

Από την

Βασίλη Παπακωνσταντόπουλο
dimokratia@dimokratia.gr

Στα ύψη παρέμειναν και το τέταρτο τρίμηνο του 2025 οι τιμές των ακινήτων. Η ελληνική αγορά κατέγραψε σημαντική άνοδο στις ζητούμενες τιμές πώλησης κατοικιών και μικρότερη, αλλά θετική πορεία στις τιμές ενοικίασης. Το έτος έκλεισε με ετήσια αύξηση 9,6% στη μέση ζητούμενη τιμή πώλησης κατοικιών σε πανελλαδικό επίπεδο, σε σύγκριση με το τέταρτο τρίμηνο του 2024, ενώ καταγράφηκε και άνοδος 1,8% σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο του ίδιου έτους.

Την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους η ετήσια αύξηση στη μέση ζητούμενη τιμή (ΜΖΤ) πώλησης ανερχόταν σε 7,9%. Όσον αφορά τις κατοικίες προς ενοικίαση, τα στοιχεία από τον SPI -τον δείκτη τιμών του Spitiogatos- δείχνουν ότι οι μέσες ζητούμενες τιμές σημείωσαν επίσης αύξηση 4,2% το τελευταίο τρίμηνο του 2025 σε σύγκριση με την ίδια περίοδο του 2024, παρουσιάζοντας ωστόσο μείωση 3,5% σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο του 2025. Αξίζει να σημειωθεί ότι το τέταρτο τρίμηνο του 2024 η αντίστοιχη ετήσια αύξηση στη μέση ζητούμενη τιμή ενοικίασης ήταν υψηλότερη και έφτανε το 5,8%.



Για το 2025 η μέση τιμή πώλησης αυξήθηκε κατά 9,6% και τα ενοίκια κατά 4,2% σε σχέση με το 2024

Εστιάζοντας στην Αττική, οι ΜΖΤ πώλησης κατοικιών εμφανίζονται αυξημένες κατά 8,1%, ενώ κατέγραψαν μικρή άνοδο 1,0% σε σχέση με το 3ο τρίμηνο του 2025. Οι περιοχές που κατέγραψαν τις μεγαλύτερες ετήσιες αυξήσεις στη μέση ζητούμενη τιμή πώλησης κατοικιών κατά το τέταρτο τρίμηνο του 2025 εντοπίζονται στα βόρεια προάστια. Πρώτη κατατάσσεται η Λυκαβύττωση, όπου σημειώθηκε αύξηση άνω του 25%, σε συνδυασμό με ενίσχυση της προσφοράς νεόδμητων κατοικιών στην περιοχή, ενώ ακολουθεί η Δροσιά με ετήσια αύξηση 25,3%. Στη συνέχεια, στα δυτικά προάστια η Αγία Βαρβάρα καταγράφει αύξηση 24,3%, ενώ στα νότια προάστια ακολουθούν η Δάφνη (24,2%) και ο Ψυττός (22,3%).

Όσον αφορά την ενοικίαση, οι ΜΖΤ ενοικίασης κατοικιών αυξήθηκαν κατά 4,8% σε σύγκριση με το 4ο τρίμηνο του 2024, παραμένοντας αμετάβλητες σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Οι περιοχές που κατέγραψαν τις μεγαλύτερες ετήσιες αυξήσεις κατά το τελευταίο τρίμηνο του 2025 είναι τα Γλυκά Νερά (23,0%), το Πέραμα (19,4%), οι Αχαρνές, το Ιλיוν και το Χαϊδάρι, με αυξήσεις λίγο άνω του 13%.

Σημαντική ετήσια αύξηση της τάξης του 12,5% καταγράφεται στη ΜΖΤ πώλησης κατοικιών και στη Θεσσαλονίκη κατά το 4ο τρίμηνο του 2025, ενώ η ΜΖΤ ενοικίασης

Ξέφρενο ράλι στις τιμές των ακινήτων

Απλησίαστες οι κατοικίες για τα περισσότερα νοικοκυριά. Οι περιοχές με τα πανάκριβα και τα «οικονομικά» σπίτια



Ελάχιστα τα νεόδημη σε σχέση με τα παλιά

Ενδιαφέροντα στοιχεία για την αποτύπωση της αγοράς ακινήτων περιλαμβάνει και η ανάλυση της εταιρείας Prosperity, με βάση τις δημοσιευμένες αγγελίες για την πώληση ακινήτων. Συνολικά βρίσκονται προς πώληση 148.194 οικιστικά ακίνητα, η συντριπτική πλειονότητα των οποίων είναι παλαιά. Από τις αγγελίες προκύπτει ότι μόλις τα ένα στα 10 σπίτια είναι νεόδημη (της τελευταίας πε-

νταετίας). Συγκεκριμένο, τα ακίνητα με έτος κατασκευής από το 2020 έως το 2025 φτάνουν τα 18.886 (12,7%), ενώ 33.712 είναι τα ανακαινισμένα προς πώληση σπίτια. Όσον αφορά τη γεωγραφική κατανομή των νεόδημων ακινήτων, τα περισσότερα διατίθενται στα νότια προάστια της Αθήνας. Τα πρώτα κατέχει η Γλυφάδα με 1.240 καινούργια προς πώληση σπίτια, ενώ ακολουθούν η Βούλα με

703 ακίνητα, ο Αλίμος με 630, το Παλαιό Φάληρο με 543 και η Καλλιθέα με 538. Στα νότια προάστια καταγράφονται και οι υψηλότερες τιμές, με τα πρώτα να ανήκουν στη Βούλα, όπου η μέση ζητούμενη τιμή για αγορά ανά τετραγωνικό μέτρο είναι στα 8.100 ευρώ. Στη Γλυφάδα, η μέση ζητούμενη τιμή διαμορφώνεται στα 7.500 ευρώ ανά τ.μ. και στον Αλίμο στα 6.120 ευρώ ανά τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΟΙ ΠΙΟ ΑΚΡΙΒΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (4ο ΤΡΙΜΗΝΟ 2025)

Περιοχή	Μέση ζητούμενη τιμή
Αθήνα Νότια	4.125 ευρώ/τ.μ.
Κυκλάδες	3.960 ευρώ/τ.μ.
Αθήνα Βόρεια	3.380 ευρώ/τ.μ.
Π.Ε. Αεσκιάδας	3.182 ευρώ/τ.μ.
Π.Ε. Χανίων	2.936 ευρώ/τ.μ.

Πηγή: Spitiogatos

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΟΙ ΠΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (4ο ΤΡΙΜΗΝΟ 2025)

Περιοχή	Μέση ζητούμενη τιμή
Π.Ε. Καστοριάς	532 ευρώ/τ.μ.
Π.Ε. Κοζάνης	657 ευρώ/τ.μ.
Π.Ε. Φλώρινας	667 ευρώ/τ.μ.
Π.Ε. Κιλκίς	687 ευρώ/τ.μ.
Π.Ε. Καρδίτσας	765 ευρώ/τ.μ.

