



-50,3 μονάδες ο δείκτης καταναλωτικής εμπιστοσύνης τον Ιανουάριο, έναντι -47 μονάδων τον Δεκέμβριο

ΙΣΟΖΥΓΙΟ
ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Ήπια πτωτικά ο δείκτης οικονομικού κλίματος

IOBE: Εξασθένιση των προσδοκιών στις υπηρεσίες και συνεχιζόμενη υποχώρηση της καταναλωτικής εμπιστοσύνης

Ελαφρά πτώση κατέγραψε ο δείκτης οικονομικού κλίματος στη χώρα μας τον φετινό Ιανουάριο, στις 105,4 μονάδες, έναντι 106,9 μονάδων τον Δεκέμβριο του 2025, λόγω της εξασθένησης των προσδοκιών στις υπηρεσίες και της συνεχιζόμενης υποχώρησης της καταναλωτικής εμπιστοσύνης.

Του Φάνη Ζώη
fzous@naftemporiki.gr

ΟΠΩΣ ΑΝΑΦΕΡΤΑΙ στην έρευνα οικονομικής συγκυρίας του Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE), «η νέα χρονιά ξεκινά με τα νοικοκυριά να είναι περισσότερο διστακτικά, ενώ στις επιχειρήσεις η εκτίμηση παραμένει γενικά σταθερή». Όσον αφορά τους επόμενους μήνες, σύμφωνα με την έκθεση του IOBE, «το οικονομικό κλίμα αναμένεται να προσδιοριστεί από παράγοντες όπως ο πληθωρισμός, οι επενδυτικές τάσεις και ευκαιρίες, καθώς και από τις εξελίξεις στην ευρωπαϊκή και παγκόσμια οικονομία, όπου η κατάσταση παραμένει ευμετάβλητη».

Στη βιομηχανία

Αναλυτικότερα, ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στη βιομηχανία βελτιώθηκε οριακά τον Ιανουάριο, στις 105,8 από 105,5 μονάδες τον Δεκέμβριο. Αυτό ως μειωβελτίωση του δείκτη, οι φετιμολογίες των επιχειρήσεων για τις παραγγελίες και την τρέχουσα ζήτηση ενισχύθηκαν ελαφρά, το θετικό ισοζύγιο προβλέψεων για την παραγωγή τους προσεχείς μήνες βελτιώθηκε οριακά, ενώ το ύψος των αποθεμάτων κλιμακώθηκε ήπια. Ειδικότερα:

- Το επίπεδο παραγγελιών και τρέχουσες ζήτησης διαμορφώθηκε στις 7 μονάδες τον Ιανουάριο, από -3 τον αρίστος προηγούμενο μήνα, με το 22% (από 21%) των επιχειρήσεων να δαλώνει χαρτιά για την ενοχική παραγγελία και το 16% (από 18%) να αναφέρει τα αντίθετα.
- Στις προβλέψεις για την εξέλιξη της παραγωγής τους 3-4 προσεχείς μήνες, το σχετικό ισοζύγιο βελτιώθηκε οριακά (+27 από +16 μονάδες), με το 39% (από 31%) των επιχειρήσεων να προβλέπει αύξηση της παραγωγής τους το



Πηγή: IOBE

επόμενο τρίμηνο και το 12% (από 15%) μειώσει τις.

- Στις αποθεματικές ενοχίες προ-όντων, το ισοζύγιο κλιμακώθηκε στις 13 μονάδες (από 7), με το 20% των επιχειρήσεων να αναφέρει αποθέματα υψηλότερα από τα συνήθη για την εποχή επιπεδα.
- Στους δείκτες εξαγωγικών δραστηριοτήτων και κυρίως μικρές ιδιότητες: οι κανονικές για την εμπο-κιά προβλέψεις για τις εξαγωγές τους προσεχείς μήνες βελτιώθηκαν, ενώ οι αρνητικές εκτιμήσεις για τις παραγγελίες και τη ζήτηση εξωτερικού ενισχύθηκαν ελαφρά (-15 από -12 μονάδες).

Οι κατασκευές

Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές διαμορφώθηκε τον Ιανουάριο στις 174,6 μονάδες (από 161,6 μονάδες τον Δεκέμβριο), σε επίπεδο υψηλότερο από το αντίστοιχο περσινό (170,1 μονάδες). Η μεταβολή αυτή ήταν αποτέλεσμα της διατήρη-

σης των υψηλών προσδοκιών στα ιδιωτικά έργα, με τις προσδοκίες στα δημόσια έργα να υποχωρούν ελαφρά. Από τις βασικές μειωβελτίσεις του δείκτη, οι ήπια θετικές προβλέψεις για το πρόγραμμα εργασιών των επιχειρήσεων βελτιώθηκαν ελαφρά, ενώ οι θετικές προβλέψεις για την απασχόληση ενισχύθηκαν περαιτέρω.

Στο λιανικό εμπόριο

Στο λιανικό εμπόριο, ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών ενισχύθηκε ελαφρά τον Ιανουά-

ριο και διαμορφώθηκε στις 101 μονάδες, από 97,2 μονάδες τον Δεκέμβριο. Η βελτίωση αυτή αφορά όλους τους εξεχόμενους βιομηχανικούς κλάδους, με εξαίρεση τον κλάδο Υφασμάτων - Ένδυσης - Υπόδησης, όπου παρατηρήθηκε έντονη υποχώρηση.

Συγκεκριμένα, οι ήπια θετικές εκτιμήσεις των επιχειρήσεων για τις τρέχουσες μολάσεις ενισχύονται περαιτέρω και διαμορφώνονται στις 130 από +16 μονάδες, ενώ οι θετικές προβλέψεις για την εξέλιξη των πωλήσεων στο επόμενο τρίμηνο υποχωρούν έντονα, οι +22 από τις +43 μονάδες. Οι νέες παραγγελίες εξοθετούν στις -6 μονάδες, με τα αποθέματα να αποκλιμακώνονται έντονα και να διαμορφώνονται στις +29, από +49 μονάδες.

Από την άλλη πλευρά, οι αισιόδοξες προβλέψεις για την απασχόληση βελτιώνονται σημαντικά (+27, από +15 μονάδες),

ενώ, ως προς τις τιμές, το 24% αναμένει άνοδο, ενδεικτικό των πληθωριστικών πιέσεων.

Ο τομέας των υπηρεσιών

Στον τομέα των υπηρεσιών, ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών υποχώρησε τον Ιανουάριο στις 114,6 μονάδες, από 116,7 τον Δεκέμβριο. Από τις επιμέρους μεταβολές του δείκτη, οι θετικές εκτιμήσεις για την τρέχουσα κατάσταση των επιχειρήσεων εξασθένησαν ελαφρά. Παράλληλα, οι θετικές εκτιμήσεις για την τρέχουσα ζήτηση υποχώρησαν αντίστοιχα, ενώ, αντίθετα, οι προβλέψεις της βραχυπρόθεσμης εξέλιξης της βελτιώθηκαν οριακά. Αναλυτικότερα, ο δείκτης των εκτιμήσεων για την τρέχουσα ζήτηση στις +28 μονάδες, από τις +35 το προηγούμενο διάστημα. Ανοδικά, ωστόσο, κινούνται οι προβλέψεις για τη ζήτηση του επόμενου τριμήνου, στις 147 από 141 μονάδες, με τις προβλέψεις για την απασχόληση να κινούνται ήπια ανοδικά, στις +28 από +23 μονάδες. Στις τιμές, το σχετικό ισοζύγιο διαμορφώθηκε σε ήπια πληθωριστικά επίπεδα, στις 123 μονάδες.

