

Του ΘΑΝΟΥ ΤΣΙΡΟΥ

Η κυβέρνηση ψάχνει στην αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας αλλά και στην ενίσχυση του ρυθμού ανακαίνισης παλαιών ακινήτων τη λύση για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος. Όμως, η «διπλή βόμβα» που απειλεί την επίτευξη του στόχου είναι ενεργή: συνεχιζόμενη αύξηση του οικοδομικού κόστους με ρυθμό κατά 50% ταχύτερο σε σχέση με αυτόν του μέσου πληθωρισμού, αλλά και σοβαρές ελλείψεις στο απαιτούμενο εργατικό δυναμικό, κάτι που οδηγεί σε καθυστερήσεις αλλά και ακόμη υψηλότερο κόστος.

Το 2026 θα είναι το έτος κατά το οποίο θα πρέπει να «τρέξουν» ταυτόχρονα προγράμματα επιδότησης που αφορούν δεκάδες χιλιάδες ακίνητα. Ο κατάλογος περιλαμβάνει ήδη το «Εξοικονομώ» (ο προϋπολογισμός του οποίου εκτοξεύτηκε για να εγκριθούν οι περισσότερες αιτήσεις), το «Ανακαινίζω - Νοικιάζω», που έκλεισε αλλά ξανάνοιξε μετά τον εντοπισμό παράνομων αιτήσεων, αλλά και το «Αλλάζω σύστημα θέρμανσης», το οποίο μπορεί να αφορά συγκεκριμένες παρεμβάσεις (εγκατάσταση αντλίας θερμότητας), αλλά δεν παύει και αυτό να απαιτεί απασχόληση πολλών τεχνικών ειδικοτήτων (ηλεκτρολόγοι, υδραυλικοί και ψυκτικοί). Σε αυτόν τον κατάλογο έρχεται να προστεθεί τώρα το πρόγραμμα των 400 εκατ. ευρώ που ανακοίνωσε ο πρωθυπουργός από το βήμα της Βουλής και το οποίο αφορά επιδότηση για την ανακαίνιση άνω των 30.000 ακινήτων, αλλά και τα κίνητρα που ανακοινώθηκαν για την ανέγερση νέων οικοδομών (φορολογική απαλλαγή, κίνητρα μετατροπής βιομηχανικών κτιρίων σε οικιστικά κ.λπ.).

Όλες αυτές οι δράσεις απαιτούν μεγάλα κεφάλαια, καθώς

το κόστος έχει εκτοξευτεί, όπως αποτυπώνεται και στα σχετικά στοιχεία. Από το 2021 μέχρι σήμερα, ο γενικός δείκτης οικοδομικών υλικών της ΕΛΣΤΑΤ καταγράφει αύξηση 30,5%, όταν ο γενικός δείκτης τιμών καταναλωτή για το ίδιο διάστημα έχει μεταβληθεί κατά 20,69%. Καταγράφεται δηλαδή αύξηση στο κόστος οικοδομής με ρυθμό 50% υψηλότερο σε σχέση με τον μέσο πληθωρισμό, κάτι που

αποτυπώνεται τόσο στο κόστος ανέγερσης νέων οικοδομών (οι ειδικοί εκτιμούν ότι απαιτούνται πλέον πάνω από 2.000 ευρώ για την κατασκευή ενός τετραγωνικού κατοικίας, λόγω και των αυξημένων απαιτήσεων που υπάρχουν σε επίπεδο τεχνικών προδιαγραφών) όσο και στο κόστος ανακαίνισης. Για ριζικές παρεμβάσεις σε διαμερίσματα χτισμένα πριν από 35-40 χρόνια, τα 300 ευρώ που θα προ-

σφέρει ανά τετραγωνικό το νέο πρόγραμμα ανακαίνισης δεν θα είναι αρκετά, κάτι που σημαίνει ότι οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να βρουν τα απαιτούμενα ίδια κεφάλαια.

Οι επιμέρους δείκτες δείχνουν αυτό το +30% μέσα στα τελευταία 4-5 χρόνια: Ξεχωρίζουν τα πετρώδη υλικά που έχουν ακριβύνει κατά 61% από το 2021 μέχρι σήμερα, τα ηλεκτρολογικά υλικά που είναι στο +38% και

τα προϊόντα υάλου στο +31%. Το μικρότερο πλεόν πρόβλημα φαίνεται να προκύπτει από τα καύσιμα, τα οποία, παρά το γεγονός ότι πέρασαμε από την ενεργειακή κρίση, πλέον είναι κατά 19% ακριβότερα σε σχέση με τα επίπεδα του 2021.

Και δεν είναι μόνο τα υλικά, αλλά και η εργασία. Παρά το γεγονός ότι η ΕΛΣΤΑΤ προσπαθεί να μετρήσει αυξήσεις σε υπηρεσίες που δεν... φημιζονται για

την τιμολόγηση των υπηρεσιών (με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τη διαδικασία τιμολόγησης από τους ανθρώπους της ΕΛΣΤΑΤ), ήδη τα στοιχεία αποτυπώνουν αυξήσεις 31% στις εργασίες υδραυλικού από το 2021 (και 8,78% από τις αρχές του χρόνου) αλλά και 17% στις εργασίες ελατοχρωματιστή (με αύξηση επίσης 10,33% μόνο μέσα στο 2025).

Είναι Μάρτιος του 2008. Αν και έχουν αρχίσει να εμφανίζονται τα «μαύρα σύννεφα» πάνω από τον κλάδο των κατασκευών και της οικοδομής, οι... μηχανές του κλάδου δουλεύουν στο φουλ, προσφέροντας 230.774 θέσεις εργασίας. Τα χρόνια που ακολουθούν φέρνουν την κατάρρευση της οικοδομικής δραστηριότητας και η απασχόληση τον Μάρτιο του 2009 «βυθίζεται» σε 88.686 άτομα. Τα τελευταία στοιχεία του ΕΦΚΑ –τα οποία αφορούν τον Μάρτιο της φετινής χρονιάς– δείχνουν ότι ναι μεν υπάρχει ανάκαμψη, αλλά και πάλι η απασχόληση δεν έχει καμία σχέση με αυτήν του προηγούμενου «κατασκευαστικού μπουμ». Τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία δείχνουν ότι η απασχόληση ανήλθε σε 161.289 άτομα, με τους Έλληνες απασχολούμενους να είναι 105.993 (έναντι 142.031 τον Μάρτιο του 2008). Τι δείχνουν τα στοιχεία; Ότι δεν υπάρχει αυτή τη στιγμή ο αριθμός των απασχολούμενων για να στηρίξουν ένα πρόγραμμα εκτεταμένων εργασιών για επισκευές υφιστάμενων κτισμάτων αλλά και για ανέγερση νέων οικοδομών με αφώως μεγαλύτερο ρυθμό έναντι του σημερινού. Επίσης, καινούργιο στοιχείο σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας είναι η εκτέλεση πολύ μεγάλων έργων –με χαρακτηριστικότερο παράδειγμα το Ελληνικό–, τα οποία και απορροφούν πολύ μεγάλο αριθμό εργαζομένων.

Μεταβολές τιμών στα οικοδομικά υλικά από το 2021



Τεχνητά πετρώδη υλικά

61,17%



Ηλεκτρολογικά υλικά

38,04%



Προϊόντα υάλου

36,25%



Υλικά ύδρευσης, θέρμανσης, αποχέτευσης

31,71%



Ξυλεία και προϊόντα ξύλου

30,20%



Μεταλλικά υλικά βασικής επεξεργασίας

29,83%



Εξαρτήματα λειτούργειας και στερέωσης θυρών, παραθύρων

28,91%



Υλικά χρωματισμών

28,25%

ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ

30,5%

ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

20,7%

ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Πανάκριβα τα οικοδομικά υλικά, δυσεύρετοι οι τεχνίτες

Πάνω από 2.000 ευρώ το τ.μ., το κόστος ανέγερσης νέων κατοικιών

ΓΝΩΜΗ

Του Παύλου Γερούλανου



Για την Ελλάδα που μας αφορά όλους

Στη συζήτηση του προϋπολογισμού για το 2026 αναδείξαμε την τρομακτική αντίθεση μεταξύ των σημαντικών – για τις πολυάριθμες θυσίες των Ελλήνων – συμβολισμών της εκλογής Έλληνα υπουργού Οικονομικών ως επικεφαλής του Ευρώπου και, ακριβώς την ίδια μέρα, της εξοργιστικής απαξίωσης του ελληνικού κοινοβουλίου από μάρτυρα στην Εξεταστική Επιτροπή για τον ΟΠΕΚΕΠΕ, με τις μιλίες της κυβέρνησης.

Η αντίθεση αυτή είναι Ολβιφόρα αλλά χαρακτηριστικότατο παράδειγμα μιας ευρύτερης παθολογίας που τη συναντάμε παντού. Το φρόνιμα «γιατί υπάρχουν δύο Ελλάδες» είναι ο υπέρβαρος όλων μας. Η υπάνοξη είναι απλά: είναι θέμα ηθικής. Ο κ. Μητσοτάκης τιμωρεί στις δύο Ελλάδες. Αναδεικνύει και επενδύει σε ό,τι πιστεύει ότι πάει καλά. Αρνείται να ασχοληθεί, κρύβει, και βάζει κάτω από το χαλί ό,τι δεν θέλει να αντιμετωπίσει. Ή το αέθισει προς όφελός του.

Η οικονομική πολιτική της κυβέρνησής του, και στον προϋπολογισμό του 2026, το αποτυπώνει καθαρά. Μιά για ανάπτυξη, αλλά αρνείται να δει ή να εδώσει πρωτοφανή αριθμό χρημάτων μέσα σε μία εβδομάδα με μενυόρ εισιτήριος στην κοινωνία και δεν απαντά στο τι θα συμβεί όταν στερέψει το Ταμείο Ανάκαμψης. Μιά για φορολογικές μειώσεις, αλλά αποφεύγει να εξηγήσει γιατί αυτά παράγονται από πολιτες που χάνουν διαρκώς αγοράσιμα όνομα. Μιά για επενδύσεις, αλλά αφήνει τις μικροεπενδύσεις επιχειρήσεων παγιδευμένες σε γραφειοκρατία και ασυμμετρία από τη χρηματοδότηση.

Το ίδιο μοντέλο εφαρμόζεται και στους θεσμούς. Η κυβέρνηση Μητσοτάκη έχει εμπεδώσει μια λογική «των μέσων» και «των έξω». Εκείνων που έχουν πρόσβαση στο σύστημα εξουσίας, και εκείνων που φέρονται πρόσβαση, για να βρουν το δικό τους. Στην Ελλάδα των προνομίων και την Ελλάδα των μη προνομίων. Μιά για μια Ελλάδα που επιτρέψει στην ευρωπαϊκή «κανονικότητα», αλλά κρύβει ότι οι θεσμοί μας διασώζονται καθημερινά – και χωρίς αυτούς δεν υπάρχει καμία ευρωπαϊκή κανονικότητα.

Τις «δύο Ελλάδες» δεν τις δημιουργούν οι Ελληνίδες και οι Έλληνες. Τις δημιουργεί το κράτος. Η λειτουργία του πολιτικού συστήματος, και όταν στο τιμόνι έχει έναν Πρωθυπουργό που πιστεύει στις δύο Ελλάδες, κι αυτό θυμάται. Δεν είναι τυχαίο ότι λίγες μέρες μετά ο Πρωθυπουργός χρησιμοποίησε την ίδια ακριβώς αντίθεση που είχαμε αναδείξει στα Βουλή και είπε: «Ξέρω με ποια Ελλάδα είμαι και για ποια Ελλάδα αγωνίζομαι». Όχι, δεν ξέρει. Και αρνείται να παραδεχθεί ότι όλες οι παθολογίες που μας ταλάνισαν έχουν πλέον και τη δική του υπογραφή.

Η Ελλάδα χρειάζεται στο τιμόνι της μία Παράκληση που να είδα ότι μία είναι η Ελλάδα. Από τότε βλέπεις αλλιώς τα πράγματα διαρκώς. Αντί να δικάζεις, θέτεις κοινούς στόχους, αντί να διακρίνεις, μεταρρυθμίζεις, αντί να κρύβεσαι και να κρύβεις, κοιτάς το πρόβλημα και καίμεται και αντί να το αφήνεις όλο ίδιο, το αλλάζεις όλα. Ξεκινώντας από το κράτος και πώς υπηρετεί τον πολίτη. Μόνο έτσι η θεωρία των δύο Ελλάδων θα πάει σωστά. Και θα αντικαταστήσει μία Ελλάδα που αξιοποιεί το υπάρχον έχει και αναπτύσσεται τις χρόνιες υποθέσεις της. Αυτή που δεν αφήνει κανέναν πίσω. Η μία Ελλάδα που μας αφορά όλους.