Πηγή: Spitiogatos

κατοικιών σημειώνει άνοδο 6,3% την ίδια περίοδο. Σε τριμηνιαία βάση, η ΜΖΤ πώλησης κατοικιών εμφανίζεται αυξημένη κατά 2,3% σε σχέση με το 3ο τρίμηνο του 2025, ενώ η ΜΖΤ ενοικίασης καταγράφει πτώση -5,8%.

Τα πρώτα των πιο ακριβών περιοχών της χώρας για αγορά κατοικίας συνεχίζουν να κατέχουν τα νότια προάστια, με ΜΖΤ στα 4.125 ευρώ/τ.μ., ενώ ακολουθούν οι Κυκλάδες και τα βόρεια προάστια. Το 5 των πιο ακριβών σημείων συμπεληρώνουν η Περιφερειακή Ενότητα Λευκάδας και η Π.Ε. Χανίων, με ΜΖΤ στα 2.936 ευρώ/τ.μ. Στον αντίποδα, τα πιο οικονομικά σημεία της χώρας για αγορά κατοικίας είναι η Π.Ε. Καστοριάς με ΜΖΤ πώλησης κατοικίας στα 532 ευρώ/τ.μ., ενώ ακολουθούν οι Π.Ε. Κοζάνης, Φλώρινας, Κιλκίς και Καρδίτσας.

Στην Αττική, η Βουλαγμένη παραμένει σταθερά πρώτη στις ακριβότερες περιοχές, με ΜΖΤ πώλησης κατοικίας στα 7.500 ευρώ/τ.μ. Η τιμή αυτή εμφανίζει αύξηση 3,9% σε ετήσια βάση, ενώ καταγράφει μικρή μείωση της τάξης του 1,1% σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο του 2025. Ακολουθούν οι περιοχές Βούλα, Γλυφάδα, Ελληνικό, καθώς και το Κολωνάκι-Λυκαβηττός στο κέντρο της Αθήνας, όπου οι ΜΖΤ πώλησης κατοικιών σημειώνουν λίπες ετήσιες αυξήσεις, που κυμαίνονται μεταξύ 1,5% και 7,0%.

Στις πιο οικονομικές περιοχές για αγορά κατοικίας στην Αττική κατατάσσονται περιοχές της ανατολικής και της δυτικής Αττικής, των βορείων προαστίων, καθώς και του κέντρου της Αθήνας. Συγκεκριμένα, η πιο οικονομική περιοχή το 4ο τρίμηνο του 2025 είναι ο Βαρνάβας, με ΜΖΤ στα 1.448 ευρώ/τ.μ., ενώ ακολουθούν η Αγία Βαρβάρα, τα Πατήσια, οι Αχαρνές και η Σταμάτα.

Στον τομέα της ενοικίασης κατοικίας τα στοιχεία του Spitiogatos δείχνουν πως τα πιο ακριβά σημεία της χώρας είναι πάλι τα νότια προάστια, με τα βόρεια προάστια να καταλαμβάνουν τη δεύτερη θέση και την πεντάδα να συμπληρώνουν ο Δήμος Αθηναίων, οι Κυκλάδες και ο Πειραιάς. Τα οικονομικότερα σημεία της Ελλάδας για ενοικίαση κατοικίας κατά το 4ο τρίμηνο του 2025 είναι οι Π.Ε. Πέλλας, Ημαθίας, Κιλκίς, το Υπόλοιπο της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης και η Π.Ε. Δράμας.

Στην Αττική, η Βουλαγμένη αναδεικνύεται ως η ακριβότερη περιοχή με ΜΖΤ ενοικίασης στα 21,1 ευρώ/τ.μ., ημιά αυξημένη κατά 5,7% σε σύγκριση με το 4ο τρίμηνο του 2024. Ακολουθούν οι περιοχές Κολωνάκι-Λυκαβηττός, Παλαιό Ψυχικό, Βούλα και Φιλοθέη, με ΜΖΤ που διαμορφώνεται στα 16,4 ευρώ/τ.μ. Στη Φιλοθέη καταγράφεται μείωση -8,0% σε ετήσια βάση, ενώ οι υπόλοιπες περιοχές της πρώτης πεντάδας σημειώνουν ετήσιες αυξήσεις που κυμαίνονται μεταξύ 2,9% και 12,0%. Στον αντίποδα, οι πιο οικονομικές περιοχές για ενοικίαση κατοικίας στην Αττική κατά το 4ο τρίμηνο του 2025 είναι ο Άγιος Στέφανος στα βόρεια προάστια της Αθήνας, με ΜΖΤ στα 6,5 ευρώ/τ.μ., η Αγία Βαρβάρα και το Καματερό στα δυτικά προάστια, το Πέραμα στα προάστια του Πειραιά και τα Σπάτα στην ανατολική Αττική.

Του Χρήστου Κολάντα

«Κρυμμένο διαμάντι» των υποδομών ο Όμιλος ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ

Ο «κρυμμένο διαμάντι» των υποδομών» χαρακτηρίζει τη ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ο ισπανικός χρηματοοικονομικός οίκος Santander, σημειώνοντας αφενός την υποτιμημένη αξία του από την αγορά, ανακοινώνοντας την εκκίνηση της κάλυψης της μετοχής της εισηγμένης και διαβλέποντας εκτίναξη των οικονομικών επιδόσεων του ομίλου αλλά και των αποδόσεων προς τους μετόχους.

Οι αναλύτες της Santander μάλιστα σε report για τον ελληνικό όμιλο προχώρησαν σε σύσταση υπεραπόδοσης (outperform) και έθεσε ως τιμή-στόχο για τη μετοχή το 2026 τα 19 ευρώ, δίνοντας ένα περιθώριο ανόδου 90%. Αξίζει να σημειωθεί ότι η Santander στο αισιόδοξο σενάριο τοποθετεί την αποτίμηση στα 62 ευρώ.

Εκτιμούν μάλιστα τον διπλασιασμό των EBITDA έως το 2030, που σημαίνει, όπως προκύπτει από το report, την αύξηση τους στα περίπου 800 εκατ. ευρώ από 404 εκατ. ευρώ το 2024 και εκτίμηση για 624 εκατ. ευρώ το 2025.

Μάλιστα το report της Santander βλέπει καθαρό κέρδιο 1,2 δισ. ευρώ το 2035 και διπλασιασμό των μερισμάτων από το 2031.

Βαθιά εταιρικός μετασχηματισμός

Ο ισπανικός οίκος διαπιστώνει ότι η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ βρίσκεται σε βαθύ εταιρικό μετασχηματισμό με ορόσημα την πώληση της ΤΕΡΝΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ στο δεύτερο

Εκτίναξη των οικονομικών επιδόσεων του ελληνικού ομίλου και των αποδόσεων προς τους μετόχους «βλέπει» ο ισπανικός χρηματοοικονομικός οίκος Santander προχωρώντας σε σύσταση υπεραπόδοσης, ενώ ανακοίνωσε την εκκίνηση κάλυψης της μετοχής της εισηγμένης

εξάμηνο του 2024 αλλά και το κοινό σχήμα που στήνει με τη Motor Oil στην ενέργεια. Εξελίσσεται σε έναν όμιλο υποδομών και παραχωρήσεων με το χαρτοφυλάκιό του να βρίσκεται σε φάση ωρίμανσης.

