



Πηγή:

ΑΠΟΓΕΥΜΑΤΙΝΗ ΤΗΣ
ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Σελ.:

46

Ημερομηνία
έκδοσης:

08-02-2026

ΤΗΣ ΔΕΣΠΟΙΝΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΥ
desk@iapogevmatini.gr

Σε κρίσιμο σταυροδρόμι βρίσκεται η ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων, με τους επενδυτές πλέον να είναι αντιμέτωποι με ένα περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από ταχείες ρυθμιστικές αλλαγές και μεταβαλλόμενες δημογραφικές ανάγκες. Στο πλαίσιο αυτό, το θεμελιώδες ερώτημα δεν αφορά πλέον μόνο την τοποθεσία: αφορά την αξία, τη βιωσιμότητα και τη θωράκιση των περιουσιακών στοιχείων απέναντι σε ένα ασταθές υπόβαθρο. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία του IMARC Group, το μέγεθος της ευρωπαϊκής αγοράς ακινήτων έφτασε στα 1,7 δισ. δολ. το 2025 και οι αναλυτές προβλέπουν ότι το ποσό αυτό θα αυξηθεί στα 2,5 δισ. δολάρια έως το 2034.

Η ανάπτυξη αυτή αντιπροσωπεύει μια σταθερή πορεία, προσφέροντας σημαντικές ευκαιρίες σε όσους κατανοούν τις νέες τάσεις που αναδιαμορφώνουν τον κλάδο. Όπως προκύπτει από τη μελέτη, η αγορά ακολουθεί σταθερά ανοδική πορεία, με προβλεπόμενο Συνθετό Ετήσιο Ρυθμό Ανάπτυξης (CAGR) 4,46% μεταξύ 2026 και 2034, ο οποίος τροφοδοτείται από την ταχεία αστικοποίηση και τη σταθεροποίηση των επιτοκίων. Η σταθερότητα επιστρέφει στον κλάδο έπειτα από μια περίοδο έντονης μεταβλητότητας. Η ανάπτυξη αυτή προέρχεται από μια θεμελιώδη αναπροσανατολισμένη προσφορά και

ζήτησης, ιδίως στα αστικά κέντρα όπου η πληθυσμιακή πυκνότητα αυξάνεται.

Παρότι η IMARC αποτιμά το συγκεκριμένο αναλυόμενο εύρος αγοράς στα 1,7 δισ. δολάρια, το πραγματικό κεφάλαιο που διακινείται μέσω των ευρωπαϊκών ακινήτων είναι τεράστιο. Ενδεικτικά, επενδυτικές εκθέσεις της CBRE αναφέρουν ότι οι συνολικοί όγκοι επενδύσεων σε ακίνητα στην Ευρώπη έφτασαν πρόσφατα περίπου τα 241 δισ. ευρώ. Αυτή η αντίθεση αναδεικνύει ένα βασικό συμπέρασμα: Τα έσοδα από υπηρεσίες και συναλλαγές (το ποσό των 1,7 δισ. δολαρίων) αποτελούν τον κινητήριο μηχανισμό μιας κατηγορίας περιουσιακών στοιχείων αξίας πολλών τρισεκατομμυρίων. Κατά συνέπεια, η «υπηρεσία» των ακινήτων -η διαχείριση, η πώληση και η μίσθωση- καθίσταται ολοένα και πιο πολύτιμη, καθώς τα ίδια τα περιουσιακά στοιχεία γίνονται πιο σύνθετα στη διαχείριση.

***Σπίτια - διαμερίσματα.** Τα οικιστικά ακίνητα κατέχουν σήμερα το μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς (45,8%), τροφοδοτούμενα από τις αξιέσφις κατοικιών και την υψηλή ζήτηση για ενοικιαστές στα μητροπολιτικά κέντρα. Τα δεδομένα είναι σαφή: η κατοικία παραμένει το θεμέλιο της ευρωπαϊκής αγοράς. Αυτό οφείλεται στη χρόνια υποπροσφορά κατοικιών σε μεγάλες πόλεις, όπως το Λονδίνο, το Βερολίνο και το Παρίσι.