Ο κ. Παύλος Γερούλανος είναι κοινοβουλευτικός εκπρόσωπος και Βουλευτής Α' Αθηνών του ΠΑΣΟΚ Κινήματος Αλλαγής.

Του Κώστα Παπαδά

Αντιμέτωπη με τον «σκληρό πυρήνα» της ανεργίας θα βρεθεί η κυβέρνηση το 2026, επιχειρώντας να μειώσει το ποσοστό της κάτω του 8%, κάτι που είναι εξαιρετικά δύσκολο, καθώς προκειται για το «ανθεκτικότερο κομμάτι» του προβλήματος, το οποίο παραμένει σταθερό και δύσκολο μειώνεται.

Αφορά κυρίως νέους, γυναίκες, μακροχρόνιως ανέργους, άτομα με αναπηρία, όπως και δομικά προβλήματα της αγοράς εργασίας, δηλαδή την ανισομεταβατική μεταβολή προσφοράς και ζήτησης δεξιοτήτων, αλλά και την «γεωγραφική» – ανισοκατανομή των ευκαιριών.

Η υπουργός Εργασίας Νίκη Κεραμέως έθεσε – επισημάνοντας από το βήμα της Βουλής – ως στόχο την πτώση της ανεργίας κάτω του 8%, παραδεχόμενη ωστόσο πως πρόκειται για ένα δύσκολο βήμα.

Κριτική από την ΕΕ
Η όλη προσπάθεια θα επικεντρωθεί σε συγκεκριμένες ομάδες του πληθυσμού, για τις οποίες προορίζεται η έκθεση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής άσκησης κριτικής στην κυβέρνηση. Η έκθεση αφορά την ημερίδα που έχει οριστεί για τη μείωση της ανεργίας από το 2019, επισημαίνοντας ότι το ποσοστό εξακολουθούν να βρίσκονται πάνω από τον μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Υπογραμμίζει μάλιστα την ανάγκη για ένταξη στην απασχόληση περισσότερων ανέργων και νέων, αλλά και για αύξηση των θέσεων εργασίας στον κατασκευαστικό και τουριστικό κλάδο, όπου παρατηρούνται και τα περισσότερα κενά.

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία, η συμμετοχή στην αγορά εργασίας το β' τρίμηνο του 2025 ανήλθε σε 61,3%, ποσοστό ελαφρώς αυξημένο σε σχέση με το ίδιο τρίμηνο το 2024 (61,0%) (για την ΕΕ το αντίστοιχο μέγεθος είναι 66,0% και 65,6% το β' τρίμηνο του 2025 και του 2024 αντίστοιχα).

Εθνική Στρατηγική

Το υπουργείο Εργασίας θέτει ως στόχο την αύξηση της απασχόλησης στο 71%, ποσοστό που περιλαμβάνεται στην Εθνική Στρατηγική για τις Ενεργειακές Πολιτικές Απασχόλησης (ΕΠΑ) για την περίοδο 2022-2030. Το πλαίσιο αυτό έχει καταθέσει στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Η επίτευξη του στόχου προϋποθέτει την αύξηση της απασχόλησης των γυναικών με ποσοστό των σπουδών να είναι σημαντική σε σχέση με αυτό των ανδρών. Τα στοιχεία του γραφείου προϋπολογισμού της Βουλής είναι ενδεικτικά με τη σύμπτωση των γυναικών στην αγορά εργασίας να

Η κυβέρνηση θα επικεντρωθεί σε συγκεκριμένες ομάδες του πληθυσμού μειώνοντας τα ποσοστά κάτω από το 8% εντός του 2026 – Νέοι, γυναίκες, μακροχρόνιως άνεργοι και άτομα με αναπηρία οι ομάδες-στόχοι

Μάχη με τον σκληρό πυρήνα της ανεργίας

Η ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΓΥΝΑΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ



ΟΙ ΡΟΕΣ ΝΕΩΝ ΘΕΣΕΩΝ

Το ισοζύγιο ροών νέων θέσεων εργασίας (προσλήψεις μείον απολύσεις) για το α' εξάμηνο του 2025 ήταν θετικό και ανήλθε στις 340.572 θέσεις εργασίας, ελαφρώς αυξημένο (+0,4%) σε σχέση με το ίδιο εξάμηνο του 2024. Πιο συγκεκριμένα, το α' εξάμηνο του 2025 σημειώθηκαν 1.760.733 προσλήψεις με το 57,3% να είναι πλήρους απασχόλησης και οι υπόλοιπες μερικής ή εκ περιτροπής. Τα υψηλότερα ισοζύγια ροών νέων θέσεων εργασίας σημειώθηκαν στην Εστίαση, στα Καλύμματα και στο Λιανικό Εμπόριο.

φθάει το β' τρίμηνο του 2025 στο 53,6% έναντι 69,2% που είναι το αντίστοιχο ποσοστό των ανδρών.

Χαμηλή είναι και η συμμετοχή των νέων 15-29 ετών στην αγορά εργασίας, η οποία μόλις στα μισά της κατά τον τελευταίο χρόνο, από 41,4% το β' τρίμηνο του 2024 σε 43,3% το β' τρίμηνο του 2025. Ταυτόχρονα η έκθεση της κομίστην επισημαίνει ότι τα κενά των θέσεων εργασίας έχουν μειωθεί – ελαφρώς –, αλλά εξακολουθούν να είναι υψηλά στους τομείς του τουρισμού και των κατασκευών.

Σε πτώση

Η τρίτη τριμηνιαία έκθεση του γραφείου προϋπολογισμού της Βουλής του Ιανουαρίου 2025 χαρακτηρίζει ως θετική τη γενική εικόνα της αγοράς υπογραμμίζοντας ότι η απασχόληση σημειώνει αύξηση, η ανεργία ακολουθεί πτωτική πορεία και το μέσο στοιχείο προβλεπόμενου αφορά τη σημαντική λοιπότητα που εμφανίζει η συμμετοχή των γυναικών στην αγορά εργασίας σε σχέση με αυτή των ανδρών (53,6% και 69,2%, αντίστοιχα). Οι θέσεις πλήρους απασχόλησης φαίνεται να κερδίζουν έδαφος έναντι της μερικής απασχόλησης, ενώ αυξάνει η απασχόληση παρακείμενων και σ' κενές θέσεις εργασίας.

Σύμφωνα με τα τριμηνιαία στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ αλλά και της απασχόλησης, η αύξηση στην απασχόληση προέβλεπε από τις θέσεις πλήρους απασχόλησης οι οποίες το β' τρίμηνο του 2025 σημείωσαν αύξηση κατά 2,3% σε σχέση με το ίδιο τρίμηνο του 2024, με τις θέσεις μερικής απασχόλησης να σημειώνουν σημαντική μείωση (11,4%). Σε ακριβώς το αντίθετο, η μερική απασχόληση κατά το β' τρίμηνο του 2025 διαμορφώθηκε στα 5,7% (από 6,5% το β' τρίμηνο του 2024), ενώ το αντίστοιχο ποσοστό στην ΕΕ τότε για το β' τρίμηνο του 2025 όσο και του 2024 είναι 18,7%.

Β

Υπάρχει ανάγκη για ένταξη στην απασχόληση περισσότερων γυναικών και νέων, αλλά και για αύξηση των θέσεων εργασίας στον κατασκευαστικό και τουριστικό κλάδο

Μπόνους και παγίδες για ιδιοκτήτες και ενοικιαστές

Του Ντίνου Σιαμάπουλου

Στην αποκαλιδοποίηση των εξαγγελιών του Πρωθυπουργού και κυρίως το τι σφάλη θα αποκομίσουν ιδιοκτήτες και ενοικιαστές ακινήτων από τα μέτρα που ανακοινώθηκαν την ημέρα μίσθωσης του προϋπολογισμού του κράτους, αλλά και τις παγίδες που κρύβουν για αγοραστές, ιδιοκτήτες και μισθωτές, προχωρεί «Το Βήμα της Κυριακής», σε μία προσπάθεια να ξεκαθαρίσει το τοπίο αναφορικά με τα κίνητρα που προωθούνται τόσο για να πείσουν ακίνητα στην αγορά όσο και για να αποκλιμακωθούν οι τιμές.

Το πρώτο και ίσως πιο σημαντικό μέτρο από όλα όσα ανακοινώθηκαν από τον πρωθυπουργό Κυριάκο Μητσοτάκη είναι το γενναίο πρόγραμμα ανακαίνισης κατοικιών, το οποίο θα καλύπτει έως και το 90% της συνολικής δαπάνης. Το κομμάτι που θα διαθέσει το κράτος ανέρχεται σε 400 εκατ. ευρώ και αφορά την αναβάθμιση παλαιών κλειστών ακινήτων, με την επιδότηση να φθάνει έως και 36.000 ευρώ ανά ακίνητο.

Το εισοδηματικό όριο ανέρχεται σε 35.000 ευρώ για ζευγάρια, ενώ το ποσό αυτό προσαρμόζεται κατά 5.000 ευρώ για κάθε παιδί της οικογένειας.

Οι ιδιοκτήτες

Οικονομικά με το μέτρο αυτό δίνεται η δυνατότητα σε ιδιοκτήτες κλειστών-κονών ακινήτων να προχωρήσουν σε πλήρη ανακαίνιση ώστε στην συνέχεια αυτά τα ακίνητα να διατεθούν προς τους ενδιαφερόμενους αγοραστές ή ενοικιαστές.

Μάλιστα και η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΛΑ) παρήγγειλε ανακοίνωση της ότι το συγκεκριμένο μέτρο κατατάσσεται στη πολιτική για την αντιμετώπιση της τριτογενούς ανεργίας για ανακαίνιση υπαρκτών κατοικιών που βρίσκονται σε πλεονεκτική σημεία του αστικού ιστού των πόλεων, ωστόσο επισημαίνει ότι απλά η ίδια σπουδαία για την επιτυχία του μέτρου είναι η θέσπιση μικρών διαστημάτων κενότητας, η μείωση της γραφειοκρατίας και ταχύτητα εκταμίευσης και οι σωστές ρυθμίσεις για τα επί μέρους ποσοστά επιδότησης κάθε κατηγορίας ενδιαφερομένων.

Προηγούμενα αντίστοιχα προγράμματα δεν έτυχαν ανάλογης αποδοχής από τους ιδιοκτήτες συγκριτικά με τα πλεονεκτήματα και τα κίνητρα που προσέφεραν για τον πολύ απλό λόγο ότι και τα ποσά αφορούσαν πολύ να πιστωθούν στους λογαριασμούς τους και γενικά η γραφειοκρατική διαδικασία ήταν ιδιαίτερα πολύπλοκη σε ακρώση ή υλοποίησης οι εις επιδοτήσεις είχαν υποβληθεί.

Όπως αναφέρουν υπαρκτοίτες της αγοράς, το μέγιστο ποσό επιδότησης των 36.000 ευρώ ανά κατοικία μπορεί να καλυφθεί σε μεγάλο βαθμό την πλήρη ανακαίνιση ενός ακινήτου εμβαδού έως και 100 τετραγωνικά

Στο μικροσκόπιο τα μέτρα για τη στέγη και τα κίνητρα για να πείσουν ακίνητα στην αγορά και να αποκλιμακωθούν οι τιμές - Επιδότησεις για ανακαίνιση κατοικιών, ευνοϊκή φορολόγηση και επιστροφή μισθωμάτων - Αντιδράσεις για τους νέους περιορισμούς στη βραχυχρόνια μίσθωση



μέτρα. Μάλιστα σύμφωνα με τους ίδιους, η δαπάνη αυτή θα υποβληθεί σε μεγάλη υπερέβαση στο ακίνητο και θα βοηθήσει τον ιδιοκτήτη να έχει, μέσω της εκμετάλλεως, ένα καλό μηνιαίο εισόδημα.