Το χαρτοφυλάκιο αυτοκινητοδρόμων της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ αποτελεί τον πυρήνα της επενδυτικής της αξίας, καθώς αντιπροσωπεύει περίπου το 75% της επιχειρηματικής αξίας (EV) του ομίλου. Η εταιρεία συμμετέχει σε επτά από τις δέκα παραχωρήσεις διόδων στην Ελλάδα, οι οποίες διαχειρίζονται περίπου το 85% της συνολικής κυκλοφορίας στους ελληνικούς αυτοκινητοδρόμους με δόδια.

Το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει έργα και αποδεδειγμένα περιουσιακά στοιχεία, όπως η Αττική Οδός, η Νέα και Κεντρική Οδός και η Ολυμπία Οδός, καθώς και η Εγνατία Οδός, ενώ εμπλέκονται

Οι αναλύτες της Santander σε report για τον ελληνικό όμιλο ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ έθεσαν ως τιμή-στόχο για τη μετοχή το 2026 τα 49 ευρώ, δίνοντας ένα περιθώριο ανόδου 90%, και υπολογίζουν μάλιστα διπλασιασμό των EBITDA έως το 2030, ενώ βλέπουν καθαρό ταμείο 1,2 δισ. ευρώ το 2035 και διπλασιασμό των μερισμάτων από το 2031

από δύο υπό κατασκευή αυτοκινητοδρόμους στη Βόρεια Κρήτη. Κοινό χαρακτηριστικό είναι η μεγάλη υποεπιτιμημένη διάρκεια των παραχωρήσεων, η οποία υπερβαίνει κατά μέσο όρο τα 27 έτη.

Η Santander προβλέπει ότι, καθώς τα νεότερα assets ωριμάζουν και ολοκληρώνονται τα επενδυτικά προγράμματα, το EBITDA των αυτοκινητοδρόμων θα μπορούσε σχεδόν να διπλασιαστεί έως το 2030, ενώ τα μερίσματα προς τη μητρική εταιρεία αναμένεται να ακολουθήσουν έναν χρόνο αργότερα, το 2031.

Αδικαιολόγητη η υποτίμηση

Όπως επισημαίνει η Santander, η αγορά αποτιμά τη ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ με τρόπο που υπονοεί αρνητική αξία για το χαρτοφυλάκιο αυτοκινητοδρόμων, κάτι που χαρακτηρίζει αδικαιολόγητο.

Με βάση τους υπολογισμούς της, η εύλογη αξία των συγκεκριμένων assets προσεγγίζει τα 2,5 δισ. ευρώ, όσο δηλαδή περίπου και η τρέχουσα χρηματιστηριακή αξία ολόκληρου του ομίλου, γεγονός που υποδηλώνει σημαντική υποτίμηση των υπόλοιπων δραστηριοτήτων, όπως το αεροδρόμιο Καστελλίου και ο ιδιαίτερα κερδοφόρος κατασκευαστικός κλάδος.

Συνολικά, η Santander θεωρεί ότι η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ προσφέρει ιδιαίτερα ελκυστικό προφίλ κινδύνου - απόδοσης, με μακρά διάρκεια παραχωρήσεων, ισχυρή ορατότητα ταμειακών ροών και σημαντικό ανοδικό περιθώριο για τη μετοχή.

Το «κρυφό» χαρτί και ο ισολογισμός

Πέρα από τους αυτοκινητοδρόμους, το report ξεχωρίζει τη συμμετοχή της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ στο Αεροδρόμιο στο Καστέλλι της Κρήτης, όπου ο όμιλος κατέχει ποσοστό 32,46%. Το νέο αεροδρόμιο, που αναμένεται να τεθεί σε λειτουργία την περίοδο 2027-2028, θα αντικαταστήσει το υφιστάμενο αεροδρόμιο «Ν. Καζαντζάκης» και θα έχει δυναμικότητα περίπου 17 εκατ. επιβατών ετησίως, σχεδόν διπλάσια από τη σημερινή.

Η Santander επισημαίνει ότι το έργο συνδυάζει χαμηλές μελλοντικές ανάγκες επενδύσεων, μεγάλη διάρκεια παραχώρησης έως το 2055 και υπο-μοχλεμένο

ισολογισμό, γεγονός που δημιουργεί προϋποθέσεις για ισχυρή μερισματική ικανότητα τα επόμενα χρόνια.

Παρότι σε ενοποιημένο επίπεδο η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ εμφανίζει υψηλή μόχλευση, με δείκτη καθαρού χρέους προς EBITDA άνω του 7x, η Santander σημειώνει ότι η εικόνα αυτή είναι παραπλανητική.

Σχεδόν το σύνολο του δανεισμού αφορά τις ίδιες τις παραχωρήσεις και είναι non-recourse, ενώ το εταιρικό καθαρό χρέος παραμένει περιορισμένο.

Με βάση τις προβλέψεις για αυξανόμενες μερισματικές ροές από τις παραχωρήσεις, η τρέχουσα εκτίμηση ότι ο όμιλος θα μπορούσε να φθάσει σε σχεδόν μηδενικό εταιρικό καθαρό χρέος έως το 2030, και σε καθαρή ταμειακή θέση τα επόμενα χρόνια, ενισχύοντας τη δυνατότητα του να συμμετάσχει σε νέο κύμα έργων υποδομής και ΣΔΙΤ στην Ελλάδα.

Σταθερές ταμειακές ροές και μερίσματα

Κεντρικό συμπέρασμα της Santander είναι ότι η τρέχουσα χρηματιστηριακή αποτίμηση της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ φαίνεται να υποτιμά σημαντικά το χαρτοφυλάκιο παραχωρήσεων, καθώς, σύμφωνα με την ανάλυση, η αγορά αποδίδει ουσιαστικά μηδενική αξία σε δραστηριότητες όπως το Καστέλλι και η κατασκευαστική δραστηριότητα.

Όπως σημειώνεται, η εταιρεία εισέρχεται πλέον σε φάση ωρίμανσης των επενδύσεών της, όπου η έμφυση μετριοφάνειας από την ανάπτυξη στην παραγωγή σταθερών ταμειακών ροών και μερισμάτων, σπινθηρίζει, κατά τη Santander, δεν έχει ακόμη ενσωματωθεί πλήρως στις αποτιμήσεις.