***Εμπορικά ακίνητα - γραφεία.** Ενώ τα οικιστικά ακίνητα προσφέρουν σταθερότητα μέσω της βασικής ζήτησης, τα εμπορικά ακίνητα στρέφονται

προς «υψηλής ποιότητας» logistics και γραφεία με πράσινες πιστοποιήσεις για να αντιμετωπίσουν τα ποσοστά κενών χώρων. Η απόκλιση μεταξύ των δύο αυτών τομέων διευρύνεται. Οι τάσεις στα εμπορικά έναντι των οικιστικών ακινήτων δείχνουν ότι, ενώ τα οικιστικά σχετίζονται με τη σπανιότητα, τα εμπορικά σχετίζονται με την ποιότητα. Η άνοδος της υβριδικής εργασίας έχει αλλάξει μόνιμα το τοπίο των γραφείων. Οι εταιρείες δεν χρειάζονται πλέον τεράστιους χώρους: χρειάζονται «γραφεία-προορισμούς» που θα προσελκύσουν τους εργαζομένους πίσω. Παράλληλα, η άνθηση των logistics συνεχίζεται.

***Ενεργειακά κτίρια.** Οι αυστηροί κανονισμοί της Ε.Ε., όπως η Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτιρίων (EPBD), δημιουργούν ένα «πράσινο premium» για τα ενεργειακά αποδοτικά κτίρια και επιβάλλουν ένα «καφέ discount» στα παλαιότερα. Η βιωσιμότητα δεν είναι πλέον σύνθημα, είναι νομική υποχρέωση. Οι πράσινοι κανονισμοί δόμησης της Ε.Ε. αποτελούν τη μεγαλύτερη ανατρεπτική δύναμη στην αγορά σήμερα.

Η φιλόδοξη Πράσινη Συμφωνία της Ευρωπαϊκής Ένωσης στοχεύει να καταστήσει την ήπια κλιματικά ουδέτερη έως το 2050. Κατά συνέπεια, τα ακίνητα βρίσκονται στο μικροσκόπιο. Οι επενδυτές ενσωματώνουν πλέον την έννοια του «καφέ discount», δηλαδή της απόλειψης αξίας για κτίρια που δεν πληρούν τα σύγχρονα ενεργειακά πρότυπα. Αντιστρόφως, το «πράσινο premium» είναι πραγματικό. Οι

ενοικιαστές είναι πρόθυμοι να πληρώσουν υψηλότερα μισθώματα για κτίρια με χαμηλό ανθρακικό αποτύπωμα και υψηλή ενεργειακή κατάσταση.

Ανακαινίσεις

Η βιώσιμη αστική ανάπτυξη στην Ευρώπη οδηγεί σε ένα τεράστιο κύμα ανακαινίσεων. Εκτιμάται ότι το 85% των κτιρίων που υπάρχουν σήμερα θα εξακολουθούν να χρησιμοποιούνται το 2050. Ως εκ τούτου, η αγορά ενεργειακής αναβάθμισης εκτοξεύεται, καθώς οι ιδιοκτήτες σπεύδουν να βελτιώσουν τη μόνωση, τα συστήματα θέρμανσης και τις ηλεκτρικές υποδομές για να αποφύγουν την απαξίωση των περιουσιακών τους στοιχείων.

Το ερώτημα για το ποιο κατευθύνεται η αγορά έχει ξεκαθαρή απάντηση: προς την αποδοτικότητα, τη βιωσιμότητα και την ψηφιοποίηση. Με CAGR 4,46%, ο κλάδος είναι υγιής, αλλά οι κανόνες του παιχνιδιού έχουν αλλάξει. Για επενδυτές και ενδιαφερόμενους φορείς, η αποτίμηση των 1,7 δισ. δολαρίων αποτελεί απλώς την αφετηρία. Η πραγματική αξία έγκειται στην κατανόηση της τμηματοποίησης: στο να γνωρίζει κάποιος ότι τα οικιστικά ακίνητα προσφέρουν ασφάλεια, ενώ εξειδικευμένοι εμπορικοί τομείς προσφέρουν ανάπτυξη. Και βέβαια έχει να κάνει με την αναγνώριση του καθοριστικού ρόλου της Πράσινης Συμφωνίας. Το μέλλον ανήκει σε όσους αντιλαμβάνονται τα ακίνητα όχι απλώς ως σκυρόδεμα και χάλυβα, αλλά ως μια δυναμική υπηρεσία ενσωματωμένη με την τεχνολογία και την περιβαλλοντική ευθύνη.