Αξίζει να τονιστεί ότι τα ενοίκια του θα αυξηθούν εντός του 2026 και θα διπλασιάζονται στην Εφορία το 2027 θα έχουν εννοιακό φορολογικό συντελεστή για τους ιδιοκτήτες εφόσον εισπραττούν επιπλέον πάνω από 12.000 ευρώ. Αυτό διότι ο συντελεστής για επίσημο εισόδημα από 12.001 έως 24.000 ευρώ μειώνεται στο 25% από 35% που ισχύει σήμερα. Το μέτρο αυτό, όπως δήλωσε και ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Κυριάκος Πιερρακόπουλος από το βήμα της Βουλής κατά τη διάρκεια της συζήτησης του προϋπολογισμού του κράτους για το 2026, αφορά περισσότερους από 160.000 ιδιοκτήτες και στοχεύει στο άνοιγμα κλειστών ακινήτων και στη διάθεσή τους για μακροχρόνια μίσθωση.

Η επιστροφή ενοικίου

Στο πλαίσιο αυτό εφαρμόζεται πλέον και η επιστροφή ενός ενοικίου, όπου με τροπολογία της τελευταίας στιγμής, που κατατέθηκε σε σχέδιο νόμου, μετατίθεται κατά ένα τρίμηνο η έναρξη ισχύος των διατάξεων για την πληρωμή των μισθωμάτων κατοικιών μέσω τραπεζικού λογαριασμού.

Σε νέα έναρξη ισχύος της σχετικής διάταξης ορίζεται πλέον η 1η Αυγούστου 2026 και όχι η 1η Ιανουαρίου όπως αρχικά είχε διατυπωθεί και περιλαμβάνει στο φορολογικό νομοσχέδιο. Η ρύθμιση αυτή κατέστη ανεγκύρια προκειμένου να δοθεί χρόνος για την υλοποίηση ενός ολο-

για το πρόγραμμα ανακαίνισης παλαιών κλειστών ακινήτων, το οποίο θα καλύπτει έως και το 90% της συνολικής δαπάνης, το κράτος θα διαθέσει 400 εκατ. ευρώ και αφορά την αναβάθμιση, με την επιδότηση να φθάνει έως και 36.000 ευρώ ανά ακίνητο.

Β Προηγούμενα προγράμματα δεν έτυχαν ανάλογης αποδοχής από τους ιδιοκτήτες συγκριτικά με τα πλεονεκτήματα και τα κίνητρα που προσέφεραν γιατί τα ποσά αφορούσαν να πιστωθούν στους λογαριασμούς τους και η γραφειοκρατική διαδικασία οδηγούσε σε ακύρωση ή υπαναχώρηση στις αιτήσεις που είχαν υποβληθεί

κλεισμένων υποθημάτων διαταγών δεσφένων με τους παρόντες υπαρκτούς πληρωμένους, αλλά και για να μπορέσουν οι ιδιοκτήτες να προσαρμόσουν τους προδιαγραφές της υποχρεωτικής απόδοσης η οποία θα προσδιορίσει τις λεπτομέρειες όσο και τις εξαιρέσεις από την εφαρμογή του μέτρου, το οποίο με τη ρύθμιση αυτή επεκτείνεται και στο μισθωτικό κατοίκιο.

Υπενθυμίζεται ότι η μη πλήρης συμμόρφωση συνεπάγεται για μεν τους εμπίστολους την απόφαση του αρμοδίου 5% από τα μισθώματα, για δε τους εννοιαστές την απόφαση όλων των επιδομάτων ενοικίου που δικαιούνται νόμιμα.

Μάλιστα ανακοινώθηκε από τον Πρωθυπουργό ότι σε 50.000 εκπαιδευτικούς, νοσηλευτές και γαστρονομικούς των αστικών κέντρων Αττικής και Θεσσαλονίκης θα εστράφησαν δύο ενοίκια ετησίως, ανεξάρτητα από το εισόδημά τους. Από την 1η Αυγούστου 2026 και μετά τα ενοίκια που καταβάλλουν στους ιδιοκτήτες οι παραπάνω κατηγορίες εργαζομένων θα πρέπει υποχρεωτικά να είναι μέσω του τραπεζικού συστήματος και όχι με μετρητά.

Οι περιορισμοί

Εννέα από τα μέτρα που έχουν προέλθει αντιδράσεις στις τάξεις των ιδιοκτητών ακινήτων είναι η ανακοίνωση για νέους περιορισμούς στην βραχυχρόνια μίσθωση όπου οι υπεριστάμενες ρυθμίσεις επεκτείνονται και στο κέντρο της Θεσσαλονίκης. Την ίδια στιγμή σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, όπου απαγορεύεται η βραχυχρόνια μίσθωση, όταν ένα μεσολαβητικό μέτρο βάλει, θα διαγραφεί αυτόματα από το Μητρώο

Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής. Σύμφωνα με την ΠΟΜΙΛΑ «όσο η βραχυχρόνια μίσθωση είναι η οποία και παραμένει προβληματική, ούτε οι νέοι περιορισμοί στη βραχυχρόνια θα το επιλύσουν, ιδίως στο κέντρο της Αθήνας και άλλων μεγάλων πόλεων όπου οι διαθέσιμοι χώροι μειώνονται. Εξουν χρησιμοποιοί η προαγωγή για χρήση κατοικίας, αλλά για βιοτεχνική και γραφειοκρατική χρήση, οι οποίοι έχουν απαλειφθεί από πολλών ετών, ιδίως όταν απασχολούνται στο κέντρο των πόλεων αρκούν από τις χρήσεις αυτές».

Σύμφωνα με την Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων θα είναι ολέθρια για την ιδιοκτησία η ρύθμιση που θα προβλέπει «αυτομάτα διαγραφή από το Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης κάθε κωδικό αριθμό, που με επιβιβάζεται λόγω πώλησης και ίσως και γονικής παροχής ή και κληρονομιάς του, καθώς προβαλλεί βανδαλισμών «πυρρίνα» του ιδιοκτησιακού δικαιώματος με τη μεταβίβαση ενός ακινήτου να συνεκτινέει και την συνιστάμενη εισοδηματική του.

Ιδιωτικές επενδύσεις

Όσον αφορά το νέο πλαίσιο κινήτρων για ιδιωτικές επενδύσεις στον τομέα της προνοίας στέγης, όπου οι κατασκευαστές θα μπορούσαν να κερδίσουν διαμερίσματα ή να μετατρέψουν σε κατοικίες υφιστάμενα κτίρια αποκλείει από τους ενοικιαστές τουλάχιστον για 10 έτη και τα μισθώματα θα εκκρίνουν από τον φόρο εισοδήματος με το οποίο το όριο ενοικίου να καθορίζεται κεφαλαικά, παράγοντες της αγοράς κρίνουν τη συγκεκριμένη πρόταση ως εξαιρετική που τα αποτελέσματά της θα εξαρτηθούν, ωστόσο, από τον χρόνο που θα νομοθετηθεί. Για να επιβρεχθεί σημαντική του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα, θα πρέπει αφενός να υπάρξει πλήρης φορολογική στήριξη των ενοικίων και όχι απλά κάποιο ποσοστό έκπτωσης, αφετέρου να υπάρξουν σωστές νόμιμες λογικές προνοημένη των ενοικίων, πλήρης και απολύτως διαφανής για το μέλλον και προς την πλευρά του Δημόσιου, έτσι ώστε να μην οδηγηθούν οι εταιρείες που θα συμμετάσχουν σε χρεοκοπία από όποιες επιλογές μελλοντικών κυβερνήσεων.

Διάρθρωση κατοικιών

Τέλος, η πολυδομική κρήνη που θα φέρει τα υποκαίρια Περιβάλλοντος για τη γρήγορη μετατροπή υφιστάμενων ακινήτων προς οικιστική χρήση κατατάσσεται στις θετικές κινήσεις καθώς εγκαταλείπονται η μητέλη κτηματα θα εντάσσονται στην κατηγορία ιδιωτικών επενδύσεων με κίνητρο την έκταση φόρου.

Πάντως, παράγοντες της αγοράς επισημαίνουν ότι είναι αναγκαία μία ακόμη ρύθμιση που πρέπει να έρθει για να στεγαστικό πρόβλημα και έχει να κάνει με την παροχή νομοθετικής δυνατότητας διαιρέσεων μεγάλων διαμερισμάτων πολυκατοικιών σε μικρότερα, ακόμη και όπου αυτό απαγορεύεται από τους κανονισμούς των πολυκατοικιών, προκειμένου να προκύψουν μικρότερα διαμερίσματα.

Χωρίς δράμα, αλλά ούτε και άλματα

Η έκθεση του προϋπολογισμού του 2026 είναι ένα κείμενο επίσημο, χωρίς καμία έδραση ή τομή σε θέματα ανάπτυξης, δημοσιονομικής σταθερότητας ή αναστοχασμού του κόστους της ακρίβειας το οποίο δικαιολογεί την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών τα τελευταία χρόνια. Δεν έχει δραματικές περικοπές σε κάποιον τομέα, ούτε όμως και οικονομικές προτάσεις για τα μεγάλα προβλήματα που έχουν πλέον ριζώσει στην ελληνική κοινωνία, όπως η στεγαστική κρίση και το χρόνιο εισοδηματικό κενό. Ακόμα και έτσι όμως με τις μικρές μεταβολές, ο προϋπολογισμός δεν είναι άρνητος από ελλείψεις και νέες υπερβάρυνες τις οποίες αναζητάμε.

1 Κόπωση στη πείση της φοροδιαφυγής: Η μεγαλύτερη φοροδιαφυγή γίνεται στα έσοδα του ΦΠΑ, ο συνεπώς ο οποίος έχει αυξηθεί σε μεγάλο βαθμό λόγω των μνημονίων (από 16% σε 24%), παρέχοντας έτσι ακόμα μεγαλύτερα κίνητρα σε όσους τον κλέβουν. Μάλιστα ο προϋπολογισμός δένει πως η μείωση αυτή ουσιαστικά ανακυκλώνεται για το εισόδημα ενός και ίδιου (απόδειξη: Σύμφωνα με τον υφιστάμενο λογιστή, φέτος οι εισοδήματα ΦΠΑ εκτιμώνται στο 11,1% του ΑΕΠ, ενώ το 2026 προβλέπεται στο 11,24% του ΑΕΠ), δηλαδή θα έχουν μια ασήμαντη αύξηση. Όμως ο πληθωρισμός αναμένεται να ξεπεράσει με το 2,5% με 3% και με αυτούς μνημονιακούς υπολογισμούς αυτό θα έπρεπε να οδηγούσε σε μια δυνατότητα εισοδηματικού τουλάχιστον στο 11,6% (αυτή είναι μέρος της «άνοσης» της έμμεσης φορολογίας λόγω πληθωρισμού). Άρα όχι μόνο δεν βελτιώνεται καθόλου η ικανότητα του μηχανισμού εισοδηματικού ΦΠΑ, αλλά το 2026 θα κοβεί ένα 0,34% του ΑΕΠ. Αυτό ισχυρίζεται με ένα ποσό 876 εκατ. ευρώ με τα οποία θα μπορούσαν να χρηματοδοτηθούν αρκετά προγράμματα και κοινωνικά έργα.

2 Δημοτικές επενδύσεις: Το ύψος των δημοτικών επενδύσεων το 2025 ήταν 1,06% του ΑΕΠ, ενώ το 2026 σχεδιάζεται να γίνει 1,01% του ΑΕΠ. Συνεπώς, ο τομέας των δημοτικών επενδύσεων υποχωρεί έτι περαιτέρω, σε μια φάση που θα έπρεπε να αυξανόταν σημαντικά και προγραμματιζόταν ώστε να αναπληρώσει τη διακοπή του. Ταμείο: Ανάκαμψη. Είναι γνωστό ότι οι δημόσιες επενδύσεις έχουν τον μεγαλύτερο πολλαπλασιαστή ο αντί οικονομία και σε αυτή την κρίση σημαντικά θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν σημαντικά έσοδα από ιδιωτικές κεφαλαιώσεις για την ενίσχυση της παραγωγικότητας και της καινοτομίας.

3 Δημοτικό χρέος: Η άρνηση να δώσει θέμα της επικαιρότητας που αφορά την πρόωγη αποπληρωμής του χρέους που έχει προκύψει από τα κρατικά δάνεια του πρώτου μνημονίου, το λεγόμενο G1F και το χρέος προς το ΔΝΤ. Θεωρώ ότι καλώς έγινε αυτή η αποπληρωμή, διότι έτσι αφαιρείται το δικαίωμα σε

διεφορούς περικοπών και άρκετους οργανισμούς να υιοθετούν τις προτάσεις τους στις ελληνικές αρχές για το είδος πολιτικής που πρέπει να ακολουθήσουν. Έτσι το αν η πρόωγη αποπληρωμή ήταν ωφέλιμη από χρηματο-οικονομικής απόψεως, αυτό είναι μια άλλη ιστορία. Οι πρώτες αποπληρωμές δανείων είναι οι μισθώσεις υπό ορισμένες προϋποθέσεις, όπως το δάνειο να έχει συναρθεί με θηρώδεις όρους, να έχει υπερβολικά επιτόκια ή ο οφειλέτης να μην έχει εναλλακτικές επιλογές για τα κεφάλαιά του. Η κυβέρνηση οφείλει να εξηγήσει λεπτομερώς τι ακριβώς ισχύει χρηματο-οικονομικά, σχετικά αν και πόσο θα είναι δικαιολογημένη η κίνησή της.