Β

Η Santander χαρακτηρίζει αδικαιολόγητο το ότι η αγορά αποτιμά τη ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ με τρόπο που υπονοεί αρνητική αξία για το χαρτοφυλάκιο αυτοκινητοδρόμων και θεωρεί ότι προσφέρει ιδιαίτερα ελκυστικό προφίλ κινδύνου - απόδοσης, με μακρά διάρκεια παραχωρήσεων, ισχυρή ορατότητα ταμειακών ροών και σημαντικό ανοδικό περιθώριο για τη μετοχή



Β Ο ισπανικός οίκος διαπιστώνει ότι η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ βρίσκεται σε βαθύ εταιρικό μετασχηματισμό με ορόσημα την πώληση της ΤΕΡΝΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ αλλά και το κοινό σχήμα που στήνει με τη Motor Oil στην ενέργεια και εξελίσσεται σε έναν όμιλο υποδομών και παραχωρήσεων με το χαρτοφυλάκιό του να βρίσκεται σε φάση ωρίμανσης



Οι 8+1 αλλαγές που φέρνει το 2026 στην αγορά ακινήτων

Σημαντικές παρεμβάσεις έχουν έρθει στην αγορά ακινήτων, με μειώσεις φόρων, πληρωμές ενοικίων μέσω τράπεζας, και με αναστολή ΦΠΑ σε νέες οικοδομές. Έτοι, οι ιδιοκτήτες και οι ενοικιαστές ακινήτων βάζουν στο «μικροοκόπιο» τις αλλαγές που θα «τρέξουν» από τη φετινή χρονιά.

■ ΤΟΥ ΝΙΚΟΥ ΡΟΪΚΑΚΟΥ ■

Σε μία συγκυρία, όπου η κυβέρνηση αναζητά απαντήσεις στη στεγαστική κρίση, προωθώντας μικρές ή μεγαλύτερες μεταρρυθμίσεις στο πώς αποκτώνται, πώς φορολογούνται στην αγορά και κατοχή και πώς μπορούν να πουληθούν τα ακίνητα, χαρτογραφούμε τις αλλαγές που τεθηκαν σε ισχύ από την Πρωτοχρονιά.

1 Πληρωμές ενοικίου μέσω τράπεζας. Μετά την τρίμηνη παράταση που δόθηκε, προκειμένου να προετοιμαστούν καλύτερα όλοι, από την 1η Απριλίου όλες οι πληρωμές ενοικίων για κατοικίες πρέπει να γίνονται μέσω τραπεζικού εμβάσματος. Στόχος δεν είναι άλλος από το να περιοριστούν οι περιπτώσεις όπου δηλώνονται στην εφορία προκλητικά χαμηλά μισθώματα, τα οποία υποκρύπτουν φοροδιαφυγή. Εάν το ενοίκιο δεν καταβάλλεται μέσω του τραπεζικού συστήματος:

► Οι ενοικιαστές χάνουν την πρόβλεψη σε όλα τα επιδόματα στεγαστικής, συμπεριλαμβανομένης της ετήσιας επιστροφής ενοικίου.

► Οι ιδιοκτήτες χάνουν την έκπτωση φόρου 5% για τα δηλωθέντα εισοδήματα από ενοίκια.

2 Μείωση φόρου για εισοδήματα από ενοίκια. Για να εξομαλυνθεί το χάσμα μεταξύ των φορολογικών κλιμακίων, που προκαλεί στρεβλώσεις και αδικίες, εισάγεται ένα νέο φορολογικό κλίμακιο, το οποίο προσφέρει δικαιότερη φορολόγηση για τους ιδιοκτήτες μεσαίας κατηγορίας. Έτσι, η νέα κλίμακα διαμορφώνεται ως εξής:

- Έως 12.000 ευρώ, 15%.
- Έως 24.000 ευρώ, 25%.
- Έως 36.000 ευρώ, 35%.
- Πάνω από 36.000 ευρώ, 45%.

3 Μειώσεις φόρου ακίνητης περιουσίας για αγρότες. Με στόχο την ενθάρρυνση της ζωής σε μικρούς οικισμούς, το 2026 ο ΕΝΦΙΑ για τις κύριες κατοικίες σε χωριά κάτω από 1.500 κατοίκους θα μειωθεί κατά 50%. Το 2027 ο ΕΝΦΙΑ για τις κατοικίες αυτές, θα καταργηθεί πλήρως. Εξαιρούνται κατοικίες με συνολική φορολογητέα αξία άνω των 400.000 ευρώ. Το μέτρο εκτιμάται ότι αφορά περίπου 1 εκατ. δικαιώματα επί κατοικιών στις εν λόγω περιοχές της επικράτειας. Αφορά 12.720 οικισμούς (σε σύνολο 13.586 οικισμών) της χώρας, τόσο στην ηπειρωτική όσο και νησιωτική Ελλάδα.

4 Αναστολή ΦΠΑ σε νέες κατασκευές. Οι εργολάβοι θα έχουν ακόμη τη δυνατότητα να ζητή-

σουν αναστολή του ΦΠΑ στις αγορές νέων κατοικιών μέχρι το 2026, πράγμα που σημαίνει ότι οι αγοραστές θα πληρώνουν μόνο φόρο μεταβίβασης. Είναι κοινό μυστικό ότι αξιοποιώντας τη σχετική Κοινοτική Οδηγία, από του χρόνου θα δρομολογηθεί η κατάργηση του ΦΠΑ στα νεόδμητα, ως «εχθρικό» μέτρο κατά της οικοδομής.

5 Πάγωμα αντικειμενικών αξιών. Οι τιμές ζώνης, αν και τροποποιήθηκαν το 2021 και έκτοτε οι εμπορικές τιμές έχουν κάνει ράλι, θα παραμείνουν αμετάβλητες μέχρι το 2027, αποτρέποντας τις ξαφνικές αυξήσεις του ΕΝΦΙΑ και των υπόλοιπων φόρων και τελών, που υπολογίζονται με βάση τις αντικειμενικές αξίες. Υπενθυμίζεται ότι ο σχεδιασμός του οικονομικού επιτελείου προβλέπει τη λειτουργία ενός αυτοματοποιημένου συστήματος αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, με βάση τις εμπορικές τιμές, όπως αυτές θα αντλούνται από τα στοιχεία τραπεζών, μεσιτικών γραφείων και συμβολαιογράφων.

6 Μεταρρύθμιση του κληρονομικού δικαίου. Ειδικότερα:

► **Κληρονομικά συμβόλαια.** Νομικά δεσμευτικές συμφωνίες κατά τη διάρκεια της ζωής ενός ατόμου ή όσες διέπονται από αλλοδαπό δίκαιο. Χρήσιμο για οικογένειες με πολλά ακίνητα ή διεθνείς κληρονόμους.

► **Τέλος της προσωπικής ευθύνης για κληρονομικά χρέη.** Οι κληρονόμοι δεν θα είναι, πλέον, προσωπικά υπεύθυνοι για τα χρέη του θανόντος, εκτός εάν επιλέξουν να αναλάβουν την ευθύνη. Οι πιστωτές μπορούν να εγείρουν αξιώσεις μόνο κατά της κληρονομίας και όχι κατά των περιουσιακών στοιχείων του κληρονόμου.