241

δισ. ευρώ οι επενδύσεις σε ακίνητα στην Ευρώπη, σύμφωνα με επενδυτικές εκθέσεις της CBRE

85%

των κτιρίων θα χρησιμοποιούνται μέχρι το 2050, εκτοξεύοντας την ανάγκη ενεργειακής αναβάθμισης



Η ΠΡΑΣΙΝΗ ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΠΡΙΜΟΔΟΤΕΙ ΤΟ REAL ESTATE

Πώς διαμορφώνει τις τιμές στην αγορά ακινήτων της Ευρώπης το «green premium» και η νομική υποχρέωση της βιωσιμότητας στους κανονισμούς δόμησης – Μερίδα του λέοντος στην κατοικία, ενώ η υβριδική εργασία αλλάζει τους κανόνες στα γραφεία

Γραφ. ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΞΑΝΟΓΛΟΥ

Σε μία από τις επικερδέστερες επενδύσεις των τελευταίων ετών εξελίχθηκε η τοποθέτηση στην αγορά κατοικίας κατά τα πρώτα χρόνια μετά την ολοκλήρωση της καθολικής πορείας των τιμών, δηλαδή τη διετία 2017-2018. Συγκρίνοντας την ευκόνα στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της Αττικής και της Θεσσαλονίκης, πιο ελκυστικός ήταν η αγορά κατοικίας στον Δήμο Θεσσαλονίκης, όπου καταγράφεται αύξηση 146% από το ιεταριο τρίμηνο του 2018 και μέχρι το ιεταριο τρίμηνο του 2025. Συγκεκριμένα, όπως δείχνουν τα στοιχεία από τις ζητούμενες τιμές πώλησης της πλατφόρμας ψηφιακών αγγελιών Spilogatos.gr, από τα 1.071 ευρώ/τ.μ., η μέση τιμή αγγίζει σήμερα τα 2.635 ευρώ/τ.μ., ξεπερνώντας και το κέντρο της Αθήνας.

Η περιοχή του Πειραιά και τα προάστια του μεγαλύτερου λιμανιού της χώρας έρχονται στη δεύτερη θέση της σχετικής λίστας, καταγράφοντας σωρευτική αύξηση κατά 110% και 115% αντίστοιχα, σε 2.540 ευρώ/τ.μ. και 2.167 ευρώ/τ.μ. Θα πρέπει να σημειωθεί όμως ότι τα μεγαλύτερα ποσοστά των αυξήσεων αλιών καταγράφηκε την περίοδο 2023-2024, λόγω των αλλαγών που πραγματοποιήθηκαν στις προϋποθέσεις χορήγησης αδειών διανομής, μέσω του προγράμματος «Χρυσή βίζα» και οι οποίες έστρεψαν σχεδόν το σύνολο των ξένων επενδυτών στην αναζήτηση κατοικίας στον Πειραιά. Ο λόγος είναι ότι ήταν μία από τις λιγότες περιοχές της Αττικής που ήταν εφικτή η λήψη άδειας με το χαμηλότερο όριο των 250.000 ευρώ.

Πολύ μεγάλη αύξηση παρατηρείται επίσης στα νότια προάστια, όπου η ένταξη υλοποίησης του έργου στο Ελληνικό και το υψηλό εγγραφοτικό ενδιαφέρον



Οι πρωταθλητές της ανόδου τιμών στην κατοικία

Στον Δήμο Θεσσαλονίκης από τα τέλη 2018 οι τιμές ενισχύθηκαν 146%, ακολουθούν τα προάστια του Πειραιά με αύξηση 115%

από το εξωτερικό ώθησαν τις ζητούμενες τιμές σε συνολική αύξηση κατά 92,6% την περίοδο 2018-2025. Σήμερα, διαμορφώνεται σε 4.125 ευρώ/τ.μ. κατά μέσον όρο, έναντι 2.460 ευρώ/τ.μ. Στα βόρεια προάστια, η αύξηση είναι μικρότερη και δεν ξεπερνάει το 58%, με τη μέση ζητούμενη τιμή να ανέρχεται σε 3.380 ευρώ/τ.μ., από 2.138 ευρώ/τ.μ. το 2018. Ωστόσο θα πρέπει να

σημειωθεί ότι και στις περιοχές αυτές οι τιμές άρχισαν να αυξάνονται ταχύτερα από το 2021 και μετά, τάση που αναμένεται να συνεχιστεί και το επόμενο διάστημα, παρότι θα πρέπει να τονιστεί ότι η μεγαλύτερη μερίδα του αγοραστικού κοινού στις περιοχές αυτές είναι Έλληνες και όχι ξένοι, κάτι που ενδεχεται να περιορίσει το μέγεθος των αυξήσεων.