Τα νοικοκυριά

Ο δείκτης καταναλωτικής εμπιστοσύνης εξασθένησε ελαφρά τον Ιανουάριο και διαμορφώθηκε στις -50,3 μονάδες, έναντι -47 μονάδων τον Δεκέμβριο. Και αυτόν τον μήνα οι Έλληνες καταναλωτές εμφανίζονται ως το περισσότερο απαισιόδοξο στην Ε.Ε. και μάλιστα με διαφορά από τους επόμενους, με τους καινολαϊκούς Ρουμανία (-34,6) και τη Σλοβενία (-25,1) να ακολουθούν. Παράλληλα, η πρόθεση για μελλοντικές αγορές εξασθένησε ελαφρά, με την αποταμίευση να υποχωρεί οριακά και να παραμένει η χειρότερη στην Ε.Ε. Ενδεικτικά, ο δείκτης της πρόθεσης για απασχόληση τους 12 προσεχείς μήνες εξασθένησε οριακά, οι -68,7 μονάδες από -68,3 τον Δεκέμβριο. Το 86% των νοικοκυριών δεν θεωρεί πιθανή την αποταμίευση στο επόμενο τρίμηνο, ενώ το 13% τη θεωρεί πιθανή ή πολύ πιθανή. Οι σχετικοί δείκτες διαμορφώθηκαν στις +9,6 μονάδες στην Ε.Ε. και στις +9,7 στην Ευρώπη, με 2025/02/04

114,6

μονάδες ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στον τομέα των υπηρεσιών τον Ιανουάριο, έναντι 116,7 τον Δεκέμβριο.



Εγκριση 8.879 αιτήσεων για «χρυσή βίζα»

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΞΑΝΟΓΛΟΥ**

Σημαντική αύξηση κατά 95,7% σημείωσαν οι εγκρίσεις αδειών διαμονής μέσω του προγράμματος «χρυσή βίζα» το 2025. Σύμφωνα με τα στοιχεία του υπ. Μετανάστευσης και Ασύλου, χορηγήθηκαν συνολικά 8.879 εγκρίσεις, έναντι 4.535 το 2024, ως αποτέλεσμα του μεγάλου όγκου των συσσωρευμένων εκκρεμών αιτημάτων που υποβλήθηκαν τα προηγούμενα χρόνια, καθώς πολλοί ενδιαφερόμενοι επενδυτές θέλησαν να προλάβουν τις αλλαγές που έγιναν στο πρόγραμμα και τελικά αύξησαν σημαντικά το ελάχιστο απαιτούμενο ποσό επένδυσης.

Στον αντίποδα, μετά την ολοκλήρωση των σχετικών μεταβολών και την αύξηση του ελάχιστου ποσού στις 800.000 ευρώ στην Αττική, στον Δήμο Θεσσαλονίκης και όλα τα μεγάλα νησιά, φαίνεται πως ο ρυθμός των νέων αιτήσεων έχει αρχίσει να υποχωρεί σημαντικά. Συγκεκριμένα, το 2025 καταγράφηκαν 25% λιγότερες αιτήσεις, σε 6.978 από 9.289 που είχαν υποβληθεί το 2024. Μάλιστα τον Δεκέμβριο, ο σχετικός αριθμός μειώθηκε κατά 68% σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2024 και δεν ξεπέρασε τις 362 αιτήσεις, από 1.167.

Συνολικά, από την έναρξη ισχύος του προγράμματος έχουν χορηγηθεί 27.786 άδειες, εκ των οποίων οι 20.732 αφορούν αρχική χορήγηση και οι υπόλοιπες 7.054 ανανεώσεις, δηλαδή άδειες των οποίων ολοκληρώθηκε η πρώτη πενταετία



Από την έναρξη του προγράμματος έχουν χορηγηθεί 27.786 άδειες, εκ των οποίων οι 20.732 αφορούν αρχική χορήγηση και οι υπόλοιπες 7.054 ανανεώσεις.

Ο αριθμός των εγκρίσεων είναι αυξημένος κατά 95,7% σε σύγκριση με τα μεγέθη του 2024.

ισχύος και οι επενδυτές επέλεξαν να τις ανανεώσουν, αντί π.χ. να πουλήσουν το ακίνητο.

Η τάση αυτή αναμένεται να συνεχιστεί και φέτος, παρότι η πρόσφατη υπουργική απόφαση

που διευκρινίζει κάποιες λεπτομέρειες, σε σχέση με τον τρόπο εφαρμογής του προγράμματος όταν πρόκειται για αγορά κατοικίας που προέρχεται από αλλαγή χρήσης, θα δώσει σημαντική ώθηση. Ειδικότερα, πολλοί επενδυτές ανέμεναν τις σχετικές διευκρινίσεις, ώστε να προχωρήσουν με τις αγορές των συγκεκριμένων ακινήτων, τα οποία είναι ιδιαίτερα ελκυστικά, μιας και εφόσον πρόκειται για αλλαγή χρήσης, π.χ. λόγω της μετατροπής ενός βιομηχανικού κτιρίου σε κατοικίες, το

ελάχιστο ύψος της επένδυσης μειώνεται στις 250.000 ευρώ, ακόμα κι αν βρίσκεται εντός Αττικής. Από την άλλη πλευρά, υφίσταται δέσμευση στον τρόπο χρήσης του, καθώς απαγορεύεται η αξιοποίηση μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Σημειώνεται ότι εξακολουθούν να υφίστανται εκκρεμότητες, καθώς υπάρχουν ακόμα 9.958 αιτήσεις που δεν έχουν εξεταστεί από τις αρμόδιες αρχές, δείγμα του μεγάλου όγκου που συσσωρεύτηκε την προηγούμενη διετία, λόγω των διαδοχικών μεταβολών, που πραγματοποιήθηκαν στους όρους χορήγησης άδειας μέσω του σχετικού προγράμματος.

Αξίζει να σημειωθεί ότι το ελληνικό πρόγραμμα προσφέρει κι άλλες επιλογές λήψης της άδειας διαμονής, πέραν της αγοράς ακινήτου. Συγκεκριμένα, μπορεί να χορηγηθεί άδεια διαμονής και μέσω κατάθεσης 500.000 ευρώ σε τραπεζικό ίδρυμα, ή μέσω ισόποσης επένδυσης σε επενδυτική εταιρεία ακινήτων στην Ελλάδα (ή μέσω συμμετοχής σε αύξηση κεφαλαίου αυτής). Επίσης, χορηγείται άδεια μέσω αγοράς ελληνικών κρατικών ομολόγων 500.000 ευρώ (τριετούς διάρκειας), ή μέσω της αγοράς μεριδίου ελάχιστου ύψους 350.000 ευρώ σε αμοιβαίο κεφάλαιο μετοχών, ομολόγων ή ακινήτων. Παρ' όλα αυτά, σύμφωνα με πηγές της αγοράς, είναι ελάχιστοι οι επενδυτές που έχουν επιλέξει κάτι από τα παραπάνω, με τη συντριπτική πλειονότητα να προτιμά την απόκτηση ακινήτου.

SHUTTERSTOCK

Αυξήσεις αποδοχών φέρνει η επέκταση κλαδικών συμβάσεων

Κατατέθηκε στη Βουλή το σχετικό νομοσχέδιο του υπουργείου Εργασίας

Της ΡΟΥΛΑΣ ΣΑΛΟΥΡΟΥ

Τον δρόμο για σημαντικές αυξήσεις μισθών ανοίγει για δεκάδες χιλιάδες εργαζομένους του ιδιωτικού τομέα το νομοσχέδιο του υπουργείου Εργασίας, που ενσωματώνει την εθνική κοινωνική συμφωνία μεταξύ κυβέρνησης, εργοδοτικών οργανώσεων και ΓΣΕΕ, και κατατέθηκε χθες στη Βουλή. Ήδη, η επέκταση κάποιων από τις συνολικά 15 κλαδικές συμβάσεις που ισχύουν για ένα μέρος των επιχειρήσεων κάθε κλάδου θα μπορέσει να επανεξεταστεί από το Ανώτατο Συμβούλιο Εργασίας, ενώ εκτιμάται πως θα διευκολυνθεί και η υπογραφή συμβάσεων σε κλάδους που απασχολούν χιλιάδες εργαζομένους, όπως είναι ο επισιτισμός ή ο κλάδος των τροφίμων.



Οι κλαδικές συμβάσεις που δεν είχαν κηρυχθεί γενικώς υποχρεωτικές δέσμευαν αποκλειστικά τις επιχειρήσεις που συμμετείχαν στις εργοδοτικές οργανώσεις που τις υπέγραφαν. Πλέον, εκτιμάται πως θα διευκολυνθεί και η υπογραφή συμβάσεων σε κλάδους που απασχολούν χιλιάδες εργαζομένους, όπως είναι ο επισιτισμός ή ο κλάδος των τροφίμων.

