

«ΠΟΝΟΚΕΦΑΛΟΣ» Η ΣΤΕΓΑΣΗ

Η αγορά κατοικίας γίνεται όλο και πιο απρόσιτη για το μέσο νοικοκυριό

ΕΝΤΕΙΝΕΤΑΙ το πρόβλημα με τη στέγαση στην Ελλάδα, καθώς η απόκτηση κατοικίας γίνεται όλο και πιο δύσκολη. Οι τιμές κινούνται πλέον πάνω από το προηγούμενο υψηλό τους το 2008 κατά 7,14% και κατά 86% από το ιστορικό χαμηλό του 2017, σύμφωνα με τα στοιχεία της Τραπεζής της Ελλάδος.

Και ενώ οι τιμές βαίνουν διαρκώς αυξανόμενες, τα εισοδήματα παραμένουν κατά 15% χαμηλότερα από την προ κρίσης περίοδο. Διόλου τυχαία, η Αθήνα φιγουράρει στη δεύτερη θέση της λίστας Deloitte 2025 για «απρόσιτη» νεόδμητη κατοικία, μετά το Άμστερνταμ. Ειδικότερα, στην Αττική οι τιμές από το υψηλό 2008 έχουν αυξηθεί κατά 12,5%, ενώ η συνολική άνοδος από το 2017 – όταν οι τιμές είχαν κατακυλήσει έπειτα από χρόνια κρίσης και μηδενική ζήτηση – έφτασε το 103%. Το προηγούμενο υψηλό ξεπέρασαν οι τιμές αγοράς και στη Θεσσαλονίκη κατά 5,7% και κατά 100% από το ιστορικό χαμηλό. Σύμφωνα με τους δείκτες της ΤτΕ, το γ' τρίμηνο οι τιμές αυξήθηκαν πανελλαδικά με μέσο ετήσιο ρυθμό 7,7%, λόγω και του προγράμματος «Σπίτι μου 2» για το οποίο η κυβέρνηση πανηγύριζε και το παρουσίαζε ως μια σημαντική παρέμβαση για τη στεγαστική κρίση.

Ωστόσο, οι υποψήφιοι αγοραστές που εξασφάλισαν πιστοποιητικό συμμετοχής στο πρόγραμμα στέγης ήρθαν γρήγορα αντιμέτωποι με την έλλειψη ακινήτων που να πληρούν τις προδιαγραφές – μόλις 11.000 πολίτες έχουν αγοράσει κατοικία. Ως εκ τούτου, το πρόγραμμα προκάλεσε μεγάλες στρεβλώσεις στην αγορά κατοικιών, όπου παρατηρήθηκε το παράδοξο να αυξάνονται οι τιμές παλαιών διαμερισμάτων πιο γρήγορα από τις τιμές των νέων. Σε πανελλαδικό επίπεδο, ο μέσος ετήσιος ρυθμός ανόδου

στο Λεκανοπέδιο διαμορφώθηκε στο 6,6%, στη Θεσσαλονίκη στο 9,6% και στις υπόλοιπες πόλεις κυμάνθηκε μεταξύ του 8,5% – 8,9%.

Την ίδια ώρα, η επέκταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb εντείνει τις πιέσεις σε πόλεις όπου η προσφορά κατοικίας παραμένει περιορισμένη. Κι αυτό διότι πολλοί ιδιοκτήτες αποσύρουν τα σπίτια τους από τη μακροχρόνια μίσθωση με σκοπό να τα ενοικιάσουν περιστασιακά σε τουρίστες.

«Φωτά» τα ακίνητα στην Αττική

Το ιστορικό υψηλό του 2008 έχει ξεπεραστεί σε πολλές περιοχές των μεγάλων αστικών κέντρων. Στα νότια και βόρεια προάστια της πρωτεύουσας αλλά και στο Κέντρο, οι αυξήσεις φτάνουν έως 20% – 30% λόγω της μεγάλης ζήτησης και των επενδύσεων. Σύμφωνα με τον Δείκτη Deloitte, τα ευρήματα της έρευνας σε 28 χώρες της Ευρώπης έδειξαν ότι τα υψηλά επιτόκια, η άνοδος των ενοικίων και η επιβράδυνση της ανέγερσης νέων κατοικιών έχουν κάνει μεν τους κατασκευαστές πιο επιφυλακτικούς, αλλά η ζήτηση παραμένει ισχυρή, ιδίως σε πόλεις με σημαντική αύξηση πληθυσμού.

Η Αθήνα κατατάσσεται δεύτερη στην κατηγορία της «απρόσιτης» στέγης, όπου για να αγοράσει κάποιος ένα μέσο διαμέρισμα χρειάζεται να διαθέσει 15,3 φορές το ακαθάριστο ετήσιο εισόδημά του. Η μέση τιμή πώλησης νεόδμητων κατοικιών στην Αττική φτάνει τα 4.100 ευρώ/τ.μ. (10,8% αύξηση το τελευταίο έτος), 2,28 φορές υψηλότερη σε σύγκριση με τον εθνικό μέσο όρο των 1.800 ευρώ – χαρακτηριστικό δείγμα στρέβλωσης λόγω της υπερσυγκέντρωσης πληθυσμού στην πρωτεύουσα.

Το 40% της απασχόλησης απειλεί η Τ.Ν.

Σύμφωνα με μελέτη του INE της ΓΣΕΕ, ο αντίκτυπος στην Ελλάδα μπορεί να είναι απότομος και άνισρος

Πάνω από το 40% της συνολικής απασχόλησης στην Ελλάδα συγκεντρώνεται σε επαγγέλματα που αντιμετωπίζουν υψηλό κίνδυνο αυτοματοποίησης και, όσο θα εξελίσσεται η Τεχνητή Νοημοσύνη (Τ.Ν.), θα τίθενται εν αμφιβόλω οι αντίστοιχες θέσεις εργασίας.

Του Βασίλη Αγγελόπουλου
vangelopoulos@nafnet.gr

ΜΕΛΕΤΗ του Ινστιτούτου Εργασίας (INE) της ΓΣΕΕ αναφέρει ότι μόλις το 28% της απασχόλησης και ειδικότερα οι επαγγέλματα χαμηλού κινδύνου και περίπου το 32% βρίσκεται στη μεσαία κατηγορία κινδύνου. Η δομή της ελληνικής οικονομίας δημιουργεί ένα περιβάλλον όπου ο αντίκτυπος της Τ.Ν. μπορεί να είναι αιχμηρός και άνισος.