Όσον αφορά το κέντρο της Αθήνας, με δεδομένο ότι οι νέες κατασκευές τα τελευταία χρόνια είναι λιγότες, είναι προφανές ότι οι ζητούμενες τιμές είναι ιδιαίτερα «τσουικτερές», καθώς αφορούν κυρίως πολύ παλιά διαμερίσματα, ηλικίας άνω των 40-50 ετών στις περισσότερες περιπτώσεις, σπάνια χωρίς να έχουν ανακαινιστεί καθόλου, ενώ λίγα είναι εκείνα που προσφέρουν

π.χ. θέσι σταθμευσης. Παρ' όλα αυτά, η ζήτηση από το εξωτερικό και η προοπτική της αξιοποίησης μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων είχαν ως αποτέλεσμα η μέση ζητούμενη τιμή να ανέλθει κατά 76% σε 2.462 ευρώ/τ.μ.

Το ζητούμενο είναι πλέον να αυξηθεί η προσφορά, καθώς όπως δείχνουν τα στοιχεία, ειδικά του τελευταίου έτους, ούτε η απαγόρευση λειτουργίας

νέων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στα ιδιωτικά δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου Αθηναίων, αλλά ούτε και ο «εξοβελισμός» των επενδυτών μέσω του προγράμματος «Χρυσή βίζα», απέφεραν κάποιο αποτέλεσμα σε ό,τι αφορά τη συγκράτηση των τιμών. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με σχετική ανάλυση του Spilogatos.gr για το 2025, η μέση ζητούμενη τιμή στον Δήμο Αθηναίων κατέγραψε επίσημα αύξηση κατά 11,6%, που ήταν και η μεγαλύτερη μεταξύ των επόμευς περιοχών της Αττικής. Ακολούθησαν με αύξηση κατά 11,2% τα δυτικά προάστια. Αύξηση κατά 8,3% σημείωσαν επίσης τα προάστια του Πειραιά, κατά 12,6% αυξήθηκαν οι μέσες ζητούμενες τιμές στα προάστια της Θεσσαλονίκης και κατά 10,1% στο κέντρο της πόλης (Δήμος Θεσσαλονίκης). Τα στοιχεία αυτά σηματοδοτούν κατ' αρχάς τη μετατόπιση του αγοραστικού ενδιαφέροντος σε θεωρητικά πιο προσιτές οικονομικά περιοχές. Στη της ουσίας όμως συνιστούν το αποτέλεσμα του προγράμματος «Ζητεί μου Πά», το οποίο ξεκίνησε στις αρχές του 2025 και, όπως αναμενόταν, προκάλεσε μεγάλη αύξηση της ζήτησης και συγκέντρωση αυτής στις παραπάνω περιοχές. Αυτό συνέβη διότι σε αυτά τα σημεία ενισχύεται ο μεγαλύτερος όγκος επιλέξιμων ακινήτων (και άρα και περισσότερες επιλογές), με βάση τους όρους του προγράμματος, το οποίο αφορά κατοικίες με έτος αποπεράτωσης το αργότερο μέχρι το τέλος του 2007 (και οικοδομική άδεια έως τις 31/12/2005), μέγιστης αξίας 250.000 ευρώ.

Εν τω μεταξύ, στην πρόσφατη έρευνα γνώσης «5ο Βαθμέτρο της Αγοράς Ακινήτων», το 85% των ενδιαφερόμενων αγοραστών μπορεί να διαθέσει το πολύ έως 200.000 ευρώ για αγορά κατοικίας.

Δύο εμβληματικά έργα στο πρώην στρατόπεδο «Μέγας Αλέξανδρος»

Με γρήγορο ρυθμό η ολοκλήρωση των μελετών και η έναρξη των εργασιών

Με ταχείς ρυθμούς συνεχίζονται οι διαδικασίες για την ολοκλήρωση των μελετών και την έναρξη των εργασιών για δύο εμβληματικά έργα στο πρώην στρατόπεδο «Μέγας Αλέξανδρος» στο Δήμο Αιπελοκήπων-Μενεμένης. Συγκεκριμένα κατατέθηκε η μελέτη για την ανάπλαση και περιβαλλοντική αναβάθμιση σε τμήμα του πρώην στρατοπέδου ενώ παράλληλα μπαίνουν οι τελευταίες «πινελιές» για την έναρξη των εργασιών κατασκευής του νέου βιοκλιματικού κολυμβητικού συγκροτήματος.

Αναφορικά με το έργο «Ανάπλαση και περιβαλλοντική αναβάθμιση του πρώην στρατοπέδου «ΜΕΓΑΛΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ» της Δ.Κ. Αιπελοκήπων του Δ. Αιπελοκήπων-Μενεμένης» ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός πρότεινε τις παρακάτω χρήσεις και λειτουργίες:

- Βοτανικό Κήπο, ο οποίος θα αναπτύσσεται σε ήπια πρανή, θα διαθέτει εσωτερικές διαδρομές, σημεία στάσης, καθιστικών, κ.α., με σκοπό την ανάπτυξη επαχθών ειδών φυτεύσεων, τη δημιουργία ενός αισθητικά αναβαθμισμένου φυσικού περιβάλλοντος, που θα μεταβάλλεται με τις εποχές, την δυνατότητα περιβαλλοντικής εκπαίδευσης μικρών ομάδων του πληθυσμού, κ.λπ.