Κεντρική αλλαγή αποτελεί η μείωση του απαιτούμενου ποσοστού κάλυψης εργαζομένων από 50% σε 40%, για να επεκταθεί η σύμβαση στο σύνολο του κλάδου.

Η σύμβαση συνυπογράφεται και από τη ΓΣΕΕ, χωρίς να απαιτείται η πρόθεσις έλεγχος της αντιπροσωπευτικότητας. Βασική προϋπόθεση είναι η σύνομοσπονδία να κληθεί από το οικείο σωματείο, το οποίο θα συμμετέχει επίσης στη διαδικασία.

Τι σημαίνει αυτό; Περισσότερες κλαδικές συμβάσεις θα μπορούν να κηρύσσονται γενικώς υποχρεωτικές. Έτσι, εργαζόμενοι στον ίδιο κλάδο και με παρόμοια καθήκοντα θα έχουν τουλάχιστον τον ίδιο μισθό ή και υψηλότερο, όμως σε καμία περίπτωση χαμηλότερο, ενώ υποχρεωτικοί θα είναι και οι θεσμικοί όροι της σύμβασης, για όλους τους εργοδότες.

Ενδεικτικά, στον κλάδο του μετέλλου οι ελάχιστες αποδοχές κυμαίνονται από περίπου

980 έως και πάνω από 1.280 ευρώ, ενώ καθίστανται υποχρεωτικά επιδόματα επίβλεψης και ειδικών συνθηκών. Στα ναυτιλιακά πρακτορεία και στις ναυτιλιακές επιχειρήσεις, οι κατώτατοι μισθοί κυμαίνονται από 1.156 έως 2.638 ευρώ, γεγονός που σημαίνει ότι εργαζόμενος που σήμερα λαμβάνει μισθό κάτω από το κατώφλι των 1.156 ευρώ θα δει σημαντικές αυξήσεις.

Οι αυξήσεις δεν θα προκύπτουν μόνο από τον βασικό μισθό, αλλά και από την επαναφορά επιδομάτων και παροχών που είχαν «παγώσει» την τελευταία δεκαετία. Πρόκειται για επιδόματα γάμου, ειδικών συνθηκών, εξειδικευμένης εργασίας, πολυετούς υπηρεσίας, καθώς και κοινωνικές παροχές, όπως πρόσθετες ημέρες αδείας ή ενισχύσεις για τα παιδιά των εργαζομένων.

Καθοριστικό ρόλο στην ενεργοποίηση των επεκτάσεων θα έχει το Ανώτατο Συμβούλιο Εργασίας, το οποίο θα εξετάσει εκ νέου τα αιτήματα επέκτασης, εφόσον αυτό ζητηθεί από τα μέλη που υπογράφουν τη σύμβαση, με βάση το νέο πλαίσιο που πρόκειται να ψηφιστεί τις επόμενες ημέρες.

Ιδιαίτερη σημασία έχει και η επαναφορά της πλήρους και

καθολικής μετενέργειας των συλλογικών συμβάσεων. Με το νέο καθεστώς, μετά την τριμνη παράταση ισχύος μιας σύμβασης, όλοι οι κανονιστικοί όροι της –μισθολογικοί και θεσμικοί– συνεχίζουν να ισχύουν μέχρι να υπογραφεί νέα συλλογική ή ατομική σύμβαση. Έτσι, καθαργείται στην πράξη η μνημονιακή ρύθμιση της μερικής μετενέργειας, που επέτρεπε στους εργοδότες να περικυπτούν μονομερώς επιδόματα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η κλαδική σύμβαση των ηλεκτροεξοπλιστικών κατασκευών, η οποία προβλέπει επτά διαφορετικά επιδόματα, μεταξύ των οποίων γάμου, μεταφοράς μετενέργειας, όταν η σύμβαση λήξει τους επόμενους μήνες χωρίς να υπογραφεί νέα, οι εργαζόμενοι θα συνεχίσουν να λαμβάνουν το σύνολο των αποδοχών τους, αποφεύγοντας απώλειες που έως σήμερα θεωρούνταν νόμιμες.

Στους πρώτους κλάδους που θα μπορέσουν να μπουν στη διαδικασία επέκτασης της ΣΣΕ συγκαταλέγονται, μεταξύ άλλων, η ιδιωτική ασφάλιση, οι τράπεζες, η καινοβιομηχανία, η οικοδομή και η γραφεία ταξιδιών.

Με χαρτοφυλάκιο που αγγίζει τα 12 δισ. ευρώ και παρουσία σε 11 τομείς της οικονομίας, από ενέργεια και διαχείριση υδάτινων πόρων έως λιμενικές υποδομές, μεταφορές, logistics, τράπεζες και ακίνητα, το Υπερταμείο κινήθηκε το 2025 σε μια κατεύθυνση ωρίμανσης έργων, προετοιμασίας επενδύσεων και στρατηγικών αποφάσεων που μεταθέτουν το βάρος από το «τι κατέχει το Δημόσιο» στο «πώς το αξιοποιεί».

Το περασμένο έτος το αποτύπωμα του Υπερταμείου στις εθνικές υποδομές ήταν έντονο με τη στρατηγική του να κινείται στον μετασχηματισμό των δημόσιων επιχειρήσεων, την ανάπτυξη και ωρίμανση περιουσιακών στοιχείων εθνικής σημασίας και την προετοιμασία επενδύσεων υψηλής προστιθέμενης αξίας.

Το 2026, το Υπερταμείο εισέρχεται σε φάση ενισχυμένης επενδυτικής δραστηριότητας και ωρίμανσης στρατηγικών έργων με τον σχεδιασμό να προβλέπει μεταξύ άλλων τα εξής:

1 Λιμάνια - μαρίνες
Εντός του πρώτου εξαμήνου του έτους αναμένεται η υποβολή δεσμευτικών προσφορών για λιμένες κρουαζιέρας Κατακόλου, Πάτρας και Καβάλας.

Ολοκλήρωση διαγωνιστικής διαδικασίας και υπογραφή σύμβασης για την απόκτηση πλειοψηφικού ποσοστού (51%) στο μετοχικό κεφάλαιο του Οργανισμού Λιμένος Λαυρίου.

Στις 27 Φεβρουαρίου 2026 λήγει η προθεσμία για την εκδήλωση ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση της μαρίνας Καλαμαριάς.

Αύριο Πέμπτη εκπνέει η προθεσμία για την υποβολή προσφορών για την αναβάθμιση της μαρίνας Πάτρας.

Σε διαδικασία εκπόνησης βρίσκεται το master plan για την ανάπτυξη του λιμένα Αλεξανδρούπολης, ενώ σε εξέλιξη είναι έργα αναβάθμισης

των υποδομών ύψους σχεδόν 20 εκατ. ευρώ τα οποία αναμένεται να ολοκληρωθούν έως τον Ιούνιο 2026 και στη συνέχεια θα ληφθούν αποφάσεις για την περαιτέρω αξιοποίηση του λιμένα.

Στο λιμάνι του Βόλου είναι σε εξέλιξη έργα αποκατάστασης των υποδομών από τις φυσικές καταστροφές που έπληξαν τη Θεσσαλία το φθινόπωρο του 2023. Ο Σύμβουλος Στρατηγικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης θα εκπονήσει business plan και πάνω σε αυτό θα βασιστεί το master plan για τη μελλοντική ανάπτυξη του λιμανιού.

Σε διαδικασία εκπόνησης είναι και το master plan για τα λιμάνια Ηγουμενίτσας και Ηρακλείου, στα οποία το Υπερταμείο συμμετέχει ως μέτοχος μειοψηφίας με 33%.