Η μελέτη αξιοποιεί δύο γνωστά μοντέλα ερευνητών, που επιχειρούν να αιτιολογήσουν το κατά πόσο ένα επάγγελμα μπορεί να αντικατασταθεί από την Τ.Ν. Σύμφωνα με τον πρώτο δείκτη (Trey & Osborne, 2013), που περιλαμβάνει Τ.Ν. και ρομποτική, το 40% των ελληνικών θέσεων εργασίας αντιμετωπίζει υψηλό ρίσκο αυτοματοποίησης. Σύμφωνα με τον δεύτερο (Gingrich et al., 2025), που αφορά μόνο τα Μεγάλα Γλωσσικά Μοντέλα (π.χ. ChatGPT), περίπου το 22% των θέσεων εργασίας αντιμετωπίζει σημαντικό ρίσκο αυτοματοποίησης. Στις δύο περιπτώσεις εκτιμάται ότι 835.715 εργαζόμενοι αντιμετωπίζουν υψηλό ή μεσαίο κίνδυνο έκθεσης στην Τ.Ν.

Στην Ελλάδα, το ποσοστό των θέσεων εργασίας με υψηλό έκθεση είναι μικρότερο από το αντίστοιχο των ΗΠΑ (47%), αλλά υψηλότερο από της Φινλανδίας, όπου αντιστοιχεί στο 36%, και του Ηνωμένου Βασιλείου, όπου αντιστοιχεί στο 35% της συνολικής απασχόλησης.

Από τα δεδομένα που αναλύθηκαν οι μελέτες, προκύπτει ότι η απασχόληση σε επαγγέλματα γραφείου, καθώς και στον τομέα των πωλήσεων και των υπηρεσιών διατρέχει σημαντικό κίνδυνο αυτοματοποίησης. Επίσης, σημαντικό ποσοστό εργαζομένων σε χειρωνακτικές εργασίες στην παραγωγή και στη μεταποίηση



Η απασχόληση σε επαγγέλματα γραφείου, καθώς και στον τομέα των πωλήσεων και των υπηρεσιών διατρέχει σημαντικό κίνδυνο αυτοματοποίησης τα επόμενα χρόνια.

Διαφορετική επίδραση στην Ελλάδα

Η ΑΥΤΟΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗ επιδρά διαφορετικά στην Ελλάδα, που συνδυάζει εργατικό δυναμικό που γεννάει, εξαιρετικά υψηλό ποσοστό αυτοαπασχόλησης, έντονες περιφερειακές ανισότητες στις ψηφιακές δεξιότητες και σημαντική εξάρτηση από τον τουρισμό, τη ναυτιλία και την αγορά ακινήτων. Σύμφωνα με το INE, το κρίσιμο ερώτημα για την Ελλάδα δεν είναι αν η τεχνολογική αλλαγή θα εξαλείψει θέσεις εργασίας, κάτι που αναμφίβολα θα γίνει, αλλά αν οι θεσμοί της χώρας, το εκπαιδευτικό και το πολιτικό σύστημα

μπορούν να διευκολύνουν τη δημιουργία νέων επαγγελμάτων και να επιτρέψουν στους εργαζομένους να μεταπηδήσουν σχετικά ανώδυνα σε αυτά. Η Τεχνητή Νοημοσύνη προσφέρει μια σημαντική ευκαιρία για τους αυτοαπασχολούμενους να γεφυρώσουν το χάσμα παραγωγικότητας. Εργαλεία Gen AI μπορούν να αυτοματοποιήσουν διοικητικές εργασίες, να βελτιώσουν την εξυπηρέτηση πελατών, να επιταχύνουν τη δημιουργία περιεχομένου και να παρέχουν πρόσβαση σε εξειδικευμένες γνώσεις με

χαμηλό κόστος, δυνατότητες που ιστορικά ήταν διαθέσιμες κυρίως σε μεγαλύτερες επιχειρήσεις. Για μικρομεσαίους επιχειρηματίες και ελεύθερους επαγγελματίες αυτή η τεχνολογία λειτουργεί περισσότερο ως επαγγελματικό εργαλείο παρά ως υποκατάστατο. Ωστόσο, αυτό απαιτεί στοχευμένες πολιτικές ψηφιακής κατάρτισης και εξοικείωση με τεχνολογίες Τ.Ν., ιδιαίτερα για αυτοαπασχολούμενους σε αγροτικές περιοχές και μεγαλύτερες ηλικιακές ομάδες που ενδέχεται να αντιμετωπίσουν υψηλότερα εμπόδια ως προς την εξοικείωση.

λεια θέσεων εργασίας. Σε πολλές περιπτώσεις, η Τ.Ν. μετατοπίζει τον τρόπο που δουλεύουμε, καθώς και τις δεξιότητες που απαιτούνται. Σημαντικός αριθμός εργαζομένων στη χώρα μας αντιμετωπίζει ήδη σοβαρό κίνδυνο υψηλού βαθμού έκθεσης στην Τ.Ν. Ωστόσο, ο αριθμός αυτών των εργαζομένων είναι αρκετά μικρότερος από την πλειονότητα των χωρών της Ε.Ε.

Αυτό δεν σφραγίζει ούτως ή άλλως την τεχνολογική εταιριότητα επιχειρήσεων, αλλά, αντίθετα, στην τεχνολογική υστέρηση της οικονομίας. Το ζητούμενο, επομένως, δεν είναι η φοβική αναβολή της προσαρμογής, αλλά ο έγκαιρος σχεδιασμός πολιτικών αναβάθμισης των δεξιοτήτων των εργαζομένων καθώς και της ποιότητας στην εργασία. Με άλλα λόγια, σκεφτόμαστε να αξιοποιήσουμε την τεχνολογική αλλαγή προς όφελος των εργαζομένων και των επιχειρήσεων, προλαμβάνοντας, όσο είναι καιρός, τη διάχιση της Τ.Ν. σε όλο το εύρος του παραγωγικού συστήματος. Να υποδεχτούμε δημιουργικά την αλλαγή και όχι απλώς να την υποστούμε παθητικά.