- Ανθοδέσμη, που θα λειτουργεί σε μόνιμη βάση με κατασκευές μη μόνιμου χαρακτήρα, οι οποίες θα μελετηθούν έτσι, ώστε να εξυπηρετούν καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου τη συγκεκριμένη λειτουργία και ενδεχόμενες επιπλέον χρήσεις (προστασία από τις καιρικές συνθήκες, προστασία κ.λπ. κατασκευή, δυνατότητα έκθεσης και άλλων προϊόντων, κ.λπ.).

- Στάγαστρα και εγκαταστάσεις μη μόνιμου χαρακτήρα, που θα εξυπηρετούν τόσο τις εμπορικές λειτουργίες που προβλέπονται σημειακά στο πάρκο όσο και δραστηριότητες πολιτισμού, όπως περιοδικές εκθέσεις καλλιτεχνικού και ενημερωτικού χαρακτήρα, πολιτιστικές δραστηριότητες, εκθέσεις χειροποίητων τοπικών προϊόντων, κ.λπ.

- Για παραπάνω θα λειτουργούν συνδυαστικά με τη λειτουργία της ανθοδέσμης και θα αποτελούν επεκτάσεις αυτής, ώστε να δημιουργηθεί μια σαφής ζώνη αντίστοιχων δραστηριοτήτων.

- Υπαίθριο θέατρο που θα αναπτύσσεται σε τεχνητά πρανή του εδάφους έτσι, ώστε να εξασφαλίζεται η αμφιθεατρική θέαση στη σκηνή, με συνδυασμό φυτεμένων και σκληρών επιφανειών, ώστε να δίνεται η εντύπωση ενός φυσικά διαμορφωμένου αμφιθεάτρου, ενταγμένου στο φυσικό περιβάλλον.

- Υπαίθριο χώρο κινηματογράφου, ανάμεσα από τις υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις, ο οποίος προτείνεται να είναι βυθισμένος σε σχέση με τη στάθμη του φυσικού εδάφους, θα φιλοξενεί πολλαπλές λειτουργίες, πέρα από αυτή του κινηματογράφου, και θα δημιουργεί



μιας εναλλακτικής χώρους αναψυχής σε διαφορετικό επίπεδο από αυτό των πλατωμάτων ανάμεσα από τα κτίρια.

- Χώροι παιχνιδιού, σύμφωνα με τις προδιαγραφές, οι οποίοι θα διαμορφωθούν σε ζώνες για διαφορετικές ηλικιακές ομάδες παιδιών, θα εξασφαλίζουν τη φύλαξη και την ασφάλειά τους και θα προσφέρουν άνεση και πλήρη εξυπηρέτηση των συνοδών-γονέων.

- Υπαίθριες εγκαταστάσεις γηπέδων, περιφραγμένων ή όχι, με συνοδές διαμορφώσεις κερκίδων και καθιστικών, έτσι ώστε να δημιουργούνται "γονιές" παιχνιδιού και αθλητικών δραστηριοτήτων ποικίλων μορφών.

- Χώρο αναψυχής/πάρκου σε κατάλληλη θέση, ώστε να είναι εύκολα προσβάσιμος, αλλά και παράλληλα προστατευμένος από τις περιβάλλουσες οχλήσεις, με έμφαση στην ένταξη του στο φυσικό περιβάλλον.

- Στοιχεία νερού ενσωματωμένα στις νέες διαμορφώσεις και διασπορευόμενα σύμφωνα με έναν βιώσιμο τρόπο διαχείρισης του νερού, ώστε να εξασφαλίζουν τον δροσισμό, παρέχοντας εξορθολογισμένες ανάγκες συντήρησής τους.

- Χώρο αστικής γεωργίας, όπου προτείνονται συγκεκριμένες εκτάσεις για κάθε καλλιέργειά, με είδη ανθεκτικά, χωρίς ανεξέλεγκτες απαιτήσεις άρδευσης, όπως πατατοφυτά, ελαιόδεντρα, κ.λπ.

- Πάρκο σκύλων επαρκούς έκτασης για εκγύμναση και εκτόνωση των ζώων.