Το επόμενο διάστημα θα εξειδικευθούν από το business plan οι επενδύσεις για το λιμάνι της Πά-

► Το επόμενο διάστημα θα ξεκινήσει η εκπόνηση business plans για τα λιμάνια Καβάλας, Κέρκυρας (φωτογραφία), Ραφήνας, Ελευσίνας και Πάτρας

ΥΠΕΡΤΑΜΕΙΟ

Στα 12 δισ. ευρώ το χαρτοφυλάκιο σε 11 τομείς της οικονομίας

Ποιοι είναι στόχοι του 2026 για λιμάνια, μαρίνες, logistics, αεροδρόμια και οδικούς άξονες

■ Το περασμένο έτος το αποτύπωμα στις εθνικές υποδομές ήταν έντονο

THE MARIAΣ ΒΟΥΡΤΑΝΑ

τρας. Το επόμενο διάστημα θα ξεκινήσει η εκπόνηση business plans για τα λιμάνια Καβάλας, Κέρκυρας, Ραφήνας, Ελευσίνας και Πάτρας.

Σε συνεργασία με τον Οργανισμό Λιμένος Σκιάθου, το Υπερταμείο

ετοιμάζει master plan για τον λιμένα, το οποίο περιλαμβάνει και σχέδια ανάπτυξης της μαρίνας Σκιάθου.

Η μαρίνα βρίσκεται εντός του λιμένα, αποτελεί περιουσιακό στοι-

χείο του ΥΓ και θα αξιοποιηθεί σε συνεργασία με ιδιώτες επενδυτές έπειτα από διαγωνισμό.

2 Logistics centres
Αξιοποίηση του πρώην στρατοπέδου Γκόνου (περιοχή 672 στρεμμ.) στη Δυτική Θεσσαλονίκη, με χρήσεις γης logistics / μεταποίησης / ζωικών ελεύθερου εμπορίου. Τα έργα ωριμάζει το PPP και αναμένεται ανάδοχος το πρώτο τρίμηνο 2026.

3 Περιφερειακά αεροδρόμια
Υπογραφή της σύμβασης και παράδοση του αεροδromίου Καλαμάτας εντός του πρώτου τριμήνου 2026. Έχουν ολοκληρωθεί οι μελέτες (επιβατικά κίνηση, CAPEX/OPEX) και μέσα στο πρώτο εξάμηνο 2026 αναμένεται να ληφθούν οριστικές αποφάσεις για το μοντέλο αξιοποίησης των 22 περιφερειακών αεροδρομίων.

4 Οδικοί άξονες
Επενδύσεις άνω των 420 εκατ. ευρώ θα υποστηρίξει την πρώτη πενταετία ο παραχωρησι-σμός της Εγνατίας Οδού και των τριών κάθετων αξόνων.



Μειωμένο ενδιαφέρον «επενδυτών» για αγορά κατοικίας

ΣΕ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΣΦΥΣΙΑ παραμένουν χιλιάδες υπερχρεωμένα νοικοκυριά που έχασαν ή κινδυνεύουν να χάσουν τα σπίτια τους, την ώρα που οι εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις θρσαυρίζουν ανενόχλητες και πιέζουν την κυβέρνηση για περαιτέρω προνόμια.

Την εκτόξευση των πλειστηριασμών επί Νέας Δημοκρατίας και τη συνέχιση μιας πολιτικής βάρβαρης αναδιάρθρωσης της αγοράς κατοικίας για τα συμφέροντα τραπεζών, funds και servicers, δείχνει επίσης αποκαλυπτική ανάλυση του Παρατηρητήριου Πλειστηριασμών της Ενωτικής Πρωτοβουλίας κατά των Πλειστηριασμών.

Σύμφωνα με τα νέα στοιχεία, το 2025 οι 25.565 ολοκληρωμένοι πλειστηριασμοί κατοικιών και κατοικιών με οικόπεδο κινήθηκαν περίπου στα ίδια επίπεδα με το 2024, αυξημένοι πάνω από πέντε φορές σε σχέση με τους 4.536 του 2021. Στην πραγματικότητα οι ιδι-

οκτήτες που πλήττονται είναι πολύ περισσότεροι, γιατί μια έκθεση κατάσχεσης μπορεί να αφορά περισσότερα από ένα ακίνητα.

Ακόμη οι χιλιάδες αναστολές των πλειστηριασμών, που προκύπτουν από τη διαφορά των αναγγελθέντων στους κατακυρωθέντες (βλ. πίνακα 2) δεν είναι πάντα οριστικές. Συχνά οι δανειολήπτες καταλήγουν σε συμφωνία για να παγώσει η διαδικασία, αλλά διατηρείται ο κίνδυνος να βγει σε σφυρί το διαμέρισμά τους.

Μειώσεις

Ο αριθμός του συνόλου των ολοκληρωμένων πλειστηριασμών ακίνητης περιουσίας, που εκτός από σπίτια περιλαμβάνουν επίσης επαγγελματικούς χώρους, αγροτεμάχια, αποθήκες, πάρκινγκ κ.ά., μειώθηκε κατά 3,1%, από 48.665 σε 47.153 τον τελευταίο χρόνο.

Η ευρύτερη πτώση της αποδοτικότητας των πλειστηριασμών εξηγεί τις πιέσεις πιστω-

τικών ιδρυμάτων και servicers για επιτάχυνση στην εκδίκαση των υποθέσεων ανακοπής στα δικαστήρια, της τακτοποίησης πολεοδομικών και άλλων εκκρεμοτήτων και της σύστασης του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων.

Οι γόνιμοι πλειστηριασμοί κατοικιών και κατοικιών με οικόπεδο μειώθηκαν από 7.182 το 2024 σε 5.766 το 2025. Είναι το ποσοστό όσων από τους ολοκληρωμένους πλειστηριασμούς κατακυρώθηκαν, αφού δεν ματαιώθηκαν για λόγους ανωτέρας βίας ή απουσίας ενδιαφέροντος από πλειοδότες και πέρασαν από τα χέρια των οφειλετών στους αγοραστές, την τελευταία χρονιά διαμορφώθηκε στο 22,55% έναντι 27,8%.

Θυγατρικές real estate

Από τους κατακυρωμένους πλειστηριασμούς τροφοδοτείται άλλωστε το κτιριακό απόθεμα τραπεζών και servicers, που φαίνε-

ται πως σχεδιάζουν να αυξήσουν τις δραστηριότητες των θυγατρικών real estate.

Σε πρόσφατη συνέντευξή του ο διευθύνων σύμβουλος της doValue, Τάσος Πανούσης, δήλωσε η εταιρεία ετοιμάζει το επόμενο βήμα, την εξέλιξή της από φορέα διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων δανείων σε... πολυσχιδή χρηματοπιστωτικό οργανισμό με θυγατρικές παροχής υπηρεσιών στο real estate, στα στεγαστικά δάνεια ή στα δανειακά χαρτοφυλάκια.

Ισως αυτός να είναι ο λόγος πίσω από την επιθετικότητα της συγκεκριμένης servicer, όπως αποτυπώνεται και στα στοιχεία του Πλειστηριασμών της Ενωτικής Πρωτοβουλίας που αντλούνται από τα Δελτία Δικαστικών Δημοσιεύσεων του 2025.

Πρωταθλήτρια η doValue

Η εταιρεία διαχείρισης απαιτήσεων, που λειτουργεί για λογαριασμό πολλών μεγάλων

μέσω πλειστηριασμών

λων funds, προχώρησε σε 19.791 πλειστηριασμούς, δηλαδή στους περισσότερους από κάθε άλλη την χρονιά που πέρασε (βλ. πίνακα 3).

Δεύτερη ακολουθεί η Cepal με 12.144 πλειστηριασμούς, τρίτη η Intrum, η οποία διαχειρίζεται παρόμοιο ποσοστό της αγοράς των δανείων (περίπου 31%) με την doValue (περίπου 32%). Τέταρτη με 7,6% μερίδιο των δανείων και 1.837 πλειστηριασμούς η Q Quant, η οποία συμπληρώνει την τετράδα της εξαιρετικά συγκεντρωμένης αγοράς δανείων στην οποία οι servicers διαθέτουν το 90%, ήτοι τίτλους 79,7 δισ. ευρώ. Σύμφωνα με τον οικονομικό Τύπο, δεν έχει βρεθεί βιώσιμη λύση για τα 32 δισ. ευρώ στα χαρτοφυλάκια των servicers.