Εντάλλοση της απώλειας του χρέους είναι ότι με την κίνηση αυτή το Ελληνικό Δημόσιο κερδίζει τους τόκους που θα καταβάλλει σήμερα το Ελληνικό Δημόσιο για τους μελλοντικούς τόκους είναι παραρτοαξία που αυτοί έχουν και αν χρειαστεί να δανειστεί ένα ανάλογο ποσό στο μέλλον θα τους ξαναπληρώσει (ανάλογα με τα επιτόκια που θα επικρατούν). Πόσο τώρα στην καταμέτρηση του χρέους είναι η μείωση που εμφανίζεται είναι πολύ μεγάλη και φαινομενικά ανεξήγητη. Παρόλο που η Επιστολή υποδείχθηκε την κυβέρνηση να συμπληρώσει τους τόκους τετραετίας στο δημόσιο χρέος, το χρέος εμφανίζεται απίστευτα μειωμένο ποσοστό του ΑΕΠ. Φαίνεται ότι αυτό κατέστη δυνατό επειδή υπήρξε ένας εσωτερικός διανομή από φορείς του δημοσίου (μέσα τους χρησιμοποίηθηκε για εξοφλήσεις υποχρεώσεων, χωρίς όμως να δηλώνει η μείωσή).

Με τον ίδιο τρόπο εξηγείται και ένα άλλο παράδοξο καθώς το ελληνικό χρέος άρχισε να μειώνεται

ΓΝΩΜΗ

Του Νίκου Χριστοδουλάκη



η διάθεση για επενδύσεις άρχισε να αυξάνεται έντονα και θα ξέρουμε κανείς ότι οι ελληνικές αρχές θα ξεκινούν να ετοιμάζουν τον αυτί τους αν δεν έχει αρχίσει των αγορών. Και όμως, οι δημοσιονομικές αρμόδιες του Δημοσίου, αν και είχαν ενδεχόμενα να είχαν την απώλεια να αποκλειστούν πρόθυμοι αγοραστές.

4 Ταμείο Ανάκαμψης, προτεραιότητες και ρυθμός ανάπτυξης: Από τα 32 δια. ευρώ του ΤΑΑ έχουν δεσμευτεί μέχρι στιγμής τα 24 δια. ευρώ και αναμένεται να έχουν απορροφηθεί έως το τέλος του 2026. Σύμφωνα με τον κανόνα του Kaldor,

“Οι ανισότητες που ολοένα και αυξάνονται στη χώρα μας θέλουν κάποια πρακτική αντιμετώπιση, όχι μόνο μέσω της αύξησης μισθών, αλλά και μέσω της μείωσης της απόστασης με άλλες εισοδηματικές κατηγορίες

ήδη σε μια οικονομία επενδύουμε ένα ποσό 100 με 10% του ΑΕΠ, τότε ο ρυθμός ανάπτυξης κατά μέσο όρο θα αυξηθεί κονδύλι κατά το ήμισυ του μισθού αυτού, δηλαδή (10/7)%. Τα 24 δια. ευρώ αντιστοιχούν στο 10% του ΑΕΠ. Αρμυρώνοντας υπόψη ότι η περίοδος υλοποίησης του ΤΑΑ 2022-2026 είναι πενταετής, αυτό θα αντιστοιχεί σε επιπρόσθετη αύξηση του ρυθμού ανάπτυξης κατά 2% ανά έτος. Ο ρυθμός τα προηγούμενα χρόνια ήταν λίγο πάνω από 2,5%, πράγμα το οποίο σημαίνει πως χωρίς τη βοήθεια του ΤΑΑ πιθανώς θα ήταν μικρότερο 0,5% και 1% του ΑΕΠ, όσον και κανενός να προσεγγίσει μετά την ακύρωση του προγράμματος. Το ΤΑΑ δεν αξιοποιεί τους ευκαιρίες σε παραγωγικές επενδύσεις και στην τελειότητα ταμειακά θα εξασφαλίσει και αναπτύξει.

Εκτός και τώρα, με τα λίγα εναπομείναντα κεφάλαια οι βασικές προτεραιότητες που πρέπει να ενισχυθούν μέσω του ΤΑΑ είναι δύο: (i) Στεγαστικό δικτύο και (ii) Ηλεκτρικά δίκτυα ενέργειας που θα κάνουν διασυνδέσεις με τους τοπικούς παραγωγούς. Οι δύο αυτές υποδομές είναι αυτές που θέλουν να προσελκύσουν πολλές νέες επενδύσεις, να διευκολύνουν τη χώρα φυσικά και ενεργειακά και να συμβάλουν σε μια αξιοσημείωτη περιβαλλοντική αναβίωση.

5 Ανοχές: Οι ανοχές που αφορούν και αυξάνονται στη χώρα μας θέλουν κάποια πρακτική αντιμετώπιση, όχι μόνο μέσω της αύξησης μισθών, αλλά και μέσω της μείωσης της απόστασης με άλλες εισοδηματικές κατηγορίες (π.χ. μεταβίβαση κληρονομιάς με μεγάλα αφορολόγητα όρια και χαμηλή φορολογία κληρονομιάς 5%). Σε αυτά τα ζητήματα, ο προϋπολογισμός πρέπει να είναι διαυδακτικό σε σχέση με τον ΟΟΣΑ.

Να σημειωθεί κανείς ότι ο αντί Ισπανία είναι η κατά πολύ χαμηλότερος συντελεστής σε σχέση με τον

Ισπανία 17,5%, αλλά τα μερισματικά φορολογούνται με 51%, δηλαδή αθροιστικά 63,5%. Στη χώρα μας ο εταιρικός φόρος είναι 22% και μαζί με τη μερίσμα ανεβαίνει στο 27%, κάτω από το ήμισυ της Ισπανίας. Μερικοί λένε πως έτσι προεξοφλούνται επενδύσεις στη χώρα μας, αλλά δεν είναι ακριβώς έτσι: κεφάλαια όντως έρχονται, μπαίνουν σε κερδοφόρες επιχειρήσεις και μετά από ένα-δύο χρόνια παίρνουν τα (σχεδόν) αφορολόγητα μερίσματα και αποχωρούν. Αυτά δεν λέγεται μακροχρόνια επένδυση αλλά ταξιδιό αλλοιώς.

6 Ιδιοκτησία της οικονομίας: Ένα από τα πιο σημαντικά και δύσκολα αναζητήματα φαινόμενα που συμβαίνουν στην Ελλάδα είναι η αβίαση εκποίησης και αποπληρωμής των στοιχείων και η απόκτησή τους από διεθνή ξένους παράγοντες. Η απώλεια ιδιοκτησίας της οικονομίας γίνεται μέσω από τρία κυρίως κανάλια:

• Μέσω του καθεστώτος της Golden Visa έχουν αγοράσει δεκάδες χιλιάδες Έλληνες όπια και περιουσίες – παλιών οικόπων ιδιοκτησιών και τσιπών διδασκάλων. Οι αγορές γίνονται κυρίως από Κινέζους, Ταϊκούς και Ισραηλινούς και αν κάποιος κάνει αντιστοίχως επενδύσεις και μερικών ίσως καταλήξει σε ενδογενή οντότητα. Η Ελλάδα είναι η Ισπανία είναι και αυτές οι ίδιες ιδιοκτησίες ανώλετες διαδικασίες αγορών, αλλά βλέποντας την αβίαση εκποίησης τους διεκδικούν αυτούς τους θεωρούμενους των εθνικών κινήσεων που εξακολουθούν.

• Δεύτερο κανάλι είναι τα ποικίλα νομικά funds που εγκαθίστανται στη χώρα, δανειζόμενα από ελληνικές τράπεζες και μετά αγοράζουν με μεγάλο σκέλετο ελληνικά ομόλογα με την εξασφάλιση δάνεια. Στην συνέχεια τα υποβάλει με μεγάλα κέρδη και με την ιδιότητα του αμοιβαίου κεφαλαίου από την Ελλάδα. Η χώρα εγκαταλείπει και λειτουργίες τους παραμένει πάνω με την ιδιότητα και αποσπασμένη προσοχή ενισχυμένη, ελέγχου ή λογοδοσίας αποβίνει μάταια.

• Ένα τρίτο και επίσης σημαντικό ζήτημα είναι ότι στο πρόσφατο παρελθόν και υπό τη φοροτική ελλείψη ρευστότητας η χώρα μας αναγκάστηκε να δεχτεί ξένους επενδυτές – ιδιώτες αλλά κυρίως κρατικούς ή συνδυασμό τους – οι οποίοι την περίοδο των μνημονίων ανέλαβαν τον έλεγχο κρίσιμων εθνικών υποδομών, όπως των λιμένων, αεροδρομίων, τηλεπικοινωνιών, ίσως αόριστο ή ανεξέλεγκτο. Η Ελλάδα πρέπει να διαφοροποιεί ένα πλαίσιο αμοιβαίου ελέγχου σε αυτές τις υποδομές για να μη βρεθεί παθητική σε περίπτωση κάποιων γεωπολιτικών όψεων όταν είναι κρίσιμη απαραίτητη η χρήση τους αλλά ο ξένος μεγαλοεπενδυτής διαφονείται.

Ο **Νίκος Χριστοδουλάκης** είναι ομότιμος καθηγητής στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο, ποιητής και ποιητής



Οι δημόσιες επενδύσεις έχουν τον μεγαλύτερο πολλαπλασιαστή στην οικονομία και θα μπορούσαν να αποτελέσουν σημαντικό ελκυστικό εργαλείο για την ενίσχυση της παραγωγικότητας και της καινοτομίας

OT

Προϋπολογισμός 2026

ot.gr

Η συζήτηση στη Βουλή για τον προϋπολογισμό του ευαρχόμενου 2026 πολλά φανέρωσε. Ιδιαίτερως το πλαίσιο των περιεχομένων που δίδει τόσο τη δι-αμόρφωση όσο και την άσκηση της οικονομικής πολιτικής. Το σίκοτο προφανώς δεν επιτρέπει δραστηριότητες κατ' έτος μεταβολές στα φορολογικά, στα εισοδήματα και κατ' ελάχιστον στις δαπάνες, παρά λελογισμένες, και πάντα υπό τον όρο ότι δεν διαταράσσεται η ισορροπία των δημοσίων οικονομικών.

Ταυτόχρονα ωστόσο απέναντι σε αυτό το απαιτητικό και εν πολλοίς δεσμευτικό πλαίσιο αναπτύσσεται εκκώλυτο ένα κύμα διεκδικήσεων το οποίο ξεκίνησε με τα μπλόκα των αγρών στους εθνικούς δρόμους και, όπως όλα τα στοιχεία βεβαιώνουν, θα βαίνει διεκρινόμενο στη διάρκεια του νέου έτους.

Συνταγμασμός

Τους αγρότες, κατά τα φαινόμενα, θα ακολουθήσουν οι μεταφορές αγρών και προσώπων, φορτηγικά ταξίδια, ταξίδια, ακινοδίοι και πλήθος άλλων επαγγελματιών που διεκδικούν απομείωση του ενεργειακού κόστους των δραστηριοτήτων τους, απαλλαγές ή διευκολύνσεις απέναντι στις απαιτήσεις των φορολογικών αρχών, ενισχύσεις, επιδοτήσεις και, τι άλλο επίσης εκκινούν ότι εμποδίζει την προόδου τους.

Και μαζί τους πιθανόν να συντονιστούν χαμηλές ειδικευμένες εργαζόμενοι που σε ισχύ τον καιρό της υποχώρησης της αγοράς και της εκκλιτικής δημογραφίας έχουν εισαχθεί στη διαμεταμετακίνησή τους θέση και ικανότητα.