- Σημείο ανταποδοτικής ανακύκλωσης, κομποστοποίησης, και ενδεχομένως άλλων ειδών ανακύκλωσης, ο οποίος μπορεί να λειτουργήσει και ως σημείο ενημέρωσης - εκπαίδευσης των πολιτών και των μαθητών σχετικά με τις μεθόδους ανακύκλωσης, τα οφέλη της, κ.λπ. • Χώροι αναψυχής και καθιστικών κάτω από τα υφιστάμενα άλση και τις νέες δονοροφυτεύσεις, ώστε να δημιουργούνται μικρές σκιασμένες "οάσις".

- Εισοδοί πεζών και οχημάτων στο σύνολο του πάρκου, βάσει όσων προβλέπονται από το Π.Σ.Ε., για την κατάλληλη σύνδεση του πάρκου με την γύρω περιοχή, εξασφάλιση επαρκών προσβάσεων και κυκλοφοριακή σύνδε-

ση με τις περιμετρικές οδούς.

- Χώροι στάθμευσης οχημάτων με κατάλληλη κυκλοφοριακή σύνδεση, για την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση των επισκεπτών.

- Περιπατητικές διαδρομές σε ισόγεια και υπερυψωμένη στάθμη, ώστε να προσφέρονται στον χρήστη διαφορετικές εμπειρίες περιπάτου.

- Ξεχωριστή διαδρομή τρεξίματος (running trail), παράλληλα με τις προτεινόμενες, ώστε να εξασφαλίζεται ευδιάκριτος, ασφαλής διάδρομος προπόνησης, με δυνατότητα κυκλικής πορείας στο πάρκο, ανάμεσα από τις νέες διαμορφώσεις.

- Χώρους πρασίνου διαφορετικής ποιότητας και αισθητικής, με κατάλληλες φυτεύσεις, ανάλογα με το προσδοκώμενο αποτέλεσμα (χώροι σκίασης, δομοκοιλύνης, δημιουργία προστατευτικών ηχοαπορροφητικών ζωνών, καλλιέργειας, κ.λπ.).

Το κόστος κατασκευής εκτιμάται 15.000.000€ με χρηματοδότηση μέσω ΕΣΠΑ.

Το νέο κολυμβητήριο

Αναφορικά με το έργο κατασκευής του νέου Βιοκλιματικού/Ενεργειακά αυτόνομου Κολυμβητικού συγκροτήματος, θα κατασκευαστεί σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 16.100μ2. Το κόστος κατασκευής εκτιμάται στα 32.000.000€ μέσω ΠΔΕ.

Θα εξυπηρετεί, σύμφωνα με το κτιριολογικό πρόγραμμα, τα τέσσερα (4) αθλήματα του υγρού στίβου και συγκροτείται από κλειστούς και ανοικτούς χώρους κολύμβησης.

Θα έχει:

- Κλειστή πισίνα ολυμπιακών διαστάσεων (25,00μ x 50,00μ) βάθους από 5m έως 2m (μέσο βάθος 3,9m) και έντακα (11) βαθιρών ύψους από 0,8μ. έως 10μ., με κερκίδες για 1.276 θεατές.

- Κλειστή πισίνα εκμάθησης για παιδιά (10,00μ x 12,50μ) βάθους από 0,3m έως 1m (μέσο βάθος 0,7m) και χωρίς βαθιρές και

- ανοικτή πισίνα (25,00μ x 33,00μ) βάθους από 3m έως 2,5m (μέσο βάθος 2,8m) και χωρίς βαθιρές, με κερκίδες για 480 θεατές.



Η εγκατάσταση θα περιλαμβάνει όλους τους απαιτούμενους χώρους για την εξυπηρέτηση των αθλούμενων, των θεατών και των δημοσιογράφων. Σε όλους τους χώρους προβλέπεται η δυνατότητα πρόσβασης και χρήσης από ΑΜΕΑ. Πιο συγκεκριμένα, πέρα των ανωτέρω τριών (3) δεξαμενών κολύμβησης, στο χώρο του κολυμβητηρίου θα υπάρχουν: χώρος υποδοχής και ελέγχου, Χώρος φυσιοθεραπείας, γραφείο, αποδυτήριο αθλητών και ΑΜΕΑ, WC και WC ΑΜΕΑ, ιατρείο, γραφείο Λιευθινής, αίθουσα συσκέψεων, γραμματεία, αποθήκη, αίθουσες γυμναστικής, χώρος συγκέντρωσης αθλητών, χώρος αναμονής συνοδών και κερκίδες.