Καταχρηστικές πρακτικές

Μία από τις πολυάριθμες καταγγελίες σε βάρος της doValue για καταχρηστικές πρα-

κτικές αφορούσε πρόσφατα την απόπειρα «αρπαγής» πρώτης κατοικίας αξίας 122.000 ευρώ για οφειλή μόλις 11.563 ευρώ. Σύμφωνα με την Ένωτική Πρωτοβουλία κατά των Πλειστηριασμών, το Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών την ακύρωσε με την 111/2026 απόφασή του περί κατάσχεσης πρώτης κατοικίας και έτσι απετράπη ο πλειστηριασμός μόλις δύο μέρες πριν από τη διεξαγωγή του.

Σύμφωνα με τη δανειολήπτρια, η επίσπευση της κατάσχεσης ήταν αντίθετη στις αρχές και τα όρια που τίθενται στη διάταξη του άρθρου 281 Α.Κ. και στην αρχή της αναλογικότητας μετά από τοκογλυφικές και άλλες χρεώσεις μιας πιστωτικής κάρτας της Eurobank που πουλήθηκε στο «ERB RECOVERY DAC» Fund και στη συνέχεια στο «LEON CAPITAL FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY» (και τα δύο είχαν έδρα την Ιρλανδία).

ΛΕΝΑ ΚΥΡΙΑΚΙΔΗ

ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΤΑ ΣΥΝΟΔΕΥΤΙΚΑ ΚΟΣΤΗ

«Καπέλο» έως 10,8% στις

Πόσο χρεώνεται ο αγοραστής από τέλη και φόρους, πόσο για δικηγорικά, συμβολαιογραφικά και μεσιτικά έξοδα

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ

➤ Με έξτρα έξοδα έως και 10,8%, επιβαρύνεται η αγορά ακινήτου στην Ελλάδα. Φόροι, τέλη και λοιπές αμοιβές για συμβολαιογράφους και άλλους επαγγελματίες είναι ένα αναπόφευκτο έξτρα έξοδο που πρέπει να υπολογίζει κάθε ένας που ενδιαφέρεται να προχωρήσει σε αγορά. Σύμφωνα με διεθνείς αναλυτές, το ελληνικό «έξτρα κόστος» είναι πολύ κοντά στον μέσο όρο της Ευρώπης και καθώς κυμαίνεται στα επίπεδα του 7,37%-10,77% είναι στη 12η θέση από τους 21 της ευρωζώνης. Σχεδόν μισό από το ακριβότερο που είναι το έως 20% της Ισπανίας και σχεδόν διπλάσιο από το έως 4,2% που είναι το φθηνότερο και το έχει η Εσθονία. Στη λίστα έχει προστεθεί φέτος και η Βουλγαρία με κόστος από 5,7% έως 11,5%.

Συνολικό κόστος

Το συνολικό κόστος είναι η τιμή του ακινήτου, συν τα υποχρεωτικά έξοδα που είναι ο φόρος μεταβίβασης, η αμοιβή του συμβολαιογράφου και τα έξοδα μεταγραφής. Μαζί πρέπει να υπολογιστούν και τα προαιρετικά έξοδα που μπορεί να περιλαμβάνουν μεσίτη, μηχανικό, δικηγόρο κ.λ.λ.

Στη σύγκριση, μετράται το συνολικό έξτρα κόστος αγοράς και στη συνέχεια μειωμένης ενός ακινήτου κατοικίας, συμπεριλαμβανομένων όλων των τυπικών εξόδων συναλλαγής (εξαιρουμένης της τιμής πώλησης του ακινήτου) εκφρασμένο ως ποσοστό της αξίας του ακινήτου.

Αλλα παρεπόμενα έξοδα που μπορεί να έχουν αγοραστές από το εξωτερικό (όπως τέλη έρευνας, τέλη άδειας παραμονής ή έξοδα

σύστασης εταιρίας) δεν περιλαμβάνονται στον υπολογισμό. Στις περισσότερες περιπτώσεις, ο Φόρος Προσθεμένης Αξίας (ΦΠΑ) εξαιρείται επίσης, καθώς οι οικιακοί συνήθως αντικατοπτρίζουν την αγορά υφιστάμενων (όχι νεόδμητων) ακινήτων. Το κόστος συναλλαγής ποικίλλει σημαντικά μεταξύ χωρών, ακόμη και εντός της ίδιας αγοράς. Επίσης, είναι σημαντικό ότι οι προμήθειες των μεσιτών και οι δικηγорικές αμοιβές είναι συχνά διαπραγματεύσιμες σε πολλές αγορές.

Τα υποχρεωτικά έξοδα αγοράς ακινήτου είναι:

1 ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΦΠΑ)

Το μεγαλύτερο μέρος από το επιπλέον κόστος είναι ο φόρος μεταβίβασης. Ανέρχεται στο 3% της

αντικειμενικής αξίας του ακινήτου (ή της εμπορικής αξίας αν είναι μεγαλύτερη).

2 ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ

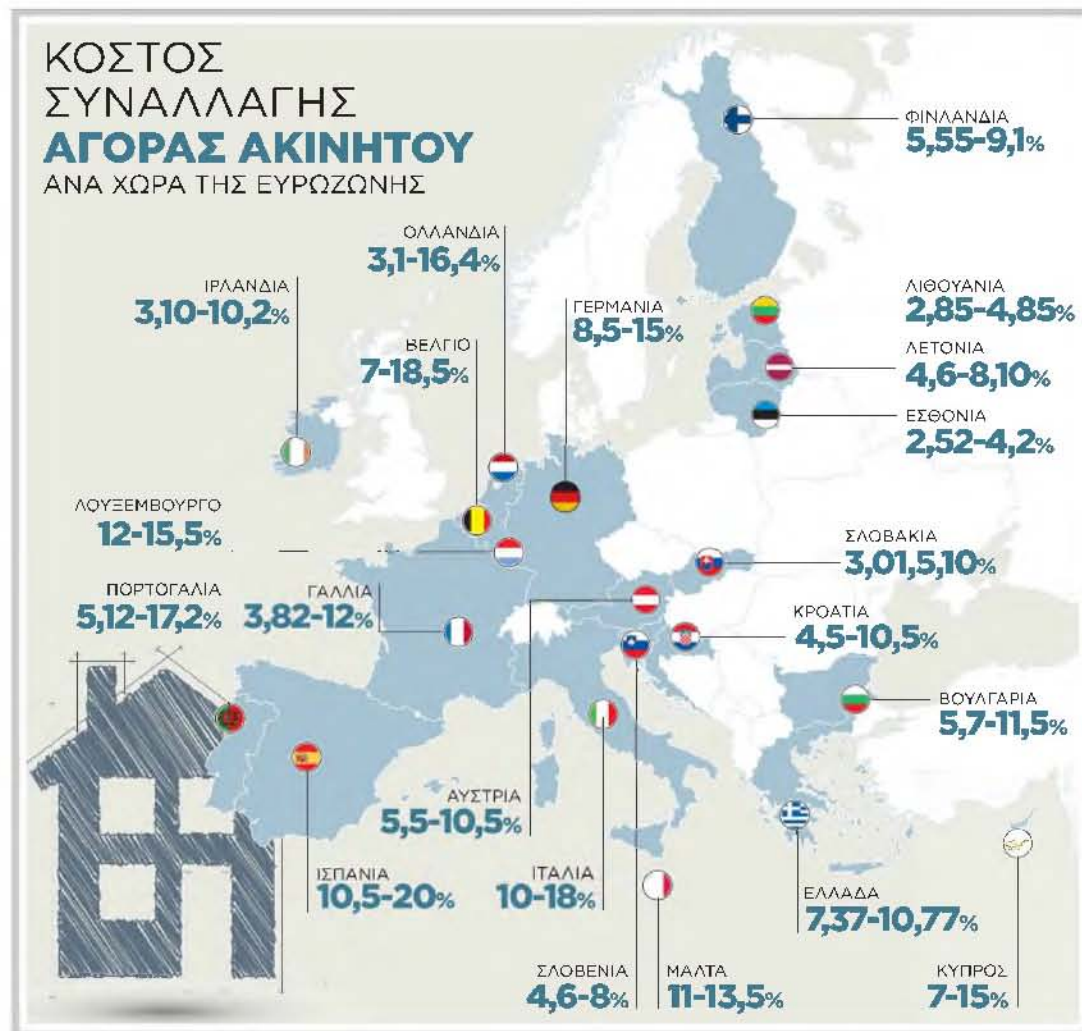
Ο συμβολαιογράφος είναι απαραίτητος για τη σύνταξη του συμβο-

λαίου μεταβίβασης. Επιπλέον της αμοιβής που είναι ποσοστό επί της αξίας μεταβίβασης, ο συμβολαιογράφος χρεώνει 5 ευρώ για κάθε επιπλέον φύλλο συμβολαίου, 4 ευρώ για κάθε φύλλο αντιγράφου και 10 ευρώ για κάθε δήλωση φόρου.