Είναι χαρακτηριστικό ότι αναδύεται μια μαζική νευροσύντη που μπορεί όχι μόνο να ανταγωνιστεί, αλλά και να υπερβεί τις ανθρώπινες ικανότητες ούλλογησης και επίσης να αυτοβελτιώνεται συνεχώς. Η πρώτη γενιά Μεγάλων Γλωσσικών Μοντέλων (LLMs) έγινε εμπορικά διαθέσιμη σε όλο τον πλανήτη στα τέλη του 2022. Ένα Μεγάλο Γλωσσικό Μοντέλο είναι, στην ουσία, ένα τεράστιο μοντέλο που έχει εκπαιδευτεί πάνω σε αμέτρητα γραμμάτια κείμενα.

Τα μοντέλα ChatGPT-4 και Claude ανήκουν σε αυτή την κατηγορία των «core LLMs».

Αν και οι τεχνολογικές εξελίξεις στη ρομποτική ενδέχεται να οδηγήσουν σε σημαντική απώλεια θέσεων εργασίας, το INE/ΓΣΕΕ εκτιμά ότι η μαζική υιοθέτηση οικονομικών και αποδοτικών ρομπότ για χειρωνακτικές εργασίες είναι αισιόμανο να πραγματοποιηθεί σε μεγάλη κλίμακα στην Ελλάδα στα επόμενα πέντε χρόνια. Αντιθέτως, η Παρωσιακή Τ.Ν. έχει ήδη εισαχθεί σε ελληνικές επιχειρήσεις, άρα απαιτείται προσηκτική και λεπτομερής εξέταση των αντικτύπων της.

gsm/20229899

~22%

των θέσεων
εργασίας
αντιμετωπίζει
σημαντικό
ρίσκο
αυτοματο-
ποίησης.

θα βρεθεί αντιμέτωπο με ιδιαίτερα υψηλό κίνδυνο.

Άλλωστε, τα στελέχη των επιχειρήσεων δηλώνουν ότι είναι έτοιμα να αντικαταστήσουν εργαζομένους με Τ.Ν., όταν τους δοθεί η ευκαιρία. Σύμφωνα με ομοειδή έρευνα που διεξήχθη το 2024 και ενσωματώθηκε στη μελέτη του INE, τα ευρήματα δείχνουν ότι:

● Το 55% των στελεχών των επιχειρήσεων που συμμετείχαν στην

έρευνα απάντησε ότι σκοπεύει να αυτοματοποιήσει καθήκοντα στο άμεσο μέλλον.

● Το 20% εξετάζει ρευστές προσωπικού λόγω ελλείψεων δεξιοτήτων.

● Το 30% θεωρεί πιθανό ότι έως το 2030 τα ανθρώπινα ιδιά ρομπότ θα έχουν υποθετηθεί εμπορικά στην Ελλάδα.

Συμφωνά με τον Χρήστο Γκιόλια, γενικό διευθυντή του INE/ΓΣΕΕ,

βασική διαπίστωση της μελέτης είναι ότι η Τ.Ν. δεν αφορά μόνο την αυτοματοποίηση απλών ή χειρωνακικών εργασιών. Αγγίζει πλέον και δραστηριότητες γραφείου, επαγγέλματα γνώσης και καθήκοντα που συνδέονται με την επεξεργασία πληροφοριών, τη γλώσσα και τη λήψη αποφάσεων. Ωστόσο, η έκθεση δεν είναι ίδια για όλα τα επαγγέλματα, ούτε οδηγεί αυτόματα σε απώ-

Σε ετοιμότητα για την ανοικοδόμηση της Ουκρανίας μεγάλες εταιρείες

Ευρωπαϊκές και αμερικανικές διεκδικούν μερίδιο από το σχέδιο των 524 δισ.

Ενώ τα βλέμματα είναι στραμμένα στις διαπραγματεύσεις για τη λήξη του ρωσοουκρανικού πολέμου, οι επενδυτές κοιτούν ένα βήμα παραπέρα. Αν ο Ντόναλντ Τραμπ επιτύχει εκκευρία, μπορεί να ξεκινήσει σχεδόν άμεσα μια τεράστια ανοικοδόμηση. Ο Τραμπ θέλει τη λήξη του πολέμου σχεδόν με κάθε όρο, ο Πούτιν θέλει να νικήσει παρότι οι συγκρούσεις βρίσκονται σε τέλμα και ο Ζελένσκι συνεχίζει να μάχεται για την εδαφική ακεραιότητα, ενώ οι Ευρωπαίοι σύμμαχοί του θέλουν να περιορίσουν γενικά τη ρωσική απειλή στην ήπειρο.

Την τελευταία τετραετία οι υποδομές της Ουκρανίας και η οικονομία της δέχθηκαν σφοδρά πλήγματα. Τον Νοέμβριο η Παγκόσμια Τράπεζα ξεκίνησε την ετήσια αξιολόγηση της καταστροφής και θα παρουσιάσει τα ευρήματά της τον επόμενο μήνα. Η εκτίμηση της στην αρχή του 2024 έφτανε τα 176 δισ. δολάρια σε φυσικές ζημιές, με επιπλέον οικονομικό πλήγμα 589 δισ. δολαρίων σε απώλεια παραγωγικότητας και αυξημένα κόστη. Επειτα από ένα ακόμη έτος πολέμου, τα νούμερα μπορεί να είναι μόνο υψηλότερα.