Επίσης, στους υπόγειους χώρους του συγκροτήματος, εκτός από τους χώρους που απαιτούνται για τις Η/Μ εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης του κτιρίου, χωροθετούνται επαρκείς αποθηκευτικοί χώροι και χώρος για τη στάθμευση 29 αυτοκινήτων, για την εξυπηρέτηση κυρίως του προσωπικού. Πέραν των θέσεων αυτών, στον ειδικό χώρο που προβλέπεται ως χώρος στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των αθλητικών δραστηριοτήτων του συγκροτήματος, θα αναπτυχθούν άλλες 122 θέσεις στάθμευσης.

Για τη θέρμανση και το δροσισμό του κτιρίου θα χρησιμοποιηθούν διατάξεις παθητικών και ενεργητικών συστημάτων. Κύριος στόχος του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού του κτιρίου αποτέλεσε η κατασκευή ενός κελύφους που χαρακτηρίζεται από την

αποφυγή αποκλειών με την εφαρμογή κατάλληλης θερμομόνωσης, επιλεκτικής διάταξης των ανοιγμάτων, ορθολογικής χωροθέτησης των λειτουργικών ενότητων και με τη χρήση συστημάτων ηλιοπροστασίας.

Ο σχεδιασμός του κολυμβητηρίου έγινε με βάση τις αρχές των αρχιτεκτονικού βιοκλιματικού σχεδιασμού, κύρια σημεία του οποίου είναι:

- Χρήση ισχυρής θερμομόνωσης στο κέλυφος

- Επιλογή ειδικών υαλοπινάκων με χαμηλό συντελεστή θερμοπερατότητας

- Χωροθέτηση των λειτουργικών ενότητων με σκοπό τη δημιουργία ζωνών θερμικής ανάσχεσης

- Εγκατάσταση νυχτερινής θερμομόνωσης και αυτόματων συστημάτων επίλεκτου

- ηλιασμού ή σκίασμού των χώρων

- Αξιοποίηση φυσικού φωτισμού

- Θερμομόνωση στα τοιχώματα των δεξαμενών και χρήση ισοθερμικών επιφανειακών καλυμμάτων

- Ανυψωτικότητα διαμερισμού αερισμού

- Χρήση υμειωμένων χώρων για τη μεταβολή από κλειστός σε ανοικτούς χώρους.

Αξίζει να σημειωθεί ότι με τον αρχιτεκτονικό - βιοκλιματικό σχεδιασμό επιτυγχάνεται πέρα από την ελάχιστη κατανάλωση ενέργειας και η συνεισφορά μέρους της ενέργειας που καταναλώνεται, μέσω των φωτοβολταϊκών συστημάτων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας που θα διαθέτει το κτίριο.

ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΑΑΔΕ ΓΙΑ ΤΑ «ΜΑΥΡΑ» ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

Αντικειμενικές τιμές

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ
gpalaitsakis@e-typos.com



Στον καθορισμό ελάχιστων αντικειμενικών τιμών φορολογητέων ενοικίων προτίθεται να προχωρήσει η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων μέσω του νέου

Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ).

Το σχέδιο της ΑΑΔΕ προβλέπει ότι το ΜΙΔΑ, σε μια δεύτερη φάση περαιτέρω αξιοποίησης των δεδομένων που θα περιλαμβάνει, θα χρησιμοποιηθεί για την πλήρη εξέλιξη των περιπτώσεων των ιδιοκτητών εκμισθούμενων ακινήτων που δηλώνουν ψευδώς στην εφορία πολύ χαμηλά ποσά εισοδημάτων από ενοίκια και, έτσι, αποφεύγουν την πληρωμή των αναλογούντων φόρων εισοδήματος επί των πραγματικών ποσών μισθωμάτων που εισπράττουν.

Απόκρυψη

Η φοροδιαφυγή ορισμένων ιδιοκτητών εκμισθούμενων ακινήτων, η οποία διαπράττεται μέσω της απόκρυψης των πραγματικών ποσών των εισπραχθέντων ενοικίων από την εφορία, έχει προσλάβει τεράστιες διαστάσεις. Μάλιστα, σε αυτήν την τεράστια έκταση φοροδιαφυγής συμπεράττουν και οι ενοικιαστές, οι οποίοι εξαναγκάζονται από τους ιδιοκτήτες τους να δηλώσουν στην εφορία ότι κατέβαλαν ποσά ενοικίων σημαντικά χαμηλότερα από τα πραγματικά, ώστε οι ιδιοκτήτες να τα δηλώσουν και αυτοί στα ίδια χαμηλά επίπεδα, προκειμένου να γλιτώσουν από την επιβολή φόρου εισοδήματος 15%.