► **Αναγνώριση των μακροχρόνιων συντρόφων.** Οι άγαμοι σύντροφοι μπορούν να αποκτήσουν κληρονομικά δικαιώματα μετά από 3 χρόνια συμβίωσης ή κοινών παιδιών, φέρνοντας την ελληνική νομοθεσία πιο κοντά στα πρότυπα της Ε.Ε.

► **Ψηφιακός μετασχηματισμός.** Η νέα πλατφόρμα diathikes.gr μειώνει το χρόνο που απαιτείται για τη δημοσίευση μίας διαθήκης από μήνες, σε 3-7 ημέρες. Για τους ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα, οι αλλαγές αυτές σημαίνουν ομαλότερες διαδικασίες κληρονομιάς, λιγότερους νομικούς κινδύνους και μεγαλύτερη μακροπρόθεσμη ασφάλεια κατά τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων στην επόμενη γενιά.

7 Νέοι οικοδομικοί κανόνες για μικρούς οικισμούς. Ένα νέο προεδρικό διάταγμα, που εκδόθηκε το 2025, εισάγει επικαιροποιημένους οικο-

δομικούς κανονισμούς για τους ελληνικούς οικισμούς με λιγότερους από 2.000 κατοίκους. Το διάταγμα κατατάσσει τα χωριά σε διακριτές ζώνες ανάπτυξης και τύπους οικισμών, καθένας από τους οποίους έχει τις δικές του απαιτήσεις δόμησης, ελάχιστα μεγέθη οικοπέδων και κανόνες πρόσοψης. Οι παράκτιες περιοχές υπόκεινται, πλέον, σε αυστηρότερη προστασία, συμπεριλαμβανομένης της υποχρεωτικής απόστασης 15 μέτρων από την ακτογραμμή για τις νέες κατασκευές. Η επέκταση των ορίων των οικισμών θα είναι επίσης αυστηρά ελεγχόμενη και θα επιτρέπεται μόνο όταν υποστηρίζεται από τεκμηριωμένη αύξηση του πληθυσμού και όχι από την τουριστική ζήτηση. Οι υπάρχουσες κατοικίες δεν επηρεάζονται γενικά, αλλά όποιος σχεδιάζει να χτίσει σε ένα οικόπεδο θα πρέπει να συμβουλευτεί έναν αδειούχο μηχανικό, καθώς οι κανόνες αυτοί μπορεί να επηρεάσουν σημαντικά τις μελλοντικές επιλογές ανάπτυξης.

8 Τριετής φορολογική απαλλαγή για ιδιοκτήτες που νοικιάζουν «κενά» ακίνητα. Στόχος είναι η ενίσχυση της προσφοράς κατοικιών και ακολουθώντας το «φρενάρισμα» των ενοικίων. Επί του παρόντος δεν καταγράφεται ιδιαίτερο ενδιαφέρον.

9 Μείωση κατά 30% του τεκμαρτού εισοδήματος από ακίνητα. Μέχρι τώρα, οι συντελεστές προσαυξανόνταν, προκειμένου για κατοικίες που βρίσκονται σε περιοχές με τιμή ζώνης από 2.800 ευρώ έως 4.999 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, κατά 40% και για περιοχές με τιμή ζώνης από 5.000 ευρώ και άνω το τετραγωνικό μέτρο, κατά 70%. Πλέον, οι συντελεστές είναι μειωμένοι σε 30% και 58% αντίστοιχα, έτσι ώστε σε αυτές τις περιοχές η αντικειμενική δαπάνη να μειωθεί κατά 35%.

Οι τιμές ζώνης, παρότι οι εμπορικές τιμές έχουν εκτιναχθεί, θα παραμείνουν αμετάβλητες μέχρι το 2027, αποτρέποντας αυξήσεις του ΕΝΦΙΑ και άλλων φόρων και τελών



Άνοιξε ο φάκελος νέων φοροελαφρύνσεων



Νέο πακέτο ελαφρύνσεων σχεδιάζει η κυβέρνηση για το 2026, και θα το ανακοινώσει ο πρωθυπουργός στη ΔΕΘ, τον Σεπτέμβριο. Οι μειώσεις των φόρων θα ισχύσουν και φέτος αλλά και το 2027, την ώρα που το οικονομικό επιτελείο εστιάζει ιδιαίτερα στη στήριξη των μικρομεσαίων επιχειρήσεων. Οι φοροελαφρύνσεις θα αγγίζουν το 1 δισ. ευρώ, με:

- Στήριξη επιχειρήσεων.
- Περαιτέρω μείωση εργοδοτικών εισφορών κατά μισή ή και μία ποσοστιαία μονάδα.
- Πιθανή αύξηση κατώτατου μισθού.
- Μείωση ή κατάργηση του Τέλους Επιτηδεύματος.
- Παρεμβάσεις στη φορολόγηση ενοικίων και ΕΝΦΙΑ.
- Μείωση της προκαταβολής φόρου για τις επιχειρήσεις, που σήμερα ανέρχεται στο 80% του φόρου εισοδήματος.

Βέβαια, οι τελικές αποφάσεις θα εξαρτηθούν από τις αντοχές των δημοσίων οικονομικών και τη δυνατότητα ουσιαστικής στήριξης της κοινωνίας. Με φόντο το 2027, αλλά με το βλέμμα καρφωμένο στις εξελίξεις των επόμενων μηνών, η κυβέρνηση χαρτογραφεί το νέο πακέτο. Ένα σχέδιο που παραμένει

ανοιχτό σε ανατροπές, καθώς η πορεία των δημόσιων εσόδων μπορεί να επισπεύσει αποφάσεις και να φέρει αλλαγές νωρίτερα από τον αρχικό σχεδιασμό.

Πριν ακόμη ολοκληρωθεί η ετήσια αξιολόγηση του μεσοπρόθεσμου προγράμματος, στην κυβέρνηση δεν αποκλείουν το ενδεχόμενο να αποκαλυφθεί πρόσθετος δημοσιονομικός χώρος. Ένα τέτοιο σενάριο θα άνοιγε το δρόμο για νέες, στοχευμένες παρεμβάσεις, ακόμη και εντός του 2026, υπό την προϋπόθεση ότι θα καταγραφούν επιπλέον έσοδα από τη μάχη κατά της φοροδιαφυγής ή από την εξοικονόμηση δαπανών.

Ήδη, η κυβέρνηση έχει ξεκινήσει το σχεδιασμό του πακέτου παροχών για την περίοδο 2026-2027, με αιχμή τη στήριξη των μικρών επιχειρήσεων και των ελεύθερων επαγγελματιών. Στο επίκεντρο των συζητήσεων βρίσκονται μία ακόμη μείωση των εργοδοτικών εισφορών, καθώς και η περαιτέρω αύξηση του κατώτατου μισθού, σε μία προσπάθεια ενίσχυσης του διαθέσιμου εισοδήματος και της απασχόλησης. Σε κάθε περίπτωση, δεκάδες προτάσεις και σενάρια θα περάσουν από το «μικροσκόπιο» του οικονομικού επιτελείου και του Μεγάλου Μαξίμου.