Η ανοικοδόμηση αναμένεται να κοστίζει περίπου 524 δισ. δολάρια εις βάθος δεκαετίας και κατά πάσα πιθανότητα θα χρηματοδοτηθεί ιδίως από την Ε.Ε. και τον ιδιωτικό τομέα. Οι Βρυξέλλες άφησαν να εννοηθεί ότι σε αντάλλαγμα για τη στήριξή τους, η πλειονότητα των συμβολαίων ανοικοδόμησης θα πρέπει να δοθεί σε ευρωπαϊκές επιχειρήσεις. Αντίστοιχοι όροι αναμένονται και από την Ουάσιγκτον, στρέφοντας τυχόν επενδύσεις ανοικοδόμησης της Ουκρανίας προς Αμερικανούς εργολάβους. Σύμφωνα με το Reuters, εκτός από τα τουλάχιστον 140 δισ. δολάρια από δωρεές που αναμένεται να επενδύσουν οι ουκρανικές επιχειρήσεις, οι διεθνείς επενδύσεις θα επικεντρωθούν



Οι διεθνείς επενδύσεις στην Ουκρανία θα εστιασθούν σε τρεις τομείς: ενεργειακές υποδομές, ακίνητα και υποδομές μεταφορών. Η ανοικοδόμηση του ενεργειακού συστήματος έχει ήδη ξεκινήσει, με τις προσπάθειες να επικεντρώνονται στην αποκατάσταση του δικτύου ηλεκτροδότησης και στην ανέγερση νέων αιολικών και φωτοβολταϊκών πάρκων. Στη φωτογραφία, στιγμιότυπο από μερικό μπλακ άουτ στο Κίεβο έπειτα από ρωσική επίθεση.

Οι εταιρείες ΑΠΕ μπορεί να είναι οι πρώτες «νικήτριες» μιας εκκευρίας στην Ουκρανία.

σε τρεις τομείς: ενεργειακές υποδομές, ακίνητα και υποδομές μεταφορών.

Η ανοικοδόμηση του ενεργειακού συστήματος έχει ήδη ξεκινήσει, με τις προσπάθειες να επικεντρώνονται στην επιδότηση του δικτύου ηλεκτροδότησης και την ανέγερση νέων αιολικών και φωτοβολταϊκών πάρκων. Κατά πάσα πιθανότητα η χώρα θα προσπαθήσει να κάνει πιο ανθεκτικό το εγχώριο σύστημα, δεδομένου ότι η ρωσική απειλή θα παραμείνει. Συνεπώς, το Κίεβο ενδέχεται να

στραφεί σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Αλλωστε, μια μεμονωμένη ρωσική επίθεση μπορεί να καταστρέψει ένα ολόκληρο εργοστάσιο –πυρηνικό ή φυσικού αερίου– που παρέχει μεγάλο μέρος της ενέργειας στη χώρα. Αν όμως η Ρωσία θέλει να καταστρέψει την αιολική και την ηλιακή δυναμικότητα, θα πρέπει να χτυπήσει δεκάδες σημεία.

Οι εταιρείες ΑΠΕ μπορεί να είναι οι πρώτες «νικήτριες» μιας εκκευρίας στην Ουκρανία. Την ίδια στιγμή, πολλές ευρωπαϊκές βιομηχανίες τιμέντου πήραν μεγάλη ώθηση το 2025 από το πακέτο επενδύσεων της Γερμανίας, που σημαίνει ότι οι κεφαλαιοποιήσεις τους έχουν ήδη εκτιναχθεί. Πράγματι, οι εταιρείες ο' αυτούς τους τομείς αποτελούν μεγάλο κομμάτι του δείκτη ανοικοδόμησης της Ουκρανίας της UBS, ο οποίος ανέβηκε του-

λάχιστον 50% το 2025, σύμφωνα με το Reuters. Ωστόσο, υπάρχουν κι άλλες ευρωπαϊκές εταιρείες οι οποίες είναι έτοιμες να επωφεληθούν από την ευκαιρία ανοικοδόμησης. Για παράδειγμα, η αυστριακή Wienerberger, η οποία δραστηριοποιείται σε μεγάλο εύρος –από τούβλα έως σωλήνες ύδρευσης– διαθέτει εργοστάσια κοντά στην Ουκρανία, στην Πολωνία και την Ουγγαρία. Θα μπορούσε να εξελιχθεί σε βασικό προμηθευτή, όχι μόνο για έργα υποδομών ύδρευσης, αλλά και για την ανοικοδόμηση κατοικιών στην ανατολική Ουκρανία. Σε πλεονεκτική θέση βρίσκεται και η μεγαλύτερη κατασκευαστική εταιρεία της Αυστρίας, η Strabag. Ο βασικός τομέας εξειδίκευσής της είναι η κατασκευή δρόμων, γεφυρών και σιδηροδρομικών γραμμών, ενώ διατηρούσε παρουσία στην Ουκρανία έως το 2018.

Μεγάλες προσδοκίες για τις κατασκευές

Σε «αγαπημένες»

μετοχές των χρηματιστηριακών εταιρειών εξελίσσονται πλέον εκείνες των κατασκευαστικών ομίλων, με τις συστάσεις για αγορά και τις αναβαθμίσεις των τιμών-στό-



χων να βρίσκονται στην ημερήσια διάταξη τον τελευταίο χρόνο. Ο μεγάλος όγκος των προς εκτέλεση συμβάσεων και η σταθερή βελτίωση των περιθωρίων κέρδους αποτελούν τους βασικούς «καταλύτες» γι' αυτή την εξέλιξη. Για παράδειγμα, χθες η Optima αναθεώρησε την τιμή-στόχο για τη μετοχή της Αβαξ από τα 3,03 στα 3,81 ευρώ, με το περιθώριο ανόδου να ξεπερνάει το 21% σε σχέση με το τρέχον επίπεδο. Ήδη, μάλιστα, η μετοχή της εταιρείας έχει σημειώσει άνοδο 80% σε ετήσια βάση, με τη χρηματιστηριακή να προβλέπει μέση ετήσια αύξηση του τζίρου κατά 8% έως το 2028. Για τη χρήση 2025 προβλέπονται λειτουργικά κέρδη EBITDA 120 εκατ. ευρώ και καθαρά κέρδη 57 εκατ. ευρώ.