Στη Βουλή λοιπόν, κατά τη συζήτηση του προϋπολογισμού για το 2026, οι πολιτικές δυνατότητες παρατάθηκαν, κατά βάση, με δύο εκ διαμέτρου αντίθετες γραμμές: της κυβέρνησης, που υπερυψώνεται τις πολιτικές και των ελλομένων της, δηλώνοντας



Πίσω από τις γραμμές

Συγκρούσεις και εντάσεις στη ζώνη της οικονομίας - Το μοντέλο Μητσοτάκη και ο κύκλος των διεκδικήσεων

Του Αντώνη Καρακούση

πως δεν της επιτρέπεται να διακινδυνεύσει το αγαθό της δημοσιονομικής σταθερότητας παρά να συνεχίσει με σιγανά βήματα, και της αντιπολίτευσης, τα οποία σκηνικά της οποίας, με σποραιο-σεις βεβαίως, διεκδικούν αλλαγές στο μέγεθος της οικονομικής πολιτικής, κοινώς περισσότερες δαπάνες και λιγότερες φορολογικές επιβάρυνσεις. Επιβεβαιώνουν τις με την ένταση, την τοξικότητα, τον καταγγελλόμενο λόγο, αλλά και τα αναντιστοιχία όδους έλθουν, που χαρακτηρίζουν τη συζήτηση, το πολιτικό πρόβλημα της χώρας. Το σίκοτο θα αποκαλυφθεί σε όλο του το μεγαλείο κατά το, χωρίς αμφιβολία, προσεχολικό 2026.

Κλίμα διεκδίκησης

Από τη μια έχουμε μια αυταρέσκη και εν πολλοίς επαναστατική, μέχρι πρότινος τουλαχιστον, κυβέρνηση που θεωρεί ότι όλα εξελίσσονται ομαλά και τις προγνώσεις της και από την άλλη αντιπαλετευόμενα κόμματα και σκηνικά που δεν αναγνωρίζουν στοιχεία προόδου, δεν αποδέχονται τους όποιους περιορισμούς που το βαθύ και ανεπισυλβό ακόμη τραύμα της προηγούμενης οικονομικής κρίσης διατηρεί κορυφές, επιμένοντας κυρίως σε κλίμα και ατμόσφαιρα εκτεταμένης διεκδίκησης, χωρίς ωστόσο να παροικούν εθνική και ολοκληρωμένα σχέδια, ικανά να την υποστηρίξουν και μαζί να επιταχύνουν την ανάπτυξη της οικονομίας και την εισοδηματική προόδου των πολιτών.

Σχέδιο εξόδου

Κακά τα ψέματα, η κυβέρνηση με όλες τις αδυναμίες της, τις σκαρπιές και τη μονομέρεια που χαρακτηρίζει τη διαχείριση

των οικονομικών και κοινωνικών υποθέσεων της χώρας, διατηρεί ενεργό συγκεκριμένο σχέδιο εξόδου από τις συνθήκες κρίσης που προηγούμενων ετών.

Μπορεί να είναι αργό, χωρίς εξάρσεις και υψηλές προσδοκίες, όπως στο πρόσφατο παρελθόν, αλλά παραμένει σχέδιο, το οποίο ίδιος ο Πρωθυπουργός όσο και οι σημαντικοί κόμμοροι των υπουργών του το υπερσυστήνουν και επισημασματολογούν υνδρ αυτού. Όσο παρακολουθήσαν τη συζήτηση επί του προϋπολογισμού το αντιλήφθηκαν πλήρως.

Ο κ. Μητσοτάκης, όσο κι αν διαφωνεί κανείς μαζί του, όσο και αν τα πολλά βάρη της μακράς της διακυβέρνησής του σπινειώνουν την ελαστικότητα των λόγων του, παραμένει ορθός και συγκεκριμένος στις επιλογές και στην πολιτική, που εκπορεύεται από την αμύγδα φιλελεύθερη πίστη του.

Κοινώς η πολιτική που υπηρετεί έχει, χωρίς αμφιβολία, αρχή, μέτρο και τέλος. Αρβάνει υπόψη το πλήθος των περιορισμών και κινήσεων ενδικοκεκρημένων τάξεων, από το οποίο δεν μετακινείται εύκολα.

Επιμένει στη δημοσιονομική σταθερότητα, υπερσυστήνεται, χωρίς ενδοιασμούς και επιφυλάξεις, την αρχή των υψηλών πληρωσμάτων, τα θεωρεί κρίσιμα για την πλήρη ανάκτηση της εμπιστοσύνης των αγορών και μαζί επιχειρηματολογεί υπέρ της πρόωρης αποπληρωμής τμημά-

των του δημοσίου χρέους, επειδή τη θεωρεί κρίσιμο παράμετρο ασφάλισης της χώρας έναντι μελλοντικών κινδύνων.

Ταυτόχρονα δεν κρύβει ότι απολαμβάνει τις επιδόσεις και αποδόσεις των υψηλών φορολογικών συντελεστών, ιδιαίτερως της έμμεσης φορολογίας, επειδή ακριβώς συνδέονται με τα υψηλά πρωτογενή πληροδομήματα και τις πρόωρες αποπληρωμές του χρέους.

Αρνήεται έμπνευσματικό και δηλώνει ευθέως ότι δεν σκοπεύει να μειώσει τους συντελεστές του ΦΠΑ, τους ο.ο.ο.ούς αντιμεπιζεις εγγυητές της ελπίσης των φορολογικών εσόδων και κατ' επέκταση της δημοσιονομικής σταθερότητας. Είναι ενδεικτικό το γεγονός ότι ο αρμόδιος υφυπουργός Οικονομικών Θάνος Πετραλιάς στις ιδιαίτερες συζητήσεις του δεν κρύβει την πεποίθησή του ότι «αν μειωθούν οι συντελεστές του ΦΠΑ η χώρα θα κατέλθει σε τέταρτο μνημόνιο».

Προστασία

Επίσης και στο σκέλος των δαπανών ο Πρωθυπουργός κινείται στην αυτή λογική της προστασίας των δημοσίων οικονομικών, αποφεύγοντας τη δημιουργία νέων εσπίων κρατικής δαπάνης. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση των μέτρων αντιμετώπισης του προβλήματος της στέγας, που ελήγγετο ο ίδιος στη Βουλή.

Αρνείται, παρά τα πολλά αιτήματα της αντιπολίτευσης, την ενεργοποίηση του παλαιού Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας για να αναλάβει τη μαζική κατασκευή σπιτιών για τα φτωχότερα των νοικοκυριών και προτίμισε την εισαγωγή κινήτρων και ενισχύσεων, φορολογικών και

άλλων, για τη δραστηριοποίηση των ιδιωτών προς αυτή την κατεύθυνση.

Ιδιωτικοποιήσεις

Είναι προφανές την και δήλωση ανακοίνωσης κλειστών διαπραγματεύσεων, τη μετατροπή εγκαταλελειμμένων επαγγελματικών και βιομηχανικών χώρων σε οικιστικούς, όπως και την ανέγερση νέων κατοικιών σε εκτάσεις του Δημοσίου, υπό τον όρο ότι θα νοικιάζονται από τους ιδιώτες και σκευαστές υπό ελεγχόμενα από τις κυβερνήσεις ενοίκια για δέκα χρόνια και με αντάλλαγμα ισχυρές φορολογικές απαλλαγές. Και μαζί επιμένει μετά πάσης στις ιδιωτικοποιήσεις, καθώς πιστεύει ότι δι' αυτών υποσχεύονται νέα κεφάλαια και επενδύσεις στη χώρα από το εξωτερικό και τις διεθνείς αγορές.

Αναντικατάστατο

Αυθεντικό σε σιγή το, ανεπαρκές και μονοσήμαντο για πολλούς, αλλά συγκεκριμένο σχέδιο πολιτικής, το κόμμοτο και ισχύοντα της αντιπολίτευσης αντιτάσσουν κατά βάση διεκδικήσεις, η χρηματοδότηση των οποίων δεν υποστηρίζεται από συγκεκριμένα και σαφή μέτρα πολιτικής.

Κάτι έχουν ευκαιρήσει να πουν ο ΣΥΡΙΖΑ, ο Νέο Αριστερά και εκκώλυτος ο επανακαμπίτης **Αλέξης Τσίπρας**, περί επιβολής νέου φόρου σε υπερκερδοφόρους ομίλους και στους πλούσιους πολυέτες μας, χωρίς ωστόσο να δώσουν λεπτομέρειες για την έκταση και το εύρος επιβολής τους, ούτε για το ύψος των προσδοκώμενων εσόδων. Το Πα.Ο.Κ επίσης έχει καταθέσει διά του αλφει επιμενη Οικονομικών κ. **Ν. Χριστοδουλάκη** προτάσεις, τις οποίες ωστόσο δεν προβάλει διάνοιξη η Χρυσή Αυγή.

Το βέβαιο είναι ότι η σπουδαία επτακόσια και τεκμηριωμένης αναπόλητος καλινική το μονομερές σχήμα οικονομικής πολιτικής του κ. Μητσοτάκη κυρίαρχο και ενισχυτικό αναγκασμάτων.

B

Παρά τα πολλά αιτήματα, ο Πρωθυπουργός αρνήθηκε την ενεργοποίηση του παλαιού Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας για να αναλάβει τη μαζική κατασκευή σπιτιών και προτίμισε την εισαγωγή κινήτρων και ενισχύσεων, για τη δραστηριοποίηση των ιδιωτών προς αυτή την κατεύθυνση

Απέναντι στο απαιτητικό οικονομικό πλαίσιο που δεν επιτρέπει δραματικές μεταβολές στη φορολογία, στα εισοδήματα και στις δαπάνες, αναπτύσσεται ένα κύμα διεκδικήσεων το οποίο ξεκίνησε με τα μπλόκα των αγρών και, όπως όλα τα στοιχεία βεβαιώνουν, θα βαίνει διεκρινόμενο

ot.gr

Προϋπολογισμός 2026

OT

Η δημοσιοποίηση των προβλέψεων του ΠΑΠ 2026-2029 αποτυπώνει την πορεία των βασικών μακροοικονομικών μεγεθών, με κύριο χαρακτηριστικό την υποχώρηση της οικονομικής δραστηριότητας. Προβλέψεις, που θα επηρεάσουν την ανάπτυξη και την έναρξη μιας σχετικής συζήτησης για το τι θα πρέπει να κάνουμε προκειμένου να αλλάξουμε τη δυναμική των πραγμάτων.

Οι εκτιμήσεις της κυβέρνησης για τον ρυθμό ανάπτυξης κινούνται σε φθίνουσα τροχιά: 2,4% το 2026, 1,7% το 2027, 1,6% το 2028 και 1,3% το 2029. Πρόκειται για έναν ρυθμό που απέχει από το να χαρακτηριστεί δυναμικός, ειδικά σε μια περίοδο όπου η χώρα χρειάζεται επιτάχυνση, αντί επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας.

Αν αναζητήσουμε τις αιτίες της διαφανόμενης υποχώρησης των οικονομικών μεγεθών θα διακρίνουμε τον σημαντικό περιορισμό της ευρωπαϊκής χρηματοδότησης, τις επιδράσεις του, τη χαμηλή παραγωγικότητα και τη μεταρρυθμιστική κόπωση.

Οι ανησυχητικές προειδοποιήσεις πίσω από τους αριθμούς του Πολυετούς Δημοσιονομικού Προγραμματισμού

ματοδότησης, τις επιδράσεις του δημογραφικού ζητήματος, τη χαμηλή παραγωγικότητα και τη μεταρρυθμιστική κόπωση. Όσον αφορά τις εκτιμήσεις για τις επενδύσεις και τον τερματισμό της εισροής κεφαλαίων μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, ενδεικτικό αναφέρουμε ότι από αύξηση 10,2% το 2026 και 4,1% το 2027 προβλέπεται η υποχώρησή τους στο 3,9% και 0,8% για τα έτη 2028 και 2029 αντίστοιχα.

Το πρόβλημα δεν είναι μόνο οι ίδιοι οι αριθμοί, αλλά το πώς αυτοί συνδέονται με την πραγματική οικονομία. Η υποχώρηση της επενδυτικής δραστηριότητας, η πτώση της καινοτομίας και η χαμηλή παραγωγικότητα συνιστούν έναν επικίνδυνο συνδυασμό.

ΓΝΩΜΗ
Του Δημήτρη Λιάκου



Η υποχώρηση της επενδυτικής δραστηριότητας, η πτώση της κατανάλωσης και η χαμηλή παραγωγικότητα συνιστούν έναν επικίνδυνο συνδυασμό.

Σε αυτό το περιβάλλον, οι προβλέψεις ανάπτυξης ενδέχεται να μην είναι ικανές να στηρίξουν με ασφάλεια τις αυξανόμενες δημοσιονομικές δεσμεύσεις της κυβέρνησης, είτε πρόκειται για μισθολογικές παρεμβάσεις, είτε για νέα προγράμματα κοινωνικής πολιτικής, είτε για τη σταδιακή μείωση του χρέους.