Συμβολαιογραφικά έξοδα για αγορά οικικού:

► Για αξία ακινήτου έως 120.000€, συντελεστής επιβάρυνσης 0,80%

► Για αξία ακινήτου 120.001€-380.000€, συντελεστής επιβάρυνσης 0,70%



Το ελληνικό «έξτρα κόστος» είναι κοντά στον μέσο όρο της Ευρώπης και είναι στη 12η θέση από τους 21 της ευρωζώνης

αγοραπωλησίες ακινήτων



Προαιρετικά έξοδα

ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ: Αν και οια προαιρετικά έξοδα, όπως αγοράζη ακίνητο χωρίς να συμβουλευτεί έναν μηχανικό «παίζει» με την τύχη του. Ιδιαίτερα παλαιότερες κατασκευές είναι συχνό φαινόμενο να υιάρκουν φθορές, κίνδυνοι στατικότητας, παράνομες προσθήκες, υποδήλωση στοιχείων και πολλά άλλα. Ιου μόνο ένας μηχανικός μπορεί να επισημάνει. Ένας καλός μηχανικός μπορεί να ελέγξει τη νομιμότητα των κατασκευών και να ενημερώσει για τυχόν προβλήματα. Το κόστος μηχανικού είναι πολύ μικρό σε σύγκριση με το κόστος αγοράς ενός ακινήτου ή τυχόν αντιμετώπισης κινδύνων από τους οποίους μπορεί να σε γλιτώσει και κυμαίνεται από 500 έως 1.500 ευρώ.

Μεσίτης: Πολλές συναλλαγές μπορούν να γίνουν χωρίς τη μεσολάβηση ενός μεσίτη, όμως μόνο όταν ο ίδιος ο αγοραστής είναι καλός γνώστης της αγοράς. Σε διαφορετική περίπτωση, ένας μεσίτης μπορεί να βρει καλύτερες τιμές, να προσφέρει εναλλακτικές και να γλιτώσει τον αγοραστή από κινδύνους. Ιου μόνο ένας επαγγελματίας της αγοράς μπορεί να γνωρίζει. Σε κάθε περίπτωση, μπορεί να γλιτώσει τον αγοραστή από τον χρόνο που θα χρειαστεί να αφιερώσει στην αναζήτηση ακινήτου. Συνήθως η αμοιβή των μεσιτών είναι στο 2% της τιμής πώλησης από τον αγοραστή, πλέον ΦΠΑ 24%. Το ποσοστό έχει διακύμανση, ανάλογα με την περίπτωση και κατόπιν συμφωνίας.

Δικηγόρος: Πλέον η παρουσία νομικού εκπροσώπου δεν είναι υποχρεωτική για την αγορά ακινήτου, όμως όποιος υπογράφει συμβόλαιο χωρίς νομικό καιρόσσιο επίσης «παίζει» με την τύχη του. Θα κάνει τον έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας, θα ενημερώσει για ικών βάρη ή διεκδικήσεις ου ακίνητο και μπορεί να προφυλάξει τον αγοραστή από μελλοντικές περιπέλειες.

Το κόστος, ανάλογα με την περίπτωση, είναι 1.000 έως 2.000 € ή 1% της αξίας του ακινήτου.

Όσοι σχεδιάζουν να αγοράσουν σπίτι πρέπει να γνωρίζουν ότι, εκτός από τις αυξημένες τιμές των ακινήτων, θα επιβαρυνθούν και με έκτρα κόστη, όπως τα δικηγορικά και συμβολαιογραφικά έξοδα.



ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ: Σε περίπτωση αγοράς ακινήτου με στεγαστικό δάνειο, το κόστος αυξάνεται σημαντικά. Τα πασά έχουν μεγάλη διακύμανση ανάλογα με την τράπεζα και το προϊόν, αλλά θα χρειαστούν περίπου 350-600 ευρώ για έξοδα εκτίμησης, το 0,8% για προσημείωση υποθήκης και η προμήθεια της τράπεζας. Το κόστος χρηματοδότησης που αφορά το επιτόκιο μεταβάλλεται πολύ συχνά και αλλάζει ανάλογα με το είδος του ακινήτου, την αξία του, το ύψος του δανείου κ.ά. Για ένα δάνειο 120.000 ευρώ για αγορά ακινήτου αξίας 150.000 ευρώ και αποπληρωμή σε 20 έτη, τα επιτόκια κυμαίνονται από 4,07% έως 4,7%, ενώ για κυμαινόμενο είναι από 3,4% έως 4,85%.

Νεόδμητα: Σημειώνεται ότι για αγορά νεόδμητου ακινήτου αντί για φόρο μεταβίβασης καταβάλλεται ο ΦΠΑ 24%.

- Για αξία ακινήτου 380.001€ - 2.000.000€, συντελεστής επιβάρυνσης 0,65%
- Για αξία ακινήτου 2.000.001€ - 5.000.000€, συντελεστής επιβάρυνσης 0,55%
- Για αξία ακινήτου 5.000.001€ - 8.000.000€, συντελεστής επιβάρυνσης 0,50%
- Για αξία ακινήτου 8.000.001€ - 10.000.000€, συντελεστής επιβάρυνσης 0,40%
- Για αξία ακινήτου 10.000.001€ - 12.000.000€, συντελεστής επιβάρυνσης 0,30%

- Για αξία ακινήτου 12.000.001€ - 20.000.000€, συντελεστής επιβάρυνσης 0,25%
- Για αξία ακινήτου 20.000.001€ και άνω, συντελεστής επιβάρυνσης 0,10%

3 ΕΞΟΔΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ/ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟΥ

Το κόστος μεταγραφής ακινήτου σε νέο όνομα έχει κόστος για το υποθηκοφυλακείο ιο 0,475% της δηλωμένης αξίας, πλέον ΦΠΑ 24%, και για το κτηματολόγιο το 0,6% της δηλωμένης αξίας. ■

Πλησιάζουν οι φοιτητικές εστίες στον Δήμο Φυλής

Στην τελική ευθεία μπαίνει το σχέδιο ανέγερσης φοιτητικών εστιών του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής στα Άνω Λιόσια, καθώς δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης η προκήρυξη διεθνούς διαγωνισμού για την ανακήρυξη αναδόχου. Πρόκειται για ένα έργο που διεκδίκησε και πέτυχε ο δήμαρχος Χρήστος Παππούς και θα αποφέρει πολλαπλά οφέλη στην πόλη. Το σχέδιο προβλέπει μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή, συντήρηση και λειτουργία φοιτητικών εστιών, φοιτητικού εστιατορίου και εκπαιδευτικών αμφιθεάτρων και χώρων πολιτισμού. Οι εγκαταστάσεις των νέων κτιριακών μονάδων περιλαμβάνουν 1.100 χώρους διαμονής φοιτητών, ενώ η συνολική καλυπτόμενη επιφάνεια των χώρων φιλοξενίας είναι περίπου 30.000 τμ. Ο προϋπολογισμός είναι 64,2 εκατ. ευρώ και θα καλυφθεί μέσω Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), ενώ προβλέπεται ο ανάδοχος να αναλάβει και την κατασκευή του Πολιτιστικού Κέντρου του Δήμου Φυλής.