Η μπουλντόζα δεν παίρνει μπρος ούτε με πέντε αποφάσεις του ΣτΕ

Του ΠΑΡΡΟΥ ΔΙΑΛΙΟΥ

Χωρίς τέλος είναι η δικαστική διαμάχη που έχει ξεσπάσει εδώ και περισσότερα από 25 χρόνια αναφορικά με τη νομιμότητα οικοδομικής άδειας στην Υμούσσα της Σύρου. Πολίτης που στράφηκε κατά οικοδομικής άδειας δικαιώθηκε από το ΣτΕ ήδη από το 2001 και μετά... έχει περάσει τα υπόλοιπα 25 χρόνια στρεφόμενα κατά διαδοχικών πράξεων νομιμοποίησης της οικοδομής ή εξαίρεσής της από την κατεδάφιση, κερδίζοντας όλα τα δικαστήρια. Παρ' όλα αυτά η οικοδομή δεν κατεδαφίστηκε ποτέ και νομιμοποιήθηκε πάλι το 2017. Παρά το πλήθος των αποφάσεων που έχει προηγηθεί το ΣτΕ δεν έκλεισε την υπόθεση αλλά την παρέπεμψε στην Ολομέλεια, πιθανότατα γιατί ειπυρεύζει και το πρόσφατο διάταγμα για την ολοκλήρωση οικοδομών που χυλίστηκαν με τα κίνητρα του ΝΟΚ.

Η υπόθεση θα μπορούσε... να διδάσκαται στα πανεπιστήμια, ως παράδειγμα της αδυναμίας αποφάσεων, εξαιτίας των διαδοχικών «παραθυρών» του νόμου. Όλα ξεκίνησαν το 1998, δηλαδή πριν από 28 χρόνια, όταν εκδόθηκε οικοδομική άδεια για την

ανέγερση τριώροφης οικοδομής στη συνοικία Αγίου Νικολάου της Ερμούπολης. Οι οικοδομικές εργασίες διακόπηκαν την ίδια κιόλας χρονιά, έπειτα από καταγγελία που υπέβαλε η ιδιαιτήτρια διατηρητέου που βρίσκεται απέναντι από την επίμαχη οικοδομή. Οπως υποστήριξε, το διάταγμα του 1978 επέτρεπε οικοδομές έως δύο ορόφων όταν

σαν την οικοδομική άδεια το 2002, υποστηρίζοντας ότι ισχύει κάποια μεταβατική διάταξη. Η πολιτική προσέφυγε και πάλι στο ΣτΕ και κέρδισε για δεύτερη φορά (απόφαση 178/2003), ενώ η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε από το Εφετείο Πειραιά έπειτα από προσφυγή της γυναίκας το 2004. Όμως, την ίδια χρονιά με απόφαση νομάρχη η οικοδομή εφοιρήθηκε από την κατεδάφιση και κατόπιν επιτράπη η αποπεράτωσή της. Η υπόθεση κατέληξε αυτή τη φορά στην Ολομέλεια του ΣτΕ (3921/2010), η οποία έκρινε ως αντισυνταγματική τη ρύθμιση του 2002 με την οποία επιτράπη η εξαίρεση από την κατεδάφιση και ακύρωσε την άδεια. Επίσης, το 2012 με ακόμα δύο αποφάσεις του 11' τμήματος του ΣτΕ ακυρώθηκαν και οι άδειες που είχαν ενσωματωθεί της οικοδομής και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου.

Αποζημίωση

Η οικοδομή όμως δεν κατεδαφίστηκε και έτσι παρά τις μέντε(ς) αποφάσεις του ΣτΕ υπέρ της η πολιτική αναγκάστηκε να προσφύγει στο Τριμελές Συμβούλιο, όργανο του ΣτΕ που ασκείται με την υλοποίηση

των δικαστικών αποφάσεων. Εντωμεταξύ, οι ιδιοκτήτες της οικοδομής τη νομιμοποίησαν μέσω του ν. 4014/2011 και το ΣτΕ ζήτησε από την πολιτεία να ακυρώσει την υπαγωγή και να καταδικάσει την οικοδομή. Η δήμευση νομιμοποίησης μεταφέρθηκε στον ν. 4178/13 (γιατί ο πρώτος νόμος για τα αυθαίρετα κηρύχθηκε αντισυνταγματικός και ακυρώθηκε), ενώ το ΣτΕ συνέχισε να πιέζει τον Δήμο Σύρου να συμμορφωθεί με την απόφαση του 2010, επιδικάζοντας μάλιστα στη γυναίκα 10.000 ευρώ ως αποζημίωση για την καθυστέρηση.

Η πολυεθνική διάταξη το 2016 την κατεδάφιση της οικοδομής, ωστόσο παραιτήθηκε όταν οι ιδιοκτήτες της οικοδομής τη νομιμοποίησαν... με τον επόμενο νόμο για τα αυθαίρετα, τον 4495/2017. Επειδή ο νομοθέτης δεν αρνεί κανέναν μαρτυρούμενο, στον ν. 4495/2017 προβλέφθηκε ένα «παραθυράκι» για τη νομιμοποίηση αυθαιρέτων που είχαν ως βάρος τους δικαστικές αποφάσεις. Η πολιτική προσέφυγε εκ νέου στο 11' τμήμα του ΣτΕ, το οποίο με την πρόσφατη απόφαση του (αρ. 2233/2025), που καθορογράφηκε πριν από λίγες ημέρες, αυτή να κλείσει το ζή-

τημα, παρέπεμψε την υπόθεση στην Ολομέλεια.

Πιο συγκεκριμένα, η πλειοψηφία των δικαστών έκρινε ότι το «παραθυράκι» με το οποίο επιτράπη η νομιμοποίηση αδειών που ακυρώθηκαν με δικαστική απόφαση, «ισοδυναμεί» με πρόβλεψη της αυτόματης ανανέωσης οικοδομικών αδειών που ακυρώθηκαν με δικαστι-

οικοδομικές άδειες, της αποτελεσματικής άσκησης του δικαιώματος δικαστικής προστασίας εκείνου που επέτυχε τη δικαστική ακύρωση της άδειας για αυθαιρέτο οικοδομικό λόγο, την υποχρέωση της Διοίκησης να συμμορφώνεται προς το περιεχόμενο ακυρωτικών δικαστικών αποφάσεων και της προστασίας του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος».

Αντί όμως το ΣτΕ να κρίνει αντισυνταγματικό το «παραθυράκι» του 4495/17 και να κλείσει την υπόθεση, την παρέπεμψε στην Ολομέλεια (θα δικαστεί τον Απρίλιο) λόγω «μειζονος σπουδαιότητας».

