κατάρρευση παρατηρείται στην περιοχή του Πειραιά, όπου αδειοδοτήθηκαν μόλις 55 νέες κατοικίες, έναντι 589 τον ίδιο μήνα πέρυσι, μια πτώση κατά 90,6%. Αντιστοίχως, μείωση κατά 74% σημειώνουν οι νέες κατοικίες στην Ανατολική Αττική (μόλις 86 φέτος) και κατά 72% στα δυτικά προάστια, όπου οι νέες άδειες αντιστοιχούν σε μόλις 13 νέες κατοικίες. Συνολικά, η ιδιωτική



Στο διάστημα Ιανουαρίου - Αυγούστου σε όλη τη χώρα εκδόθηκαν άδειες για μόλις 23.462 νέες κατοικίες, αριθμός μειωμένος κατά 29,2% σε σχέση με πέρυσι.

Η οικοδομική δραστηριότητα ανακάμπτει με πολύ αργούς ρυθμούς μετά την περιπέτεια με την κατάργηση των μπόνους του ΝΟΚ.

κή οικοδομική δραστηριότητα κατά το φετινό οκτάμηνο καταγράφει πτώση κατά 8,4% στον αριθμό των αδειών, κατά 16,4% στην επιφάνεια και κατά 8,9% στον όγκο συγκριτικά με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους.

Τα στοιχεία αυτά είναι αποκαρδιωτικά, λαμβάνοντας υπόψη τη μεγάλη απόσταση που καλείται να διανύσει η χώρα όσον αφορά τις επενδύσεις σε νέες κατοικίες, μετά και το έλλειμμα που σημειώθηκε την περίοδο της οικονομικής κρίσης. Ήδη, ακόμα και πριν από την επιπτώση της απόφασης του ΣτΕ στην οικοδομή, η Ελ-

λάδα συγκαταλεγόταν μεταξύ των ουραγών στην Ε.Ε. στον τομέα αυτό. Αξίζει να αναφερθεί ότι το 2024 οι επενδύσεις σε κατασκευές αντιστοιχούσαν στο 6% του ΑΕΠ, έναντι 16,3% που ήταν το 2007. Η απόκλιση για το 2024 σε σύγκριση με τον μέσο όρο της Ε.Ε.-27 ήταν 4,9 ποσοστιαίες μονάδες, καθώς η Ελλάδα καταγράφει το χαμηλότερο ποσοστό επενδύσεων σε κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ μεταξύ των χωρών της Ε.Ε.

Σε πρόσφατη έρευνά της για τη στεγαστική κρίση στην Ευρώπη, η Deloitte αναφέρει ότι το 2024 η Ελλάδα βρέθηκε στη 19η θέση επί συνόλου 25 χωρών με βάση τις ενάρξεις νέων κατοικιών. Συγκεκριμένα, αντιστοιχούν μόλις 2,95 νέες κατοικίες για κάθε 1.000 κατοίκους, παρότι μάλιστα το 2024 η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα κατέγραψε ετήσια αύξηση κατά 14,9% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 16,5% στην επιφάνεια και κατά 8,7% στον όγκο.

ΟΔΗΓΟΣ ΜΕ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ - ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

Πότε συμφέρει η αγορά παλαιάς ή νέας κατοικίας – Το

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΠΑΚΑ

Η αναζήτηση στέγης είναι σήμερα από τα μεγαλύτερα προβλήματα. Και δεν είναι μόνο οι τιμές των ακινήτων που αυξάνονται συνεχώς με έντονους ρυθμούς. Είναι και η έλλειψη διαθέσιμων ακινήτων, αλλά και η αδυναμία πολλών ενδιαφερομένων να ανταποκριθούν στο υψηλό οικονομικό κόστος της απόκτησής του.

Το σίγουρο πάντως είναι πως η αγορά ενός ακινήτου δεν είναι κάτι απλό. Κι αυτό, διότι στην «εξίσωση» μπαίνει πλέον δυναμικά και ένα άλλο στοιχείο, που είναι ο σωστός προσδιορισμός της πραγματικής αξίας ενός ακινήτου. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να διευκρινιστεί πως η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου δεν είναι στάσιμη, αλλά επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες, κυρίως πολεοδομικούς και νομικούς.

Για τον λόγο αυτό, «ΤΑ ΝΕΑ», με τη βοήθεια της τοπογράφου - πολεοδόμου Γραμματίς Μπακλατσά, παρουσιάζουν μέσα από 10 ερωτήσεις - απαντήσεις, όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχει ένας υποψήφιος αγοραστής, προκειμένου να κάνει μια συμφέρουσα αγορά.

■ Από ποιους παράγοντες εξαρτάται άμεσα η εκτίμηση ενός ακινήτου;

Η εκτίμηση ενός ακινήτου μεταβάλλεται και επηρεάζεται από νομικούς, πολεοδομικούς και οικονομικούς παράγοντες. Ωστόσο, οι προαναφερόμενοι παράγοντες, αν και είναι οι βασικότεροι, δεν είναι οι μοναδικοί.

■ Ποιοι είναι οι νομικοί και πολεοδομικοί παράγοντες;

■ Ο συντελεστής δόμησης και η επιτρεπόμενη χρήση γης.