10 SOS για ιδιοκτήτες εκμισθούμενων ακινήτων στο έντυπο Ε2

Πώς κατοχυρώνεται τριετής φοροαπαλλαγή για «στροφή» στη μακροχρόνια ενοικίαση

Περίπου 3,4 εκατομμύρια φορολογούμενοι που απέκτησαν το 2025 εισοδήματα από ακίνητα πρέπει και φέτος να συμπληρώσουν και να υποβάλουν ηλεκτρονικά στο TAXISnet πρώτα το έντυπο Ε2 και κατόπιν το βασικό έντυπο της φορολογικής δήλωσης, το Ε1.

Του Γιώργου Παλασιόκη
gpa@sateis@naftemporiki.gr

ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ για τα εισοδήματα που απέκτησαν οι φορολογούμενοι το 2025 από βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων θα είναι και φέτος προσυμπληρωμένα στο έντυπο Ε2, που φέρει την ονομασία «αναλυτική κατάσταση για τα μισθώματα ακινήτης περιουσίας», με βάση τα στοιχεία που έχει συλλέξει και έχει στη διάθεσή της η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων από τις πλατφόρμες βραχυχρόνιων μισθώσεων (Airbnb, Booking κλπ.), όμως οι φορολογούμενοι θα μπορούν να επεμβούν και να ισορροπούν.

Επιπλέον, οι στοιχεία για τα λοιπά μισθώματα που εισέπραξε κάθε ιδιοκτήτης κατά τη διάρκεια του 2025 θα είναι και αυτά προσυμπληρωμένα στο φετινό Ε2, είτε με βάση οι στοιχεία του περσινού εντύπου Ε2 είτε με βάση τα ακόμη πιο επικαιροποιημένα στοιχεία των προσφαιρών δαλώσεων μισθώ-

σης. Σε κάθε περίπτωση, ο κάθε ιδιοκτήτης θα μπορεί να περιβρεί στα προσυμπληρωμένα στοιχεία, εφόσον διαπιστώνει ελλείψεις ή λάθη, και να τα μεταβάλει αναγράφοντας τα ορθά στοιχεία και ποσά.

Τρόπος φορολόγησης

Τα ενοίκια και τα λοιπά εισοδήματα από ακίνητα, που αποκλήθηκαν το 2025, φορολογούνται και φέτος αυτοτελώς από το πρώτο ευρώ και με συντελεστές από 15% έως 45%, αφού προηγούμενος αφαιρείται από αυτά ποσοστό 5% που αναγνωρίζεται ως δαπάνη για επισκευή, συντήρηση, ανακαίνιση και άλλες λειτουργικές ανάγκες των εκμισθούμενων ακινήτων.

Ειδικότερα, το 95% του αθροίσματος των ενοικίων που εισπράχθηκαν πραγματικά κατά το προηγούμενο έτος και των τυκτών τεκμαρτών μισθωμάτων που προκύπτουν για το προηγούμενο έτος σε περίπτωση ιδιόχρησης εμπορικών ή αγροτικών στέγης ή δωρεάν παραχώρησης ακινήτων απασχολεί το καθαρό εισόδημα από ακίνητα το οποίο υπάγεται σε φόρο εισοδήματος. Ο φόρος αυτός υπολογίζεται με συντελεστές:

- 15% στα πρώτα 12.000 ευρώ του καθαρού εισοδήματος
- 35% στα επόμενα 23.000 ευρώ, δηλαδή στο τμήμα του καθαρού εισοδήματος από 12.001 έως τα 35.000 ευρώ
- 45% στο πάνω από τα 35.000 ευρώ τμήμα του καθα-



Προσυμπληρωμένα θα είναι και φέτος στο Ε2 τα εισοδήματα που απέκτησαν οι φορολογούμενοι το 2025 από

■ Στο Ε2 καταχωρείται η οικοδομημένη ακίνητη περιουσία κάθε υπόχρεου, ανεξάρτητα αν αποκτά από αυτήν εισοδήματα.

ρου εισοδήματος. Για την συμπλήρωση και υποβολή του Ε2 ισχύουν οι ακόλουθες οδηγίες:

1 Στο έντυπο Ε2 καταχωρείται η οικοδομημένη ακίνητη περιουσία κάθε υπόχρεου, ανεξάρτητα αν αποκτά από αυτήν εισοδήματα, ενώ η μη οικοδομημένη ακίνητη περιουσία καταχωρείται μόνο αν αποφέρει εισόδημα πραγματικό ή τεκμαρτό. Στην περίπτωση που η οικοδομημένη ακίνητη περιουσία είναι ΚΕΝΗ για όλο τον χρόνο ή για συγκεκριμένο

διάστημα, συμπεριλαμβάνεται στο έντυπο με την ένδειξη ΚΕΝΟ και συμπληρώνεται και το χρονικό διάστημα για το οποίο ήταν κενή.

2 Για τη συμπλήρωση της στήλης 4, που αφορά την κατηγορία του δαλούμενου ακινήτου, γίνεται επιλογή ως κατηγορίες σύμφωνα με την ακόλουθη κατηγοριοποίηση των ακινήτων, που ισχύει για τη συμπλήρωση του εντύπου Ε2: Κατοικία, Μονοκατοικία, Επαγγελματική Στέγη, Οικόπεδο, Αποθήκη, Θέση Στάθμευσης, Σταθμός Αυτοκινήτων ΔΧ, Βιομηχανικό Κτίριο, Ξενοδοχείο, Νοσηλευτήριο, Εκπαιδευτήριο, Αθλητικά Εγκαταστάσεις, Άλλο Κτίριο (Θέατρο, Κινηματογράφος, Μουσείο κλπ.), Αγροτεμάχιο, Άλλη Χρήση. Αντίστοιχα συμπληρώ-

ση θα γίνεται και σε περίπτωση υποβολής της δήλωσης στην αρμόδια υπηρεσία.

3 Οι στήλες 13, 14 και 15 συμπληρώνονται με το ακαθάριστο εισόδημα των ακινήτων που αναλογεί στον υπόχρεο κατά κατηγορία, όπως εμφανίζεται στους τίτλους των οπλών (ακρίθωτο-αυτεκμίσωση, δωρεάν παραχώρηση, ιδιοχρησιμοποίηση). Για τις στήλες αυτές συμπληρώνονται και τα ανεισπρακτικά εισοδήματα από ακριθώση ακινήτων περιουσίας, που δαλώθηκαν οι φορολογικοί έτη 2015-2024 στους κωδικούς 125-126 και εισπράχθηκαν κατά το έτος 2025.

4 Η στήλη 16 συμπληρώνεται με τα ποσά των ανεισπρακτικών ε-

***** Στην περίπτωση που ο μισθωτής/υπομισθωτής έχει πτωχεύσει, αρκεί η υποβολή αντιγράφου του πίνακα αναγγελίας χρεών.

5% του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία αναγνωρίζεται ως δαπάνη συντήρησης



Βραχυχρόνιες μισθώσεις.

σοδημάτων από την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας, εφόσον έως την προθεσμία υποβολής της επίσης δήλωσης φορολογίας εισοδήματος έχει εκδοθεί σε βάρος του μισθωτή διαταγή πληρωμής ή διαταγή απόδοσης μισθίου ή δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων ή έχει κοινοποιηθεί εναντίον του μισθωτή αγωγή αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων που συνοδεύεται από το αποδεικτικό επίδοσής της.