Η υπόθεση πάντως παρουσιάζει μεγάλα ενδιαφέροντα και για έναν επιπλέον λόγο: πρόσφατα δόμοι δήλωσαν ότι θα προωφούν στο ΣτΕ κατά διαισθητικής με την οποία επιτράπη να ολοκληρωθούν οικοδομές με κίνητρα του ΝΟΚ που είχαν ως βάρος τους δικαστικές αποφάσεις. Το ΣτΕ δέχθηκε σε πρώτη φάση τη συνταγματικότητα της ρύθμισης (καθώς αυτή εγκρίθηκε με προεδρικό διάταγμα), ωστόσο η ύπαρξη νομολογίας για το αντίθετο είναι ένα βέλος στη φερέτρα των δικών για το συγκεκριμένο ζήτημα.

Η υπόθεση, που θα εκδικαστεί στην Ολομέλεια τον Απρίλιο, πιθανότατα επηρεάζει και το διάταγμα για την ολοκλήρωση οικοδομών που χυλίστηκαν με τα κίνητρα του ΝΟΚ.

κά απόφαση για συνταγματικούς πολυεθνικούς λόγους και, ως εκ τούτου, αποτυγχάνει στην εξισορρόπηση των δικαιωμάτων των εμπλεκόμενων πολιτών και των συνταγματικών πλεονεξιών του δημοσίου συμφέροντος: Την ανάγκη προστασίας της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του δικαστικού της ακυρώσεως

ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ: Οι υποδομές της ευρωπαϊκής ασφάλειας

«Δεν υπάρχει στρατιωτική κινητικότητα χωρίς μεταφορικούς διαδρόμους»

Τον καθοριστικό ρόλο που διαδραματίζουν οι μεταφορικές υποδομές στη στρατιωτική κινητικότητα, δηλαδή την ταχεία, αξιόπιστη και απρόσκοπτη μετακίνηση στρατιωτικού προσωπικού και υλικού, που αποτελεί βασική προτεραιότητα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ανέδειξε ο Μάνος Μουστάκας, γενικός διευθυντής Επιχειρηματικής Ανάπτυξης και εκτελεστικό μέλος του ΔΣ του Ομίλου ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, κατά την ημερίδα «Annual Greek Defence Industry Compass», που πραγματοποιήθηκε στις Βρυξέλλες, με διοργανωτή τον Σύνδεσμο Ελλήνων Κατασκευαστών Αμυντικού Υλικού, υπό την αιγίδα του υπουργείου Εθνικής Άμυνας. Ο κ. Μουστάκας υπογράμμισε ότι οι μεταφορικοί διάδρομοι που λειτουργούν με συμβάσεις παραχώρησης αποτελούν βασικό εργαλείο για την υλοποίηση της ευρωπαϊκής πολιτικής στρατιωτικής κινητικότητας, καθώς λειτουρ-

γούν ως ολοκληρωμένα συστήματα με ενιαία ευθύνη σε όλο τον κύκλο ζωής τους.

Ιδιαίτερη αναφορά έγινε στη Νοτιοανατολική Ευρώπη, όπου κομβικοί διάδρομοι συνδέουν τα λιμάνια της Μεσογείου με τη Μαύρη Θάλασσα και την ανατολική πτέρυγα του NATO, εξυπηρετώντας ήδη το μεγαλύτερο μέρος της εμπορευματικής κίνησης. Όπως σημειώθηκε, μέσω στοχευμένων τεχνικών παρεμβάσεων –όπως η ενίσχυση της φέρουσας ικανότητας και της ανθεκτικότητας κρίσιμων υποδομών– οι διάδρομοι αυτοί μπορούν να αποκτήσουν χαρακτηριστικά διπλής χρήσης χωρίς την ανάγκη νέων έργων. Σύμφωνα με τον ίδιο, η προσέγγιση αυτή οδηγεί στη δημιουργία ενός διασυνδεδεμένου δικτύου υψηλής χωρητικότητας, που μειώνει τους χρόνους αντίδρασης, ενισχύει την ανθεκτικότητα των μεταφορών και βελτιώνει την επιχειρησιακή ετοιμότητα τόσο της ΕΕ όσο και του NATO.

Παράλληλα, τόνισε τη σημασία της ψηφιακής διαλειτουργικότητας, επισημαίνοντας ότι η ανταλλαγή δεδομένων σε πραγματικό χρόνο και η διασύνδεση πολιτικών και στρατιωτικών συστημάτων αποτελούν βασική προϋπόθεση για αποτελεσματικό συντονισμό. Όπως ανέφερε, τα υφιστάμενα εμπόδια στη στρατιωτική κινητικότητα δεν σχετίζονται με έλλειψη υποδομών αλλά με συγκεκριμένους τεχνικούς περιορισμούς, οι οποίοι μπορούν να αντιμετωπιστούν με στοχευμένες παρεμβάσεις σε επίπεδο ενιαίων διαδρόμων. Κλείνοντας, υπογράμμισε ότι το ευρωπαϊκό ρυθμιστικό πλαίσιο είναι ήδη διαθέσιμο και ότι οι συμβάσεις παραχώρησης επιτρέπουν την άμεση μετάβαση από τη χάραξη πολιτικής στην υλοποίηση, επισημαίνοντας πως η Ευρώπη μπορεί να ενισχύσει ουσιαστικά την επιχειρησιακή ικανότητά της σε σύντομο χρονικό ορίζοντα.

ΑΠΟΚΑΛΥΨΗ

Χρηματοδότηση-μαμούθ 1,114 εκατ. ευρώ με υπογραφή Πλεύρη για έργο στον Δήμο Ανδραβίδας-Κυλλήνης

Πάω στον Πλεύρη, ο οποίος είδα ότι... τρέχει! Ως πολιτικός σπρίντερ, είδα ότι ενέκρινε χρηματοδότηση-μαμούθ ύψους 1.114.000 ευρώ από το Ταμείο Αλληλεγγύης για τον Δήμο Ανδραβίδας-Κυλλήνης. Γιατί; Η έγκριση αφορά την κατασκευή σύγχρονου στίβου στα Λεχαινά και στην Ανδρα-



βίδα, έργο που εντάσσεται στα ανταποδοτικά προγράμματα για δήμους που φιλοξενούν δομές μεταναστών και προσφύγων. Το έργο έχει εκτιμώμενο χρόνο υλοποίησης οκτώ μήνες από την υπογραφή της σύμβασης και χρηματοδοτείται εξολοκλήρου έως του εγκεκριμένου ποσού. Στο υπουργείο Μετανάστευσης σημειώνεται ότι η συγκεκριμένη απόφαση εντάσσεται στη λογική ενίσχυσης των τοπικών κοινωνιών μέσω στοχευμένων έργων υποδομής, χωρίς πρόσθετη επιβάρυνση πέραν των προβλεπόμενων πόρων του Ταμείου.