■ Τυχόν νομικά βάρη που έχει το ακίνητο.

■ Η νομιμότητα κατασκευής: αν υπάρχει η απαιτούμενη οικοδομική άδεια και αν έχουν γίνει αυθαίρετες κατασκευές.

■ Ποιοι είναι οι οικονομικοί παράγοντες;

(Α) Η προσφορά και η ζήτηση στην αγορά της περιοχής.

(Β) Τα επιτόκια δανείων που επηρεάζουν τη δυνατότητα αγοράς.

(Γ) Η συνολική κατάσταση της οικονομίας και της αγοράς ακινήτων.

■ Ποιος ο ρόλος της τοποθεσίας;

Η τοποθεσία του ακινήτου παίζει σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση

της τιμής. Επιπλέον σημαντικοί παράγοντες είναι: η προσβασιμότητα στα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, η εγγύτητα σε σχολεία, νοσοκομεία, πάρκα, εμπορικά σημεία, τα μελλοντικά έργα υποδομών (μετρό, δρόμοι κ.τ.λ.).

■ Πώς επηρεάζει η κατάσταση του ακινήτου;

Οι παράγοντες που διαμορφώνουν την τιμή είναι:

■ Το έτος κατασκευής και το έτος ανακαίνισης.

■ Τα υλικά κατασκευής και η ποιότητα των κατασκευαστικών εργασιών.

■ Η ενεργειακή απόδοση (ενεργειακό πιστοποιητικό).

■ Υπάρχουν άλλοι παράγοντες;

Ναι. Σε αυτούς, μεταξύ άλλων, συγκαταλέγονται:

■ Η διαθεσιμότητα των θέσεων στάθμευσης.

■ Η ύπαρξη θέρμανσης (αυτόνομη, κεντρική, φυσικό αέριο).

■ Τα έξοδα συντήρησης και τα κοινοχρήιστα.

■ Τι ισχύει για τη αγορά παλιών κατοικιών;

Πολλοί είναι αυτοί που κερδίζουν αγοράζοντας ένα παλιό διαμέρισμα και ανακαινίζοντάς το – αρκεί να

Η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου δεν είναι στάσιμη, αλλά επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες, κυρίως πολεοδομικούς και νομικούς

10 σημεία ελέγχου

γίνει σωστός υπολογισμός κόστους και ρίσκου. Ο μηχανικός θα συμβουλεύσει τον ενδιαφερόμενο αγοραστή για το κόστος της ανακαίνισης και της ενεργειακής του αναβάθμισης.

■ Πότε συμφέρει η αγορά παλιάς κατοικίας;

(I) Η τιμή αγοράς να είναι αρκετά χαμηλή. Αν το διαμέρισμα κοστίζει σημαντικά λιγότερο από ένα αντίστοιχο ήδη ανακαινισμένο, η διαφορά μπορεί να καλύψει το κόστος ανακαίνισης και να μείνει στον αγοραστή κέρδος.

(II) Το ακίνητο έχει «καλή βάση». Έχει στατική επάρκεια και είναι σε καλή κατάσταση οι κοινόχρηστες εγκαταστάσεις του κτιρίου.

(III) Το ακίνητο έχει μόνωση στην ταράτσα ή τους τοίχους, κουφώματα, σύνδεση με φυσικό αέριο κ.ά.

■ Τι πρέπει να ελέγξει ο μηχανικός;

■ Οικοδομική άδεια και σχέδια. Π.χ., τυχόν δηλώσεις χώρων που άλλαξαν χρήση, υπαγωγές σε νόμους αυθαιρέτων και εξαιρέσεις από κατεδάφιση.

■ Τα σχέδια του ακινήτου. Πρέπει να συμφωνούν με την κατάσταση που έχει διαμορφωθεί σήμερα.

■ Νομιμότητα παρακολουθημάτων του ακινήτου

■ Αν το ακίνητο βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως.

■ Στην περίπτωση που είναι εντός σχεδίου πόλεως, εξετάζεται αν το σχέδιο είναι παλιό (προ 1983) ή αν έχει γίνει επέκταση του σχεδίου με τις διατάξεις του ν.1337/1983.

■ Αν υπάρχουν Ειδικά Προεδρικά Διατάγματα (π.χ. Πήλιο, Κυκλάδες, κ.α.).

■ Για τα εκτός σχεδίου οικοπέδα, αν έχουν πρόσωπο σε αναγνωρισμένο κοινόχρηστο δρόμο.

■ Ο χαρακτήρας της έκτασης σε ό,τι αφορά τον χαρακτηρισμό της ιδιοκτησίας ως δάσους, δασικής ή αναδασωτέας έκτασης, βιότοπου, αιγιαλού, αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, κ.λπ. Επιπλέον, εξετάζεται η ύπαρξη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου και αν ναι, εντοπίζεται σε ποια κατηγορία αυτής εμπίπτει το υπόψη ακίνητο.

■ Ποιος ο ρόλος της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου;

Είναι απαραίτητη πριν από την αγορά. Με αυτήν ελέγχονται και τα διπλωθέντα ούτως ή άλλως αυθαίρετα.