5 Όσοι ιδιοκτήτες δεν κατάφεραν το 2025 να εισπράξουν ενόικια από τους μισθωτές τους, θα χρειαστεί, προκειμένου να απαλλαγούν από τον φόρο εισοδήματος για τα ακίνητά τους, πρώτα να συμπληρώσουν και να υποβάλουν ψηφιακά στην αρμόδια φορολογική υπηρε-

σία (ΚΕΦΟΔΕ ή ΔΟΥ)-μέσω της εφαρμογής «Τα αιτήματά μου» στην ιστοσελίδα myaade.gov.gr (ή www.aade.gr) με τη χρήση κωδικών TAXISnet-ένα ξεχωριστό έντυπο με κωδικό αριθμό Ε 411. Στο έντυπο αυτό πρέπει να αναγράφονται στοιχεία του μισθωτή (ΑΦΜ, επώνυμο, όνομα, πατρώνυμο, επωνυμία), τα διαθέσιμα του ακινήτου για το οποίο δεν καταβλήθηκαν ενόικια, το συνολικό ποσό των μη καταβληθέντων ενοικίων και το έτος που αφορούν. Επίσης, στο έντυπο αυτό πρέπει να δηλώσουν ποιο από τα απαιτούμενα αποδεικτικά έγγραφα θα συνιστούν (διαταγή πληρωμής, διαταγή απόδοσης μισθίου, δικαστική απόφαση αποβολής ή επιδίκασης μισθωμάτων, αγωγή αποβολής ή αγωγή επιδίκασης μισθωμάτων) και ποια είναι τα στοιχεία του εγγράφου αυτού. Μαζί με το έντυπο πρέπει να

συνυποβάλουν και ένα από τα απαιτούμενα δικαιολογητικά αποδεικτικά έγγραφα.

Ειδικά για την περίπτωση που ο μισθωτής/υπομισθωτής έχει πωχέψει, αρκεί η υποβολή αντιγράφου του πίνακα αναγγελίας χρεών στον οποίο εμφανίζεται η απαίτηση του εκμισθωτή υπεκμισθωτή.

Εξαιρετικά και προκειμένου να δηλωθούν ανεπίσημα εισοδήματα για το χρονικό διάστημα που μεταλαβεί από την έκδοση της απόφασης αποβολής ή της διαταγής απόδοσης χρήσης μισθίου μέχρι την εκκλιση αυτής, η οποία ελαβε χώρα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, αρκεί η υποβολή υπεύθυνης δήλωσης και ύψους αποβολής και εγκατάστασης που έχει συνταχθεί από τον δικαστικό μέλητη, ότι για το ανωτέρω διάστημα τα μισθώματα δεν έχουν εισπραχθεί.

6 Στην στήλη 17 συμπληρώνεται το είδος μίσθωσης και η χρήση του ακινήτου.

Η στήλη αυτή συμπληρώνεται, ανά κατηγορία χρήσης ακινήτου, και όταν ενοικιάζεται υποχρεωτικά για εσωοικιακή χρήση του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 601 του Αστικού Κώδικα, η οποία εμπίπτει στο εισόδημα από ακίνητα.

Επιλέγοντας τον κωδικό 60 της στήλης αυτής θα δηλώνονται συγκεκριμένα ανά ακίνητο όλα τα εισοδήματα που αποκτώνται από τη βραχυχρόνια εκμίσθωση ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών (Airbnb, Booking κ.λπ.), ενώ επιλέγοντας τον κωδικό 61 της στήλης θα δηλώνονται συγκεντρωτικά ανά ακίνητο όλα τα εισοδήματα που αποκτώνται από τη βραχυχρόνια υπεκμίσθωση ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών (Airbnb, Booking κ.λπ.) κατά το φορολογικό έτος 2025. Τα εισοδήματα από τη βραχυχρόνια εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτων (κωδικός 60 και 61 της στήλης 17) θα προσυμπληρώνεται βάσει των στοιχείων που έχει ο υπεύθυνος της ΑΑΔΕ με δυνατότητα μεταβολής από τον φορολογούμενο.

Με την επιλογή του κωδικού 62 «Εκμίσθωση κατοικίας που υπεκμισθώνεται» δηλώνεται το ακαθάριστο εισόδημα που αποκτά ο εκμισθωτής από την εκμίσθωση κατοικίας η οποία στη συνέχεια υπεκμισθώνεται από τον μισθωτή. Το εν λόγω εισόδημα, εφόσον συμπληρωθεί, θα μεταφέρεται από την ΑΑΔΕ



Όσοι ιδιοκτήτες δεν κατάφεραν το 2025 να εισπράξουν ενόικια από τους μισθωτές τους, θα χρειαστεί, προκειμένου να απαλλαγούν από τον σχετικό φόρο εισοδήματος, να υποβάλουν στην ιστοσελίδα myaade.gov.gr (ή www.aade.gr) ένα ξεχωριστό έντυπο με κωδικό αριθμό Ε 411.

οιους κωδικούς 105-106 του εντύπου Ε1.

Με την επιλογή του κωδικού 63 «Εκμίσθωση κατοικίας που υπεκμισθώνεται για βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ψηφιακής πλατφόρμας» δηλώνεται το ακαθάριστο εισόδημα που αποκτά ο εκμισθωτής από την εκμίσθωση κατοικίας η οποία υπεκμισθώνεται βραχυχρόνια στο πλαίσιο της οικονομίας του διαρισματος μέσω ψηφιακής

■ Στην στήλη 18 του Ε2 θα πρέπει να αναγράφεται ο εννιάψήφιος αριθμός παροχής ρεύματος όλων των ακινήτων.

πλατφόρμας από τον μισθωτή. Το εν λόγω εισόδημα θα μειωθεί από την ΑΑΔΕ στους κωδικούς 105-106 του εντύπου Ε1.

7 Φέτος για πρώτη φορά θα μπορεί να αναγράφεται στη στήλη 17 του εντύπου Ε2 και ο νέος κωδικός 64 «Εκμίσθωση κατοικίας που ήταν κενή», με τον οποίο θα δηλώνεται το ακαθάριστο εισόδημα που απέκτησε ο εκμισθωτής κατά τη διάρκεια του 2025 από τουλάχιστον τριε-

σθωσης κατοικίας του, εφόσον η κατοικία αυτή ήταν κενή και τα έτη 2022, 2023 και 2024. Το εν λόγω εισόδημα μεταφέρεται στους νέους κωδικούς 119-120 στον Πίνακα 6 του εντύπου Ε1. Το εισόδημα αυτό απαλλάσσεται από τον φόρο βάσει των διατάξεων της παρ. 91 του άρθρου 72 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

8 Φέτος επίσης θα μπορεί να αναγράφεται στη στήλη 17 του Ε2 και ο κωδικός 65 «Εκμισθωση κατοικίας που είχε και εκμισθωθεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» με τον οποίο θα δηλώνεται το ακαθάριστο εισόδημα που απέκτησε ο εκμισθωτής το 2025 από τουλάχιστον τριετή διάρκειας σύμβασης εκμίσθωσης κατοικίας του, εφόσον η κατοικία αυτή ήταν σε βραχυχρόνια μίσθωση το 2024. Το εν λόγω εισόδημα μεταφέρεται στους κωδικούς 119-120 στον Πίνακα 6 του εντύπου Ε1. Το εισόδημα αυτό απαλλάσσεται από τον φόρο βάσει των διατάξεων της παρ. 91 του άρθρου 72 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

9 Κατά τη συμπλήρωση της στήλης 18 «Αριθμός Παροχής Ρεύματος» θα πρέπει να αναγράφεται υποχρεωτικά ο εννιάψήφιος αριθμός παροχής ρεύματος όλων των ακινήτων, εφόσον υπάρχει παροχή, ανεξάρτητα από τη λειτουργία της ή μη, από την εταιρεία που το παρέχει (ΔΕΗ ή οποιαδήποτε άλλη επιχείρηση), από το είδος του παρεχόμενου ρεύματος (συμβατική, εργοστασιακό κ.λπ.) και ανεξάρτητα αν από την ίδια παροχή ηλεκτροδοτείται περισσότερα ακίνητα (γараία, καταστήματα, αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λπ.). Σε περίπτωση που δεν υπάρχει παροχή ρεύματος (μετρητής ή πρόκειται για αποθήκη ή χώρο στάθμευσης που ηλεκτροδοτείται από το κοινόχρηστο μαρκαχί ρεύματος, η στήλη αυτή συμπληρώνεται με τον αριθμό «99999999».

10 Στη στήλη 19 συμπληρώνεται ο αριθμός της δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων κάθε μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ειδικά εφόσον γίνεται επιλογή των κωδικών 64, 65, η συμπλήρωση της στήλης 19 είναι υποχρεωτική.



Κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου θα μπορεί να παρέμβει στα προσυμπληρωμένα στοιχεία, εφόσον διαπιστώνει ελλείψεις ή λάθη.