ΣΠ. NAN.

ΚΕΡΔΙΣΜΕΝΟΙ ΚΑΙ ΧΑΜΕΝΟΙ

Οι αλλανές στη φορολογία για μισθωτούς, ιδιοκτήτες ακινήτων, νέους και οικογένειες

ΑΠΟ ΤΟ 2026 αλλάζει ο χάρτης για τη φορολογία στην Ελλάδα. Όχι απλώς ένα «λίφτινγκ» συντελεστών, αλλά μια συνολική αναδιάρθρωση που αγγίζει μισθωτούς, ιδιοκτήτες, νέους, οικογένειες και μικρές κοινότητες σε όλη τη χώρα. Η κυβέρνηση επιχειρεί ένα μείγμα μέτρων που μειώνει το βάρος στη βάση της πυραμίδας, ενισχύει τη δημογραφία και ταυτόχρονα επιχειρεί να διορθώσει χρόνιες στρεβλώσεις όπως τα τεκμήρια και η υπερφορολόγηση της κατοχής και αξιοποίησης ακινήτων. Το βάρος πέφτει στα παιδιά και στους νέους. Η εικόνα είναι σαφής: όλοι οι βασικοί συντελεστές, πλην του πρώτου κλιμακίου 9%, μειώνονται κατά δύο μονάδες. Η κίνηση αυτή οδηγεί σε πραγματικές ελαφρύνσεις, ειδικά για οικογένειες με τέκνα, οι οποίες βρίσκονται στο επίκεντρο της νέας αρχιτεκτονικής. Για οικογένεια με δύο παιδιά ο συντελεστής του δεύτερου κλιμακίου πέφτει στο 16%, για τρία κατεβαίνει στο 9%, ενώ οι πολύτεκνοι φτάνουν να μηδενίζουν τον φόρο για σημαντικό τμήμα του εισοδήματός τους. Μεγάλοι κερδισμένοι και οι νέοι. Κάτω των 25 ετών δεν πληρώνουν φόρο για εισοδήματα έως 20.000 ευρώ, μια παρέμβαση που επιχειρεί να τους κρατήσει ενεργούς στην αγορά εργασίας και ίσως το πιο κρίσιμο-εντός χώρας. Για τους 25-30 ετών ο συντελεστής πέφτει στο 9% για το τμήμα εισοδήματος 10.000-20.000 ευρώ.

Στις υψηλότερες κλίμακες

Προκειμένου να αποφευχθούν άλματα στη φορολογική επιβάρυνση, δημιουργείται νέος ενδιάμεσος συντελεστής 39% για εισοδήματα 40.000-60.000 ευρώ. Είναι το «μαξιλάρι» που επιχειρεί να εξομαλύνει τη μετάβαση στα υψηλά κλιμάκια χωρίς να επιβαρύνει υπερβολικά τους μισθωτούς και τα στελέχη της μεσαίας τάξης. Στα εισοδήματα από ενοίκια έρχεται επίσης πλήρης επανα-

χάραξη. Διατηρείται ο συντελεστής 15% για τα πρώτα 12.000 ευρώ, αλλά εισάγεται ενδιάμεση κλίμακα 25% για το τμήμα 12.000-24.000 ευρώ. Τα εισοδήματα άνω των 24.000 ευρώ θα φορολογούνται με 35%, μειωμένα σε σχέση με τα έως τώρα επίπεδα. Παράλληλα, για όσους επαναφέρουν ακίνητα από βραχυχρόνια σε μακροχρόνια μίσθωση, παραμένουν φορολογικά κίνητρα, ώστε περισσότερα σπίτια να επιστρέψουν στη μόνιμη αγορά.

Τεκμήρια: Τα τεκμήρια κατοικιών μειώνονται κατά 30%, ενώ τα τεκμήρια αυτοκινήτων «κουρεύονται», μετά από δεκαετίες όπου χιλιάδες φορολογούμενοι φορολογούνταν όχι για το πραγματικό τους εισόδημα, αλλά για το τι... υπέθετε η εφορία ότι κερδίζουν. Τα παλαιά σπίτια, τα μικρά αυτοκίνητα ή τα οχήματα μεγάλης ηλικίας δεν θα αποτελούν πλέον φοροπαγίδα.

Ακίνητη περιουσία: Στην περιουσιακή φορολογία εισάγεται μια σημαντική διαφοροποίηση υπέρ της περιφέρειας. Ο ΕΝΦΙΑ για κύρια κατοικία σε χωριά έως 1.500 κατοίκους οδηγείται σε σταδιακή απαλλαγή, εφόσον η αντικειμενική αξία της κατοικίας δεν ξεπερνά τις 400.000 ευρώ. Στα νησιά έρχεται μείωση ΦΠΑ κατά 30% σε νησιά με πληθυσμό κάτω των 20.000 κατοίκων.

Πρόκειται για μέτρο καθαρά αναπτυξιακό και κοινωνικό: το κόστος ζωής είναι υψηλό, η μεταφορά αγαθών ακριβή και η καθημερινότητα συχνά δυσανάλογη σε σχέση με τα εισοδήματα. Η μείωση του ΦΠΑ μπορεί να μεταφραστεί σε φθηνότερα βασικά αγαθά και υπηρεσίες, κάνοντας τις μικρές νησιωτικές κοινότητες πιο βιώσιμες. Το νέο πακέτο μέτρων είναι εκτεταμένο. Από τους συντελεστές εισοδήματος μέχρι τα τεκμήρια και τον ΕΝΦΙΑ. Το νέο μείγμα: λιγότερος φόρος για τους παραγωγικούς, περισσότερα κίνητρα για οικογένειες και νέους, και ανάσες για τις πιο ευάλωτες περιοχές της χώρας.