Ακόμη πιο ανησυχητικό είναι το γεγονός ότι αυτή η εικόνα δεν φαίνεται να απασχολεί σοβαρά τον υλοϊκό κόσμο. Η δημόσια συζήτηση παραμένει επιφανειακή, εγγλωβισμένη σε αναμενόμενες δηλώσεις «αυτοδοξίας» ή σε αντιπαραθέσεις άνευ ουσίας.

Απουσιάζει η διάθεση να τεθεί στο κέντρο το κρίσιμο ερώτημα: πώς θα αναστραφεί η υποχώρηση της οικονομικής δραστηριότητας, με ποια

στратегικά θα δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις αυτές ώστε η ανάπτυξη να μην εξαρτάται από συγκυριακές χρηματοδοτικές ενέσεις από την Ευρώπη αλλά να αποτελεί το αποτέλεσμα του εντονισμού και της ενίσχυσης των παραγωγικών δυναμικών και της εκμετάλλευσης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της ελληνικής οικονομίας.

Αν κάτι απαιτείται σήμερα, είναι μια πολιτική συνείδηση που θα μιλήσει με ευθύτητα. Να αναγνωρίσει το πεπρωμένο των σημερινών ορίων της οικονομίας και να επικεντρώσει να τη διεκδικήσει σημαντικά επενδύοντας με προγραμματισμό και συνέπεια στην αναβάθμιση των θεσμών, στην αποτελεσματικότητα του κράτους, στην καινοτομία, την παραγωγικότητα, την εξοστρέφεια. Χωρίς αυτή τη μετατόπιση, οι προβλέψεις για τους αυθόρους ανάπτυξης δεν θα είναι εργαλείο σχεδιασμού αλλά προειδοποίηση για όσα έρχονται.

Ο κ. Δημήτρης Λιάκος είναι οικονομολόγος.

B

Ως αιτίες της διαφανόμενης υποχώρησης των οικονομικών μεγεθών θα διακρίνουμε τον σημαντικό περιορισμό της ευρωπαϊκής χρηματοδότησης, τις επιδράσεις του, τη χαμηλή παραγωγικότητα και τη μεταρρυθμιστική κόπωση.



B

Οι εκτιμήσεις της κυβέρνησης για τον ρυθμό ανάπτυξης κινούνται σε φθίνουσα τροχιά: 2,4% το 2026, 1,7% το 2027, 1,6% το 2028 και 1,3% το 2029. Πρόκειται για έναν ρυθμό που απέχει από το να χαρακτηριστεί δυναμικός.

Παγκόσμιος συναγερμός βρέθηκε να σε εξέλιξη από όταν το 2011 η Κίνα επέβαλε εμπόριο στις εξαγωγές σιανών γαίων προς την Ιαπωνία. Οι ρωγμές που υποκλήθηκαν σπέρσαν στην αγορά ασταθότητα και τα προβλήματα της στις βιομηχανίες κατέστησαν σαφή την εξάρτηση της σύγχρονης τεχνολογίας και της παγκόσμιας οικονομίας από τις σπάνιες γαίες της Κίνας. Και ο λόγος είναι ότι η Κίνα, έπειτα από 30 χρόνια συνεταιρισμού και μεγάλων επενδύσεων, έχει προ πολλού διασφαλίσει σχεδόν παγκόσμιο μονοπώλιο στα αναγκαία για τις σύγχρονες τεχνολογίες μέταλλα. Εξού και παγκόσμιος συναγερμός ξεκίνησε από την υψηλή, όταν τον φεβρίλιο το Πεκίνο αποφάσισε αυστηρούς ελέγχους στις εξαγωγές σιανών γαίων ως αντίποινα για τους διαρροές του προέδρου Ντόναλντ Τραμπ. Και πολύ σίγουρα ιδιαιτέρως οι βιομηχα-

νικές χώρες αντιλήφθηκαν το λάθος τους να αφήσουν την δύσκολη εξάρτηση και παραγωγή σπάνιων γαίων στην Κίνα. Και αυτό γιατί η Κίνα έπειτα από 30 χρόνια συνεταιρισμού και γενναίων επενδύσεων έχει προ πολλού διασφαλίσει σχεδόν παγκόσμιο μονοπώλιο στα αναγκαία για τις σύγχρονες τεχνολογίες μέταλλα.

Ηδη πολύ καθυστερημένα εκδηλώθηκε παγκόσμιος συναγερμός από την Ιαπωνία έως τη Σουηδία, από τη Μαλαισία και την Καλιφόρνια σε συντονισμένη προσπάθεια κυβερνήσεων και επιχειρήσεων για να διασφαλιστεί η επάρκεια προσφοράς σιανών γαίων εκτός Κίνας. Η πρωτοφανή κινητικότητα επιδεινώθηκε καθώς ο πρόεδρος Τραμπ, καθώς μέσα σε 10 ημέρες έδωσε συμφωνίες με χώρες που διαθέτουν σπάνιες γαίες όπως η Αυστραλία, η Μαλαισία, η Καμπότζη και η Ιαπωνία. Σημαντικότερη όλων φαίνεται να είναι η συμφωνία με την αυστρα-

ΓΝΩΜΗ
Του Γιάννη Μαρίνου



Οι σπάνιες γαίες προκαλούν συναγερμό

λιανή εταιρεία Lynas, η σημαντικότερη εταιρεία σιανών γαίων εκτός Κίνας. Με τη συμφωνία αυτή των ΗΠΑ με την αυστραλιανή εταιρεία Lynas δίνεται πλέον οι δύο χώρες να επενδύσουν περίπου 1 δισ. δολάρια στην παραγωγή σιανών γαίων και στη δημιουργία πύλων εφοδιαστικής αλυσίδας. Επίσης η αμερικανική εταιρεία US Export-Import Bank δεσμεύτηκε να χορηγήσει δάνεια άνω των 2,2 δισ. δολαρίων για τη χρηματοδότηση σχεδίων εξόρυξης και ανάπτυξης χρήσιμων μετάλλων στην Αυστραλία. Η ίδια στιγμή η κυβέρνηση Τραμπ στήριξε ενεργά τις βιομηχανίες σπάνιων γαίων των ΗΠΑ. Το καλοκαίρι το Πεκίνο επένδυσε 400 εκατ. δολάρια στη σημαντικότερη αμερικανική εταιρεία MP Materials που λειτουργεί ορυχεία στις σύγχρονες της Καλιφόρνιας με τη Νεβάδα.

Η εταιρεία αυτή μάλιστα δήλωσε επιπλέον ότι υιοθετεί τακτικές που προσοδιάζουν σε εκείνες

της Κίνας. Πάντως η εταιρεία αυτή σχεδιάζει την επέκτασή της και την αύξηση της παραγωγής μονάδες με σκοπό να φτάσει την παραγωγή της στις 10.000 τόνους μέσα σε λίγα χρόνια. Αλλά και μονάδες υδρογόνου σιανών γαίων λειτουργούν ή έχουν προγραμματιστεί να λειτουργούν στη Βόρεια Ουλάντορ, στη Νότια Κορέα και στο Ουμίν του Τζαβάν. Η οικονομική καινοτομία είναι έντονη και στην Ευρώπη, με τις βιομηχανίες να έχουν επανειλημμένως αιτιολογεί μεσοπρόθεσμες εκκλήσεις στην Ευρωπαϊκή Κομισιόν για να δραστηριοποιηθεί και να διασφαλίσει επάρκεια των στρατηγικών σημείων μετallων. Η Γαλλία Ηλιος ενδέχεται να βρεθεί σύντομα προ διεκδικημάτων, καθώς η επιτακτική ανάγκη να διασφαλιστεί δική της παραγωγή σιανών γαίων ενδέχεται να έλθει σε σύγκρουση με τη ζήτηση περιβαλλοντικής φρεσίας, η οποία και με το ενδεχόμενο κοινωνικό κόστος στις περιοχές των εξορυγμένων.

Υπερταμείο
Διαγωνισμός
για την παραχώρηση
της Μαρίνας
Καλαμαριάς

Στην προκήρυξη διεθνούς διαγωνισμού για την παραχώρηση της Μαρίνας Καλαμαριάς προχώρησε το Υπερταμείο. Η διάρκεια της παραχώρησης είναι 35 χρόνια με δυνατότητα παράτασης για άλλα δέκα, ενώ η καταληκτική ημερομηνία εκδήλωσης ενδιαφέροντος είναι η 27η Φεβρουαρίου 2026.

Η Μαρίνα Καλαμαριάς βρίσκεται στην ανατολική ακτή του Θερμαϊκού Κόλπου σε απόσταση δέκα χιλιομέτρων από το κέντρο της Θεσσαλονίκης και εννέα χιλιομέτρων από το αεροδρόμιο Μακεδονία και αποτελεί το μοναδικό τουριστικό λιμάνι στη μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης.



ΤΗΣ ΒΙΚΗΣ ΤΡΥΦΩΝΑ
desk@iapogevmatini.gr

Μία από τις μεγαλύτερες τουριστικές επενδύσεις που βρίσκονται αυτή τη στιγμή σε εξέλιξη στη Χαλκιδική εισέρχεται σε νέο στάδιο ωρίμασης, καθώς εκδόθηκε από την Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) Νέας Προποντίδας η προέγκριση για την αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, που αφορά την εκτεταμένη ανακαίνιση, τον εκσυγχρονισμό και -κυρίως- τη λειτουργική ενοποίηση των ξενοδοχείων «Pallini Beach Hotel», «Athos Palace» και «Theophano Imperial». Τα τρία ιστορικά ξενοδοχεία, που απέκτησε τον Απρίλιο του 2025 η Sani/Ikos της οικογένειας Ανδρεάδη από την Goldman Sachs, βρίσκονται πλέον στο επίκεντρο ενός επενδυτικού σχεδιασμού ύψους 400 εκατ. ευρώ, για τη δημιουργία του πρώτου Ikos Grand Resort, με την ονομασία «Ikos Cassandra». Η πράξη προέγκρισης προβλέπει τη δυνατότητα αναθεώρησης της υφιστάμενης άδειας, με αντικείμενο τη λειτουργική ενοποίηση των τριών ξενοδοχειακών μονάδων, την αναβάθμιση και τον εκσυγχρονισμό των εγκαταστάσεων, την εκτεταμένη ανακαίνιση εσωτερικών και εξωτερικών χώρων, τη συνέχιση των εργασιών αντισεισμικής ενίσχυσης, καθώς και τη νομιμοποίηση υφιστάμενων κατασκευών (άρθρο 94 Ν. 4495/17). Σημαντικό είναι ότι η αναθεώρηση δεν μεταβάλλει πολεοδομικά μέγεθ (δόμηση, κάλυψη, όγκος, ύψος), κάτι που υποδηλώνει ότι οι παρεμβάσεις αφορούν ανακατασκευές, επαναδιαρρυθμίσεις, αισθητικές και λειτουργικές αναβαθμίσεις, καθώς και τη δημιουργία μιας ενιαίας οργανωτικής και αρχιτεκτονικής ταυτότητας. Να υπενθυμίσουμε πως την 1η Απριλίου 2025 ο Όμιλος Sani/Ikos ανακοίνωσε την εξαγορά των ξενοδοχείων «Athos Palace», «Pallini Beach» και «Theophano Imperial», τα οποία είχαν περάσει στον έλεγχο της Goldman Sachs τα προηγούμενα χρόνια. Η εξαγορά σηματοδότησε το μεγαλύτερο βήμα επέκτασης της εταιρείας στη Χαλκιδική μετά

την επιτυχία των «Sani Resort» και «Ikos Olívia/Ikos Oceania».

Σύμφωνα με τη σχετική ανακοίνωση, τα τρία ξενοδοχεία θα μετασχηματιστούν πλήρως και θα ενωθούν για να δημιουργήσουν το «Ikos Cassandra», το πρώτο Ikos Grand Resort και ταυτόχρονα το μεγαλύτερο Ikos Resort μέχρι σήμερα.