Πριν ακόμη ολοκληρωθεί η ετήσια αξιολόγηση του Μεσοπρόθεσμου Προγράμματος, στην κυβέρνηση δεν αποκλείουν το ενδεχόμενο να αποκαλυφθεί πρόσθετος δημοσιονομικός χώρος, που θα άνοιγε το δρόμο για νέες, στοχευμένες παρεμβάσεις.



Πηγή:

ΑΠΟΓΕΥΜΑΤΙΝΗ ΤΗΣ
ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Σελ.:

44

Ημερομηνία
έκδοσης:

18-01-2026

ΞΑΝΑ ΣΤΟ ΣΤΕ ΟΙ ΔΗΜΟΙ ΓΙΑ ΤΑ ΜΠΟΝΟΥΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αντιτίθενται στις ρυθμίσεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού με αιχμή
το «περιβαλλοντικό ισοδύναμο» – Η Κηφισιά σέρνει τον χορό των αντιδράσεων

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΚΑΛΟΥΔΗ
desk@iapogevmatini.gr

Νέο κύκλο δικαστικών προσφυγών στο Συμβούλιο της Επικρατείας άνοιξαν δήμοι που αντιδρούν στις ρυθμίσεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ), με αιχμή αυτήν τη φορά το λεγόμενο «περιβαλλοντικό ισοδύναμο». Πρόκειται για μια κίνηση που αναμένεται να αναωπυρώσει τη σύγκρουση γύρω από τους όρους δόμησης, σε μια περίοδο όπου το πλαίσιο παραμένει ασταθές και οι ερμηνείες του ΝΟΚ εξακολουθούν να προκαλούν έντονες αντιδράσεις σε αυτοδιοικητικό και πολιτικό επίπεδο.

Στα επίκεντρο των εξελίξεων βρίσκεται ο Δήμος Κηφισιάς, ο οποίος προσέφυγε κατά του Π.Δ. 94/2025 και ειδικότερα κατά της ρύθμισης που εισάγει το περιβαλλοντικό ισοδύναμο ως μηχανισμό αντιστάθμισης πρόσθετης δόμησης. Από τη δημοτική πλευρά επισημαίνεται ότι η προσφυγή δεν έχει τιμωρητικό χαρακτήρα, αλλά εντάσσεται σε μια θεσμική προσπάθεια προστασίας της φυσιογνωμίας της πόλης και της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Όπως υπογραμμίζεται, η Κηφισιά αποτελεί θεσμοθετημένη καπνύπολη, με ιδιαίτερα πολεοδομικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά, ενώ το ιστορικό της κέντρο προστατεύεται από ειδικό Προεδρικό Διάταγμα, ακριβώς λόγω της χαμηλής κλίμακας δόμησης και του εκτεταμένου πρασίνου. Υπό αυτό το πρίσμα, η εφαρμογή ενός οριζόντιου συστήματος περιβαλλοντικού ισοδυνάμου, που επιτρέπει αυξήσεις δόμησης με γενικά ανταποδοτικά μέτρα, θεωρείται ότι δεν λαμβάνει επαρκώς υπόψη τις ιδιαίτερες της περιοχής και ενδέχεται να υπονομεύσει το ισχύον καθεστώς προστασίας.

Ιδιαίτερη ένσταση διατυπώνεται και για τη δυνατότητα επανέκδοσης οικοδομικών αδειών που έχουν ακυρωθεί αμετάκλητα από τα δικαστήρια. Σύμφωνα με τη θέση του δήμου, πρόκειται για άδειες που ακυρώθηκαν επειδή έκαναν χρήση των μπόνους του ΝΟΚ κατά τρόπο ασύμβατο με τους ειδικούς όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή. Η πρόβλεψη επαναφοράς τους μέσω καταβολής χρηματικού ποσού ως περιβαλλοντικού ισοδυνάμου εγείρει, όπως σημειώνεται, σοβαρά ερωτήματα θεσμικής συνέπειας

και πολεοδομικής ασφάλειας. Στο ίδιο πλαίσιο, ο Δήμος Κηφισιάς ξεκαθαρίζει ότι δεν επιδιώκει την αναστολή της οικοδομικής δραστηριότητας. Αντιθέτως, υποστηρίζει την ανάγκη ενός σταθερού και διαφανούς πλαισίου κανόνων, προσαρμοσμένου στις πραγματικές αντοχές και τις ανάγκες κάθε πόλης.

Ξεκαθαρίζουν ότι δεν ζητούν «πάγωμα» της κατασκευαστικής δραστηριότητας, αλλά ένα πλαίσιο σαφών, διαφανών και δίκαιων κανόνων, προσαρμοσμένων στις αντοχές και τις πραγματικές ανάγκες κάθε πόλης

και πολεοδομικής ασφάλειας. Στο ίδιο πλαίσιο, ο Δήμος Κηφισιάς ξεκαθαρίζει ότι δεν επιδιώκει την αναστολή της οικοδομικής δραστηριότητας. Αντιθέτως, υποστηρίζει την ανάγκη ενός σταθερού και διαφανούς πλαισίου κανόνων, προσαρμοσμένου στις πραγματικές αντοχές και τις ανάγκες κάθε πόλης.

Αναγνωρίζεται ότι επενδυτές και ιδιοκτήτες που κινήθηκαν με βάση τις τότε ισχύουσες προβλέψεις του ΝΟΚ υπέστησαν οικονομικές απώλειες, ωστόσο, κατά τη δημοτική εκτίμηση, η ευθύνη για ενδεχόμενες αποζημιώσεις δεν μπορεί να μετακυλιέται στους δήμους μέσω ενός γενικευμένου «περιβαλλοντικού κόστους». Η προσφυγή της Κηφισιάς εντάσσεται σε ευρύτερο αυτοδιοικητικό μέτωπο, στο οποίο συμμετέχουν κι άλλοι δήμοι που εκφράζουν επιφυλάξεις για τη λειτουργία του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου. Κοινός παρονομαστής των ενστάσεων είναι ότι η πρόσθετη δόμηση συνεπάγεται αυξημένη πίεση σε υποδομές και δημόσιους χώρους, με το κόστος να επιβαρύνει τελικά τις τοπικές κοινωνίες.