Ιστορική αύξηση 47% το 2025 στον κλάδο εμπορικών ακινήτων

Οι συνολικές επενδύσεις διαμορφώθηκαν στα 2,9 δισ. έναντι 1,97 δισ. το 2024

Σε φάση συγκρατημένης αισιοδοξίας τελεί η ελληνική αγορά εμπορικών ακινήτων το 2026, έπειτα από ένα έτος ιστορικά υψηλής δραστηριότητας.

Της Τέτης Νγουμενίδη
tngoumenidi@nayeimporiki.gr

ΣΥΜΦΩΝΑ με την Cushman & Wakefield Proprius, το 2025 αποτέλεσε έτος «ορόσημο» για την ελληνική αγορά ακινήτων, η οποία κατέγραψε ιστορικό ρεκόρ συναλλαγών, αυξημένων 47% σε σύγκριση με το 2024, συνεκίζοντας τον αμυδιακό κύκλο που ξεκίνησε το 2020.

Την επενδυτική δραστηριότητα διαμόρφωσαν κυρίως εγχώριοι θεσμικοί επενδυτές και family offices, με συμμετοχή εταιριών όπως η Alpha Bank, η Yoda Group, η Dimand, η Trastor ΑΕΕΑΠ, καθώς και μέσω της αναδιάρθρωσης της Prodea ΑΕΕΑΠ. Οι συναλλαγές χαρτοφυλακίων αντιπροσώπευσαν λίγο πάνω από το 43% του συνολικού όγκου, ενώ οι διασπονοριακές ροές περιορίστηκαν στο 30%, με το υπολείμμα να προέρχεται από εγχώρια κεφάλαια. Ενδεικτικά, το 46% των εγχώριων επενδύσεων προήλθε από family offices, 9,25% από ΑΕΕΑΠ και 9% από ξενοδόχους. Πιο συγκεκριμένα, οι συνολικές επεν-

δύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα, πέρυσι διαμορφώθηκαν στα 2,9 δισ., έναντι 1,97 δισ. το 2024 (2,02 δισ. το 2023, 1,67 δισ. το 2022, 1,16 δισ. το 2021 και 1,01 δισ. το 2020) εξαιρουμένης της εμβληματικής επένδυσης της ιταλικής ION ο το Ελληνικό (ύψους 150 εκατ. για την αγορά έκτασης 100 στρεμμάτων θα κατασκευάσει το Διεθνές Κέντρο Έρευνας και Καινοτομίας), επιβεβαιώνοντας την ανθεκτικότητα της αγοράς.

Εμπιστοσύνη

Όπως εκτιμά η καταμετρητική εταιρεία, η αποκλιμάκωση των επιτοκίων, η σταδιακή αποκατάσταση της επενδυτικής εμπιστοσύνης και η αναμενόμενη ενεργότερη παρουσία θεσμικών κεφαλαίων δημιουργούν τις προϋποθέσεις για συνέχιση της δυναμικής, με την αγορά να μεταβαίνει από τη φάση της ανοδεκτικότητας σε εκείνη της πιο ώριμης ανάπτυξης.

Το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στις στρατηγικές κινήσεις ΑΕΕΑΠ και τραπεζών, αλλά και στη δυναμική πιο δυναμική τίσυδο διεθνών επενδυτών, καθώς η Ελλάδα εδραιώνεται ως αγορά με μεγαλύτερο βάθος και διαφοροποίηση. Ο τουρισμός αναμένεται να παραμείνει βασικός μοχλός ζήτησης, ενώ η πολιτική σταθε-



Το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στις στρατηγικές κινήσεις ΑΕΕΑΠ και τραπεζών στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων.

■ Ο τουρισμός αναμένεται να παραμείνει βασικός μοχλός ζήτησης της αγοράς ακινήτων.

ρότητα εν όψει των εκλογών του 2027 και ένα σχετικά σταθερό διεθνές περιβάλλον εκτιμάται ότι θα λειτουργήσουν υποστηρικτικά. Η C&W Proprius επισημαίνει ωστόσο παράλληλα πως διαφθωτικές αδυναμίες, όπως η περιορισμένη διαθεσιμότητα τουριστικών δεσμών που θα επέτρεπαν πιο ασφαλή λήψη αποφάσεων, σε συνδυασμό με την πρόσφατη οικονομική ιστο-

ρία της χώρας από την κρίση έως την πανδημία εξακολουθούν να δημιουργούν ένα περιβάλλον επιφυλακτικότητας.

Επενδύσεις

Το 2025 πρωταγωνιστικό ρόλο διατήρησε ο κλάδος της φιλοξενίας, ο οποίος απορρόφησε το 44,5% του συνολικού επενδυμένου κεφαλαίου, με επενδύσεις ύψους 1,4 δισ. ευρώ. Καθοριστική υπήρξε η εξαγορά της Asúe Pallas από τον Γιώργη Προκοπίου έναντι 700 εκατ. ευρώ, συναλλαγής που ανέβασε την κλίμακα της αγοράς και ενίσχυσε τη διεθνή της εικόνα. Ακολούθησε ο κλάδος των γραφείων, με επεν-

δύσεις 750 εκατ. ευρώ και μερίδιο 27,3%, επιβεβαιώνοντας τη σταθερή ζήτηση για σύγχρονους, μοιαικούς χώρους.

Η κατηγορία που ξεχώρισε σε όρους επίσης μεταβολής ήταν η λιανική, καταγράφοντας άνοδο 143% και επενδύσεις 560 εκατ. ευρώ, εξέλιξη που σηματοδοτεί ισχυρή επαναφορά της εμπιστοσύνης σε ακίνητα που συνδέονται με το λιανεμπόριο. Παράλληλα, αυξημένο ενδιαφέρον καταγράφηκε για αναλλακτικά ακίνητα, όπως η εκπαίδευση και η φοιτητική ούγηση, ανανεωμένων ως αλλαγές στα πρότυπα ζωής, εργασίας και κατανάλωσης.

★
Προϋποθέσεις για συνέχιση της δυναμικής της αγοράς και το 2026.