Με προγραμματισμένη έναρξη λειτουργίας τον Απρίλιο του 2029, το «Ikos Cassandra» θα διαθέτει 750 δωμάτια, σουίτες και βίλες. Καταλαμβάνει έκταση 160 στρεμμάτων και εκτείνεται σε παραλιακό μέτωπο 600 μέτρων. Περιλαμβάνει πολλαπλές πισίνες και αποκλειστικές εγκαταστάσεις για ενήλικους και οικογένειες, περισσότερα από 30 εστιατόρια και μπαρ, συμπεριλαμβανομένων επιλογών fine dining με υπογραφή βραβευμένων σεφ, θέατρα, spa, club για παιδιά και εφήβους, ακαδημίες σπορ και βιωματικές δραστηριότητες. Επιπλέον, το «Ikos Cassandra» θα ενσωματώσει τις περιβαλλοντικές προδιαγραφές που εφαρμόζονται στα Sani/Ikos, οι οποίες έχουν στόχο μηδενικές εκπομπές άνθρακα έως το 2030, μηδενικά απόβλητα σε ΧΥΤΑ, πλήρη κατάρνηση πλαστικών μιας χρήσης, δράσεις προστασίας της βιοποικιλότητας και του θαλάσσιου περιβάλλοντος. Με την ολοκλήρωσή του θα αποτελεί όχι μόνο το εντυπωσιακότερο Ikos, αλλά και μια από τις μεγαλύτερες επενδύσεις πολυτελούς φιλοξενίας στη Χαλκιδική. Στο στάδιο κατασκευής θα απασχολήσει 1.000 εργαζόμενους, ενώ με τη λειτουργία του θα δημιουργήσει 1.300 άμεσες θέσεις εργασίας.

Η επένδυση εντάσσεται στο πενταετές αναπτυξιακό πρόγραμμα του Ομίλου, που ξεπερνά τα 1 δισ. ευρώ για την περίοδο 2024-2029. Η εταιρεία επεκτείνει το διεθνές της αποτύπωμα, με νέα θέρετρα σε Κρίτη («Ikos Kissamos», 2026), Ισπανία («Ikos Marbella», 2027) και Πορτογαλία («Ikos Cortesia», 2028). Παράλληλα, συνεχίζονται ανακαίνισεις και επεκτάσεις στο «Sani Resort», όπως και τα έργα στο «Sani Asterias», στο «Sani Club» και στο «Sani Beach».

Με την προσθήκη του «Ikos Cassandra» η συνολική δυναμικότητα της Sani/Ikos θα ξεπεράσει τα 5.600 δωμάτια έως το 2029.



• ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ «ATHOS PALACE» ΠΕΡΑΣΕ ΣΤΟΝ ΟΜΙΛΟ SANI/IKOS ΤΗΝ 1η ΑΠΡΙΛΙΟΥ 2025

ΠΡΑΣΙΝΟ ΦΩΣ ΓΙΑ PROJECT 400 ΕΚΑΤ. ΣΤΗ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ

Η αναθεώρηση της άδειας ανακαίνισης και ενοποίησης τριών ξενοδοχείων και η επένδυση της Sani/Ikos για το «Ikos Cassandra», το οποίο θα λειτουργήσει τον Απρίλιο του 2029



Μάχη επενδυτών για το λιμάνι του Λαυρίου

Ο διαγωνισμός για την πώληση του 51%, οι διεκδικητές και το στοιχείο να εξελιχθεί σε ανατολική «πύλη» της Αττικής

Υπό: ΗΛΙΑ Γ. ΜΠΕΛΛΟΥ

Ένα σημαντικό βήμα για την ανάπτυξη της Ανατολικής Αττικής και την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου για ολόκληρη τη μητροπολιτική περιοχή των Αθηνών βρίσκεται σε εξέλιξη.

Η ανάπτυξη και αξιοποίηση του λιμανιού του Λαυρίου αποτελεί ένα έργο πολύ σημαντικό-τερο από ό,τι υπονοεί η πώληση του 51% του μετοχικού κεφαλαίου της διαχειρίστριας της υποδομής, Οργανισμός Λιμένος Λαυρίου. Το Λαύριο θεωρείται μία από τις τελευταίες μη ανεπτυγμένες παραλιακές περιοχές της Αττικής με σημαντικές προοπτικές να αξιομετέχει άλλη μία πύλη της Αττικής.

Η εγγύτητά του με το Διεθνές Αεροδρόμιο Αθηνών αλλά και τις Κυκλάδες το καθιστούν ιδανική πύλη για το yachting, τον κρουαζιέρα αλλά και την ακτοπλοΐα. Στόχος λοιπόν είναι η ανάδειξη του Λαυρίου σε «ανατολική λιμενική πύλη» της Αττικής, αναλαμβάνοντας έναν ουσιαστικό, στοχευμένο και ομιλιπρωματικό ρόλο προς τον Πειραιά και τη Ραφήνα, μειώνοντας την κίνηση στα άλλα λιμάνια και προσφέροντας εναλλακτικές διαδρομές προς τα νησιά του Αιγαίου.

Το θέμα αναδείχθηκε και κατά τη διάρκεια του ετήσιου συνεδρίου του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων αυτή την εβδομάδα, με τον πρόεδρο της Aegean Ευτυχία Βασιλάκη να δηλώνει ότι το Λαύριο, το Ελληνικό και το συνδυαστικό κέντρο στο ολυμπιακό ακίνητο του Τάε Κβον Ντο στο Φόληρο συμπεριλαμβάνονται στις ανα-



Το Λαύριο θεωρείται μία από τις τελευταίες μη ανεπτυγμένες παραλιακές περιοχές της Αττικής με σημαντικές προοπτικές να αποτελέσει άλλη μία πύλη της Αττικής που θα λειτουργήσει συμπληρωματικά προς τον Πειραιά και τη Ραφήνα, μειώνοντας την κίνηση στα λιμάνια, και θα προσφέρει εναλλακτικές διαδρομές προς τα νησιά του Αιγαίου.

Η εγγύτητα με το αεροδρόμιο αλλά και τις Κυκλάδες το καθιστούν ιδανική πύλη για το yachting, τον κρουαζιέρα και την ακτοπλοΐα.

πτύξεις που μπορούν να φέρουν σημαντική προστιθέμενη αξία στον τουρισμό της μητροπολιτικής περιφέρειας Αττικής.

Τον ρόλο αυτό του Λαυρίου επιβεβαιώνει, αν μη τι άλλο, το έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον που έχουν εκδηλώσει μεγάλοι ελληνικοί και ξένοι όμιλοι στον σχετικό διαγωνισμό του Υπερταμείου για την πώληση του 51% του Οργανισμού Λιμένος.

Ο διαγωνισμός ωστόσο κινδυνεύει με μεγάλη καθυστέρηση εάν αύριο Δευτέρα, οπότε και

λήγει η σχετική προθεσμία υποβολής ενστάσεων στο Συμβούλιο της Επικρατείας κατά της απόφασης της αρχής προδικαστικών προσφυγών, με την οποία απέκλεισε δύο εκ των υποψηφίων σχημάτων από τον διαγωνισμό, ασκηθεί αυτό το δικαίωμα.

Ειδικότερα, αποκλείστηκαν η κοινοπραξία της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ με την εταιρεία κρουαζιέρας Celestyal και η κοινοπραξία της κατασκευαστικής εταιρείας Ιντερκάτ με την Beaufort Sea Shipping Corporation και τη Newsphone

Hellas συμφερόντων των επιχειρηματιών Γ. Θεοδόση και Στ.ρ. Αιέργη. Εφόσον δεν ασκηθούν προσφυγές στο Συμβούλιο της Επικρατείας, κάτι που θα σήμαινε καθυστερήσεις τουλάχιστον ενός χρόνου και κατά πάσα πιθανότητα έως και ενάμιση έτους για τη συνέχιση της διαδικασίας, στον διαγωνισμό παραμένουν ενεργοί υποψήφιοι κοινοπραξία της Olympic Marine, συμφερόντων του εφοπλιστή Γιώργου Προκοπίου και της Cruise Terminal Investment, εταιρείας συνδε-

δεμένης με τη μεγαλύτερη διεθνώς ιδιωτική ναυτιλιακή MSC, συμφερόντων της οικογένειας Απόντε -που δραστηριοποιείται παγκοσμίως και στην κρουαζιέρα-, ο όμιλος Israel Shipyards Industries Ltd και, τέλος, η Jet Plan Shipping Co Ltd, η οποία συνδέεται με την ακτοπλοϊκή Seajets, συμφερόντων της οικογένειας Μάρκου Ηλιδιούλου. Όλοι έχουν καταθέσει σφραγισμένο φάκελο με δεσμευτικές οικονομικές προσφορές, οι οποίες αναμένεται να ανοίξουν το άμεσο επόμενο διάστημα, εφόσον δεν ασκηθεί προσφυγή.

Αν και όλοι οι υποψήφιοι δεσμεύονται για τη συνέχιση όλων των επιμέρους δραστηριοτήτων που αναπτύσσει το λιμάνι, ακτοπλοΐα, κρουαζιέρα, εμπορικά φορτία και μαρίνα, κάθε υποψήφιος φέρει να έχει διαφορετικό επιχειρηματικό σχέδιο και να δίνει προτεραιότητα σε διαφορετικούς τομείς. Τον θαλάσσιο τουρισμό φέρει να έχει ως προτεραιότητα και η κοινοπραξία Olympic Marine-MSC. Σημειώνεται πως ο Οργανισμός Λιμένος Λαυρίου έχει ήδη ωριμάσει σχέδια και προχωράει στη μεγέθυνση της μαρίνας με την τοποθέτηση πλωτών προβλημάτων που θα προσθέσουν τουλάχιστον 100 επιπλέον θέσεις. Η κερασία ζώνη -που ανήκει βάσει σύμβασης παραχώρησης στον Οργανισμό και εκτείνεται έως και τη μαρίνα Θορικού- διαθέτει κι άλλους χώρους όπου μπορεί να αναπτυχθεί νέα πολύ μεγάλη μαρίνα, αναφέρουν υπεύθυνοι της αγοράς. Πρόκειται για ολόκληρο σχεδόν τον κόλπο που βρίσκεται βόρεια από το υφιστάμενο λιμάνι.



Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα και οι παράγοντες που το επηρεάζουν

Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα είναι από τα υψηλότερα μεταξύ των χωρών του δυτικού κόσμου παρά την εφαρμογή των προγραμμάτων δημοσιονομικής προσαρμογής της περιόδου 2010-2018.



Του **ΠΡΟΔΡΟΜΟΥ ΒΛΑΜΗ**,
Αναπληρωτή
Καθηγητή
Χρηματοοικονομικής
Ανάλυσης και
Οικονομικών της
Αγοράς Ακινήτων του
Τμήματος Οικονομικής
Επιστήμης του
Πανεπιστημίου
Πειραιώς

Από την εμφάνιση του ανθρώπινου είδους στη Γη προέκυψε η ανάγκη για στέγη και προστασία από τις εξωτερικές περιβαλλοντικές συνθήκες και κλιματολογικές αλλαγές. Το οικιστικό ακίνητο είναι ένα αγαθό που μας αφορά όλους. Μπορεί να θεωρηθεί είτε ως διαρκές καταναλωτικό προϊόν, όταν χρησιμοποιείται προς εκμετάλλευση με στόχο τη μισθωτική απόδοση (rental yield). Στο οικονομικό σύστημα της κεντρικά σχεδιαζόμενης οικονομίας (Command economy), το αγαθό της στέγης είναι δημόσιο (public good) και παρέχεται κατά κανόνα δωρεάν από το κράτος, χωρίς κάποιος/α να μπορεί να αποκλειστεί από την κατανάλωση των παρεχόμενων οικιστικών υπηρεσιών. Αντιθέτως, στο οικονομικό σύστημα της ελεύθερης οικονομίας (Free market economy), το αγαθό της στέγης είναι ιδιωτικό (private good) και ο καθένας/καθεμιά αγοράζει (Owner-Occupied) ή ενοικιάζει κατοικία (Tenant-Occupied) αναλόγως των εισοδηματικών του δεδομένων και της δυνατότητας πρόσβασης σε τραπεζική χρηματοδότηση. Στις μεικτές οικονομίες (Mixed economy), τα πράγματα ισορροπούν κάπου στη μέση, δηλαδή η κατοικία είναι ιδιωτικό αγαθό αλλά ταυτόχρονα υπάρχει κρατική παρέμβαση στην αγορά στέγης μέσω μιας καλά σχεδιασμένης πολιτικής για την κατοικία ώστε να διασφαλίζεται, κατά το δυνατόν, η παροχή κοινωνικής στέγης (Social Housing) στα οι-

κονομικά εύρωστα νοικοκυριά (ηλικιωμένοι, άποροι, εργάτες και νοικοκυριά νεαρής ηλικιακής σύνθεσης με χαμηλά εισοδήματα).