Για τον Δήμο Κηφισιάς, η προσφυγή στο Συμβούλιο της Επικρατείας αποτελεί, τελικά, αναγκαία θεσμική παρέμβαση, με στόχο να αποτραπεί η αλλοίωση της ιδιαίτερης πολεοδομικής φυσιογνωμίας της περιοχής και να διασφαλιστεί ότι οποιαδήποτε αναπτυξιακή παρέμβαση θα παραμένει συμβατή με τον χαρακτήρα και την ιστορική ταυτότητα της πόλης. Οι αυτοδιοικητικοί φορείς σπεύδουν πάντως να ξεκαθαρίσουν ότι δεν ζητούν «πάγωμα» της οικοδομικής δραστηρι-

ότητας. Αντιθέτως, υποστηρίζουν την ανάγκη ενός πλαισίου σαφών, διαφανών και δίκαιων κανόνων, προσαρμοσμένων στις αντοχές και τις πραγματικές ανάγκες κάθε πόλης. Όσο για τους ιδιώτες και τους επενδυτές που υπέστησαν οικονομική ζημία, καθώς κινήθηκαν με βάση τις προβλέψεις του ΝΟΚ πριν από τις αποφάσεις του ΣΤΕ, θεωρούν ότι η ευθύνη αποζημίωσης θα πρέπει να βαρύνει το Ελληνικό Δημόσιο και όχι να μετακυλιέται στους δήμους, μέσω ενός γενικευμένου «περιβαλλοντικού κόστους». Κομβικό ρόλο στην επιχειρηματολογία τους φαίνεται να παίζει και μια πρόσφατη εξέλιξη στο ΣΤΕ σχετικά με τα αυθαίρετα. Σύμφωνα με νομικούς κύκλους, το Ε' Τμήμα του ΣΤΕ έκρινε ότι δεν είναι συνταγματικά ανεκτή η υπαγωγή στο καθεστώς «τακτοποίησης» κατασκευών που ανεγέρθηκαν βάσει οικοδομικών αδειών οι οποίες ακυρώθηκαν αμετάκλητα, παραπέμποντας το ζήτημα στην Ολομέλεια. Αν η Ολομέλεια υιοθετήσει αυτή τη γραμμή, εκτιμάται ότι τίθεται σε σοβαρό κίνδυνο συνολικά το σχήμα του περιβαλλοντικού ισοδυνάμου και οι μηχανισμοί αντιστάθμισης του ΝΟΚ.

Το μήνυμα που διαβάζουν οι δήμοι πίσω από τη νομολογία είναι σαφές ότι το κράτος μπορεί να αναζητά λύσεις για κτίρια που βρέθηκαν εκ των υστέρων εκτός νομιμότητας, δεν μπορεί όμως να τα εντάσσει οριζόντια σε ευνοϊκά καθεστώτα, παρακάμπτοντας το δικαστικό αποτέλεσμα. Απαιτείται ουσιαστικός, εξατομικευμένος πολεοδομικός έλεγχος και όχι γενικές ρυθμίσεις που επιχειρούν να «νομιμοποιήσουν» εκ των υστέρων πρόσθετη δόμηση μέσω χρηματικών αντισταθμίσεων. Σε αυτό ακριβώς το σκεπτικό στηρίζεται και η νέα προσφυγή, με τους δήμους να επιχειρούν να μπλοκάρουν τη λογική ότι πρώτα παράγεται υπέρβαση δόμησης και στη συνέχεια αυτή μπορεί να εξαγοραστεί μέσω μηχανισμών τύπου περιβαλλοντικού ισοδυνάμου.



* Η ΚΗΦΙΣΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΗ ΚΗΠΟΥΠΟΛΗ, ΜΕ ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ, ΕΝΩ ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΟ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΕΤΑΙ ΑΠΟ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ, ΑΚΡΙΒΩΣ ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΧΑΜΗΛΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΚΤΕΤΑΜΕΝΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ



Το Γ.
Στάθγιαν
Κράτογλου

Οικονομία

Το μεγαλύτερο σκέππη του Ταμείου Ανάκαμψης ποίζεται το 2026, καθώς απομένουν προς είσπραξη 13,7 δισ. ευρώ από τις τελευταίες δόσεις του προγράμματος, τα οποία και οδηγούνται σε μεγάλα έργα υποδομής, στην αναβάθμιση του ΕΣΥ, στην ψηφιακή μεταστροφή του Δημοσίου και στη χρηματοδότηση ιδιωτικών επενδύσεων που πρέπει να κλείσουν χωρίς καθυστερήσεις ώστε να μην υπάρξουν απώλειες πόρων.

Το τελευταίο έτος υλοποίησης του «Ελλάδα 2.0», του εθνικού σχεδίου που αντλεί τους πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας σε συνδυασμό με εθνικούς πόρους, συμπίπτει με τη χρονιά των δύσκολων αποφάσεων, των μεγάλων εκκρεμοιστάσεων και των βαρύτερων χρηματοδοτικών απαιτήσεων. Τα μεγαλύτερα ποσά, τα πιο σύνθετα έργα και οι απαιτητικότερες εξελίξεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής συγκλίνουν χρονικά, δημιουργώντας ένα στενό παράθυρο στο οποίο δεν υπάρχουν περιθώρια καθυστερήσεων ή αμελειών.

Λίγο πριν από την εκκίνηση του 2025, η κυβέρνηση υπέβαλε το 7ο αίτημα επεξεργήσεων και το 6ο αίτημα δανείων, συνολικού ύψους 1,7 δισ. ευρώ, τα οποία, εφόσον εγκριθούν, θα εκταμειωθούν εντός του 2026. Από εκεί και πέρα, με βάση την τελευταία αναθεώρηση του σχεδίου «Ελλάδα 2.0», η χρονολόγηση καθίσταται έντονα οπισθοβαρής, καθώς τα μεγαλύτερα αιτήματα μεταφέρονται στο τέλος της χρονιάς.

Στα τέλη Αυγούστου αναμένεται να καταβεί το 8ο αίτημα, το οποίο θα περιλαμβάνει επεξεργήσεις ύψους 1,7 δισ. ευρώ και δάνεια 1,3 δισ. ευρώ, δηλαδή συνολικά 3 δισ. ευρώ. Το πραγματικό βάρος, ωστόσο, συγκεντρώνεται στο φινάλε: τον Σεπτέμβριο θα υποβληθεί το 9ο και τελευταίο αίτημα επεξεργήσεων ύψους 1,4 δισ. ευρώ και το 10ο και τελευταίο αίτημα δανείων ύψους 5,2 δισ. ευρώ. Συνολικά, 9,6 δισ. ευρώ σε μία χρονιά.

Το 30% του συνολικού ποσού

Με άλλα λόγια, μέσα σε λίγους μήνες η Ελλάδα θα διεκδικήσει σχεδόν το 30% του συνολικού ποσού που της αναλογεί από το Ταμείο Ανάκαμψης, γεγονός που εξηγεί γιατί το 2026 χαρακτηρίζεται ως η πιο κρίσιμη χρονιά του προγράμματος.

Για να εγκριθούν και να εκταμειωθούν τα ποσά αυτά απαιτείται να ολοκληρωθούν 178 αιτήματα και σκέπη που απομένουν, παρά τις τέσσερις αναθεωρήσεις του ελληνικού σχεδίου, οι οποίες αφαίρεσαν έργα και μεταρρυθμίσεις που δεν μπορούσαν να ολοκληρωθούν εγκαίρως. Πρόκειται για ένα πυκνό πλέγμα παρεμβάσεων που εκτείνεται από κρίσιμες νομοθετικές αλλαγές και ψηφιακά έργα του Δημοσίου έως μεγάλα έργα υποδομής και παρεμβάσεις με έντονο κοινωνικό

Ταμείο Ανάκαμψης

ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΙΝΕΙ ΓΙΑ ΝΑ ΜΗΝ ΥΠΑΡΞΟΥΝ ΑΠΩΛΕΙΕΣ ΠΟΡΩΝ

Τα 13,7 δισ. ευρώ που απομένουν προς είσπραξη, τα 178 αιτήματα και τα έργα με σφιχτές προθεσμίες



Ο αναπληρωτής υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Νίκος Παπαδημόνης έχει επανειλημμένα τονίσει ότι στόχος είναι να μη χαθεί ούτε ένα ευρώ από το συνολικό πακέτο των 36 δισ. ευρώ του Ταμείου Ανάκαμψης

νικό αποτέλεσμα. Παράλληλα, στο ίδιο χρονικό διάστημα το Ελληνικό Δημόσιο καλείται να ολοκληρώσει επενδύσεις ύψους 7,2 δισ. ευρώ, να ενεργοποιήσει δάνεια 5,46 δισ. ευρώ για ιδιωτικές επενδύσεις και να κλείσει ένα εκταμειωμένο πλέγμα μεταρρυθμίσεων σε ένα περιβάλλον αυστηρής ευρωπαϊκής εποπτείας και χωρίς δυνατότητα παρτάσεων.

Ο αναπληρωτής υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Νίκος Παπαδημόνης έχει επανειλημμένα τονίσει ότι στόχος είναι να μη χαθεί ούτε ένα ευρώ από το συνολικό πακέτο των 36 δισ. ευρώ του Ταμείου Ανάκαμψης. Μέχρι σήμερα η χώρα έχει εισπράξει 23,4 δισ. ευρώ και με την έγκριση του

τελευταίου διαλύσματος ύψους 1,7 δισ. ευρώ οι συνολικές εκταμιεύσεις θα διαμορφωθούν στα 24,57 δισ. ευρώ, που αντιστοιχούν στο 68,3% των πόρων που της αναλογούν. Τον κεντρικό συντονιστή του προγράμματος έχει η ομάδα του αναπληρωτή υπουργού, η οποία διαχειρίζεται την αλληλουχία των αποφάσεων, των αιτήσεων και των παρεμβάσεων των αιτημάτων πληρωμής μέσα σε ένα ιδιαίτερα σφικτό και οπισθοβαρές χρονοδιάγραμμα.

Η πρώτη και πιο κρίσιμη πρόκληση αφορά την έγκαιρη ολοκλήρωση των αποφάσεων που «εγκλείδωνουν» τις τρεις τελευταίες δόσεις. Για τις αλληλουχίες αναθεωρήσεις, απομένουν περίπου

180 επενδύσεις και μεταρρυθμίσεις που πρέπει να κλείσουν χωρίς καθυστερήσεις.

Για την υποβολή του 10ου αιτήματος επεξεργήσεων απαιτείται, μεταξύ άλλων, η έκδοση άδειας για τη δέσμευση και απελευθέρωση άνθρωπων, η πλήρωση νέων νοσηλειακών για τα συστήματα ανεργίας, η αναβάθμιση κρισημικών υποδομών του ΕΣΥ και η ολοκλήρωση του πληρωφωρικού συστήματος της ΑΔΑΕ.

Ακόμη υψηλότερος είναι ο βαθμός δυσκολίας για το 9ο και τελευταίο αίτημα. Στην τελευταία αναθεώρηση περιλαμβάνονται η ολοκλήρωση του αιτηματοδότηματος E-65 Πήληξ - Εργαία Οδός, παρεμβάσεις στον ΒΟΑΚ, έργα στον προστατικό σιδηρόδρομο της Δυτικής Ατικής, δράσεις ψηφιακού μετασχηματισμού των σιδηρόδρομων, καθώς και αποκαταστάσεις υποδομών που καταστράφηκαν από τις κακοκαιρίες «Iarida» και «Elia».

Στα ίδια ορόσημα εντάσσονται η ολοκλήρωση του Εθνικού Κτιριοδομικού, η εκπόνηση πολεοδομικών σχεδίων, η ανάπτυξη υποδομών οπτικών ινών σε κτίρια, η περάτωση νέων δικαστικών κτιρίων, η ψηφιοποίηση των μακρομετεωρίων εγκαταστάσεων, η μετώπιση του «lawback» κατά 400 εκατ. ευρώ, η ανακαίνιση υποδομών πρωτοβάθμιας υγείας και ΕΣΥ, η κοινωνική στέγαση και οι πρωτοβάθμιοι προσεismικοί έλεγχοι δημοσίων κτιρίων.

Οι καθυστερήσεις

Στο σκέλος των δανείων, το οποίο συνεπάγεται άμεσα με την υλοποίηση ιδιωτικών επενδύσεων που χρηματοδοτούνται σε ποσοστό 35% έως 50% από πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης, οι καθυστερήσεις των προληπτικών εργασιών επιστρέφονται αποσπασματικά μέσω της μεταφοράς χαρτοφυλακίων δανείων ύψους 2 δισ. ευρώ στην Ελληνική Ανάπτυξη και Ίνωση. Η κίνηση αυτή εντάσσεται στον συνολικό σχεδιασμό επιτακτικών του δανειακού σκέλους του προγράμματος και συνεπάγεται με την επίτευξη κρίσιμων οροσήμων.

Σε κάθε περίπτωση, όλα δύνανται να καταγράφονται χαμηλότεροι ρυθμοί απορρόφησης η λογική είναι διαφορετική, καθώς εφόσον απεπείλωση κρίνεται από την κανονικοποίηση των επενδύσεων και τη συμβατισμοποίηση τους προς το καλοκαίρι του 2026. Ωστόσο, η προθεσμία αυτή δεν «κλείνει» το σκέλος των δανείων, καθώς η δικαστική χρηματοδότηση του Ταμείου Ανάκαμψης θα συνεχιστεί και μετά το 2026, με τις τράπεζες να εξακολουθούν να εκταμιεύουν δόσεις προς ιδιωτικές επιχειρήσεις που υλοποιούν επενδυτικά σχέδια ανάλογα με την ωρίμανση των έργων και την ευελιξία του τραπεζικού συστήματος. Σε αντίθεση με τις επεξεργασίες, πρόκειται για επιστροφή πόρων που εκκλείνουν από κρίσιμες νομοθετικές αλλαγές και ψηφιακά έργα του Δημοσίου έως μεγάλα έργα υποδομής και παρεμβάσεις με έντονο κοινωνικό

Φέτος η Ελλάδα θα διεκδικήσει σχεδόν το 30%

του συνολικού ποσού που της αναλογεί από το Ταμείο Ανάκαμψης, γεγονός που εξηγεί γιατί το 2026 χαρακτηρίζεται ως η πιο κρίσιμη χρονιά του προγράμματος