Τι προβλέπει το Σύνταγμα

Στο Ελληνικό Σύνταγμα περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, θεσμικές προβλέψεις σχετικά με το αγαθό της στέγης. Πιο συγκεκριμένα, το άρθρο 21 παρ. 4 καθιερώνει το «δικαίωμα στη στέγη», όπου ρητά αναφέρεται ότι η «απόκτηση κατοικίας από αυτούς που τη στερούνται ή που στενάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους». Η πρόβλεψη αυτή αναδεικνύει τη στέγη ως συνταγματικά κατοχυρωμένο κοινωνικό δικαίωμα, επιβάλλοντας στην πολιτεία την υποχρέωση να εφαρμόζει μέτρα που διασφαλίζουν την πρόσβαση σε επαρκή και αξιοπρεπή κατοικία. Με άλλα λόγια, η κατοικία απλώς ένα ιδιωτικό αγαθό αλλά βασικό συστατικό της κοινωνικής συνοχής και της προστασίας της ανθρώπινης αξιοπρέπειας. Στην Ελλάδα, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης (Homeownership rate) είναι από τα υψηλότερα μεταξύ των χωρών του δυτικού κόσμου παρά την εφαρμογή των προγραμμάτων δημοσιονομικής προσαρμογής της περιόδου 2010-2018. Τα τελευταία στοιχεία της Ευρωπαϊκής Στατιστικής Υπηρεσίας (Eurostat) για το έτος 2024 (Housing in Europe – 2024 edition) δείχνουν ότι αυτό το ποσοστό στην Ελλάδα είναι

69,6% ενώ τα αντίστοιχα ποσοστά για ιδιαίτερα εύρωστες οικονομίες όπως η Ελβετία, η Γερμανία και η Αυστρία είναι σημαντικά χαμηλότερα, 42,6%, 47,6% και 54,3%, αντίστοιχα. Το φαινόμενο του υψηλού ποσοστού ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα και την εξήγησή του τόσο σε οικονομικούς όσο και σε ιστορικούς και κοινωνικούς λόγους. Πιο συγκεκριμένα:

1. Πληθωρισμός

Για πολλά χρόνια και μέχρι την εφαρμογή των ονομαστικών κτηνίων σύγκλισης, που προβλέπονταν από τη Συνθήκη του Μάαστριχτ στις αρχές της δεκαετίας του '90, ο πληθωρισμός στην Ελλάδα ήταν ιδιαίτερα υψηλός κυρίως λόγω της νομιμοποίησης των δημοσιονομικών ελλειμμάτων. Η ευθεία συνέπηση της ασκούμενης νομισματικής πολιτικής της κεντρικής τράπεζας της Ελλάδος προς τα διευρυνόμενα ελλείμματα του κρατικού προϋπολογισμού οδήγησε σε ένα μείγμα, ταυτόχρονα, επεκτατικής δημοσιονομικής και νομισματικής πολιτικής. Αποτέλεσμα του υψηλού πληθωρισμού ήταν η συστηματική και διαχρονική σμίκρυνση της αγοραστικής δύναμης των ονομαστικών εισοδημάτων των Ελλήνων νοικοκυριών. Για να προστατευθούν από τον υψηλό πληθωρισμό, τα ελληνικά νοικοκυριά κατέφευγαν στην τοποθέτηση των αποταμιεύσεών τους στην αγορά οικοπέδων και κατοικιών. Ως εκ τούτου, η συγκεκριμένη αγορά περιουσιακών στοιχείων κατέληξε να προσελκύει και να απορροφά σχεδόν εξ ολοκλήρου τα εισοδήματα των νοικοκυριών (μετά φόρων και κατανάλωσης) και να μετουσιώνεται συν το χρόνιο σε μια βέλτιστη πρακτική για την προστασία των πραγματικών εισοδημάτων των νοικοκυριών από τον πληθωρισμό (inflation hedge). Ποιος αλήθεια δεν έχει ακούσει αφηγήσεις, των παιδιότερων εποχών, του Έλληνα παππού και της ελληνίδας γιαγιάς να συμβουλεύουν τα παιδιά τους ή/και τα εγγόνια τους «παιδί μου, αγόρασε γη γιατί η γη δεν χάνει ποτέ την αξία της».

2. Αντιπαροχή

Μεταπολεμικά στην Ελλάδα και μέχρι περίπου τα μέσα της δεκαετίας του '90, διαπιστώνεται έλλειψη τραπεζικής χρηματοδότησης στην



αγορά κατοικίας (mortgage finance). Το χρηματοδοτικό κενό έρχεται να καλυφθεί με την αποκαλούμενη «αντιπαροχή», έναν ιδιότυπο τρόπο ανάπτυξης ακινήτων χωρίς τραπεζική χρηματοδότηση, στην οποία εν πολλοίς οφείλεται η έντονη οικοδομική ανάπτυξη της περιόδου 1950-2000. Η αντιπαροχή είναι μια σύμβαση όπου ο ιδιοκτήτης ενός οικοπέδου παραχωρεί το οικόπεδο σε έναν εργολάβο, με αντάλλαγμα να του παραχωρηθούν ορισμένες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα, καταστήματα κ.λπ.) από το κτίριο που θα ανεγερθεί σε αυτό. Ουσιαστικά, ο ιδιοκτήτης δεν πληρώνει για την κατασκευή, αλλά «πληρώνει» δίνοντας ένα μέρος του οικοπέδου του στον εργολάβο, ο οποίος με τη σειρά του χτίζει και του παραδίδει τη συμφωνημένη αντιπαροχή σε



Μεταπολεμικά στην Ελλάδα και μέχρι περίπου τα μέσα της δεκαετίας του '90, διαπιστώνεται έλλειψη τραπεζικής χρηματοδότησης στην αγορά κατοικίας. Το χρηματοδοτικό κενό έρχεται να καλυφθεί με την αποκαλούμενη «αντιπαροχή», έναν ιδιότυπο τρόπο ανάπτυξης ακινήτων χωρίς τραπεζική χρηματοδότηση

5. Γονική παροχή ακινήτων

Η ύπαρξη παραδοσιακά και διαχρονικά στενών δεσμών μεταξύ των μελών της ελληνικής οικογένειας οδηγεί εθιμικά στη δωρεάν γονική παροχή των ακινήτων της οικογένειας από τους γονείς στα παιδιά τους. Στη γονική παροχή κατοικίας ο γονέας μειοβιβάζει εμμέσως δικαίωμα επί ενός ακινήτου στο τέκνο του. Η γονική παροχή είναι ένα είδος «δωρεάς», με τον δωρητή-γονέα να παρέχει ένα αντικείμενο (κινητό και ακίνητο) στον διαδοχόχο-τέκνο του που το λαμβάνει. Η φορολογία γονικής παροχής άλλαξε επί τα βελτίω από την 1η Οκτωβρίου 2021, με το αφορολόγητο όριο να αυξάνεται από τις 150.000 ευρώ στις 800.000 ευρώ σε όλα τα περιουσιακά στοιχεία. Συνεπώς από τον Οκτώβριο του 2022 και εφεξής, ένας γονέας δίδεται να διαθέσει στο τέκνο του ακίνητα συνολικής αντικειμενικής αξίας μέχρι 800.000 ευρώ, χωρίς να απαιτείται να καταβάλει φόρο γονικής παροχής. Το διαχρονικά υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης συνέβαλλε καθοριστικά στο ότι μέχρι σήμερα δεν προέκυπτε απτή και άμεση ανάγκη για σχεδιασμό στεγαστικής πολιτικής (Housing Policy) στην Ελλάδα. Ωστόσο, στον δημόσιο διάλογο παρατηρείται τα τελευταία δύο με τρία χρόνια μια έντονη συζήτηση περί της ανάγκης σχεδιασμού πολιτικής παροχής κοινωνικής στέγης για τα οικονομικά ευάλωτα νοικοκυριά υπό το πρίσμα της συνεχούς αύξησης των ενοικίων και των τιμών των οικιστικών ακινήτων (Δείκτες τιμών οικιστικών ακινήτων: β' τρίμηνο 2025, 17/09/2025 - Δελτία Τύπου, Τράπεζα της Ελλάδος), η οποία μεγεθύνει το πρόβλημα της προσιτής στέγης (Affordable housing). Στο πλαίσιο αυτό, η πολιτεία έχει προχωρήσει σε υλοποίηση χρηματοδοτικών προγραμμάτων, μεταξύ άλλων το πρόγραμμα «Κάλυψη», που στοχεύει στην αξιοποίηση κενών κατοικιών και στη στήριξη κοινωνικών ομάδων με περιορισμένη πρόσβαση στη στέγη, το πρόγραμμα «Ανακαινίζω - Νοικιάζω», το πρόγραμμα «Σπίτι μου», που εστιάζει κυρίως στη διευκόλυνση των νέων και των νέων ζευγαριών στην απόκτηση πρώτης κατοικίας καθώς και η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία (Ν. 5006/2022).

έτοιμο ακίνητο «με το κλειδί στο χέρι». Το μοντέλο αυτό γνώρισε τεράστια και εκτεταμένη διάδοση στην Ελλάδα, κυρίως επειδή έδινε άμεσες και οικονομικά προσιτές λύσεις στο πρόβλημα της μαζικής στέγησης, εξυπηρετώντας τις ανάγκες ενός διαρκώς αυξανόμενου, αστικοποιούμενου πληθυσμού. Παράλληλα, η αντιπαροχή συνέβαλε καθοριστικά στη διαμόρφωση μιας ευρείας κουλτούρας μικροϊδιοκτησίας, καθώς μεγάλο μέρος του πληθυσμού απέκτησε ιδιότητα κατοικίας. Η κατοχή ιδιοκτητικού ακινήτου συνδέθηκε στενά με την κοινωνική ανέλιξη και την αίσθηση οικονομικής ασφάλειας, ενώ η όλη διαδικασία ενισχύθηκε από ευνοϊκές φορολογικές ρυθμίσεις και την απουσία σημαντικών εναλλακτικών μορφών στέγησης.

3. Προϊκα
Η θεσμική υποχρέωση της διάθεσης «προϊκα» προκειμένου το ζευγάρι των μελλοντόφων να προχωρήσει στη «σύναψη γάμου κοινωνίας». Με άλλα λόγια, η οικογένεια της νέας υποχρεούταν να παραχωρήσει στον γαμπρό περιουσιακά στοιχεία – κατά κανόνα κάποια κατοικία – ως προϋπόθεση για την τέλεση του γάμου (έπαψε να θεωρείται υποχρεωτικό με τις αλλαγές του οικογενειακού δικαίου που προβλέπονταν στον Ν. 1329/1983).

4. Αυθαίρετη δόμηση και άναρχη οικιστική ανάπτυξη
Η αυθαίρετη δόμηση (αυθαίρετη κατασκευή νοείται κάθε

κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη άδεια – οικοδομική ή δόμησης – ή έστω την έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή ενημέρωση αυτής ή καθ' υπέρβαση της ή βάσει αδειάς που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε) δεν αποτελεί απλώς ένα πολεοδομικό παράπτωμα, αλλά ένα διαχρονικό σύμπτωμα των αδυναμιών της δημόσιας διοίκησης, μια βαθιά ριζωμένη παθολογία που διαπερνά τον κοινωνικό ιστό και επηρεάζει τον τρόπο με τον οποίο οργανώνεται ο χώρος, η οικονομία και η ίδια η έννοια της ιδιοκτησίας. Γεννημένη μέσα από τις στεγαστικές ανάγκες και την αστικοποίηση του 20ού αιώνα (εσωτερικό κύμα μαζικής μετανάστευσης

από την περιφέρεια προς τα μεγάλα αστικά κέντρα), τροφοδοτούμενη από την ανοχή της ελληνικής πολιτείας και την απουσία ενός σταθερού και συνεκτικού πολεοδομικού πλαισίου, εξελίχθηκε σταδιακά σε έναν ιδιότυπο μηχανισμό άναρχης οικιστικής ανάπτυξης, σε διαρκή τροχόπέδη της θεσμικής οργάνωσης του χώρου και σε παράγοντα διαιώνισης κοινωνικών και οικονομικών ανισοτήτων. Η αυθαίρετη δόμηση κατόρθωσε να εδραιωθεί, ιδιαίτερα στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, ως παράλληλη «κανονικότητα» της νόμιμης κατασκευαστικής δραστηριότητας, παρά τις επανειλημμένες απόπειρες θεσμικής ρύθμισης του προβλήματος από την ελληνική πολιτεία.