Σύμφωνα με στοιχεία της ΑΑΔΕ από τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος που υποβλήθηκαν πέρυσι για το φορολογικό έτος 2024, το μέσο δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο κύριας κατοικίας ανήλθε στο εξωφρενικά χαμηλό ποσό των 225 ευρώ, όταν είναι πλέον γνωστό σε όλη την Κρηματολογία ότι τα πραγματικά ενοίκια έχουν εκταξευθεί στα ύψη και στα μεγάλα αστικά κέντρα είναι ελάχιστες, πλέον, οι περιπτώσεις στις οποίες εκμισθώνονται κατοικίες με ενοίκια κάτω από τα 300 ευρώ τον μήνα.

Υπάρχουν, μάλιστα, και περιπτώσεις στις οποίες ιδιοκτήτες συμφωνούν με τους ενοικιαστές τους να υποβάλουν στην ΑΑΔΕ ηλεκτρονικά μισθωτήρια όπου τα ποσά των ενοικίων που αναγράφονται ανέρχονται σε εξωφρενικά χαμηλά ποσά της



Σύμφωνα με τον υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, **Κυριάκο Πιερρακάκη**, και τον διοικητή της ΑΑΔΕ, **Γιώργο Πιτσιλή**, το νέο **Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ)** θα αρχίσει να λειτουργεί το αργότερο μέχρι το τέλος Μαρτίου.

Θα καθοριστούν ελάχιστα όρια αποδεκτών δηλώσεων για όλα τα μισθώματα ανά τ.μ. με βάση τα δεδομένα του Κτηματολογίου

τάξεως των 10, των 25 και των 30 ευρώ! Ενδεικτικές είναι οι παρακάτω περιπτώσεις μισθωτηρίων κατοικιών σε μεγάλους δήμους της χώρας:

► **Αιγάλεω:** 88 τ.μ. - Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 10 ευρώ.

► **Αμπελόκηποι Θεσσαλονίκης:** 66 τ.μ. - Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 10 ευρώ.

► **Γαλάτσι:** 62 τ.μ. - Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 25 ευρώ.

► **Ιλιον:** 75 τ.μ. - Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 20 ευρώ.

► **Άγιος Δημήτριος:** 30 τ.μ. - Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 10 ευρώ.

► **Ηλιούπολη:** 133 τ.μ. - Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 20 ευρώ.

► **Χαλάνδρι:** 119 τ.μ. - Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 30 ευρώ.

► **Νέα Κυδωνία (Χανιά):** 107 τ.μ. - Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 5 ευρώ.

► **Περιστερί:** 111 τ.μ. - Δηλωθέν μηνιαίο ενοίκιο: 10 ευρώ.

Ευθυγράμμιση

Σύμφωνα με αναλυτικές πληροφορίες που συνέλεξε ο «Ε.Τ.» της Κυριακής, το σχέδιο της ΑΑΔΕ για τον περιορισμό της φοροδιαφυγής στα

ενοίκια προβλέπει ότι μετά την πρώτη φάση λειτουργίας του ΜΙΔΑ, κατά την οποία θα επιδιωχθεί η πλήρης ευθυγράμμιση των πληροφοριακών στοιχείων του Ε9 της ΑΑΔΕ με τα αντίστοιχα στοιχεία του Κτηματολογίου, ώστε αυτά να βρίσκονται σε πλήρη συμφωνία και στις δύο αυτές βάσεις δεδομένων, θα ακολουθήσει η τροφοδότηση του ΜΙΔΑ με στοιχεία για τις αξίες πώλησης των ακινήτων σε όλη τη χώρα.

Τα στοιχεία αυτά θα αντληθούν από τα δεδομένα των μεταβιβατικών συμβολαίων που περιλαμβάνει το Κτηματολόγιο. Θα ακολουθήσουν η επεξεργασία των δεδομένων αυτών και η κατάρτιση, για όλες τις περιο-



Το νέο Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων θα εμπλουτιστεί με στοιχεία για τις αξίες πώλησης κατοικιών σε όλη τη χώρα. Στη συνέχεια θα καθοριστεί πλαφόν ενοικίων με συντελεστή 3% επί της αξίας πώλησης

στα ενοίκια μέσω ΜΙΔΑ



Στόχος του σχεδίου της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων είναι η εξάλειψη περιπτώσεων όπου ο ιδιοκτήτης δηλώνει ψευδώς στην εφορία πολύ χαμηλά ποσά εισοδημάτων από ενοίκια και, έτσι, αποφεύγει την πληρωμή των αναλογούντων φόρων.

χές της χώρας, καταλόγων με αξίες πώλησης ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο και με πίνακες ελάχιστων αντικειμενικών τιμών ενοικίων ανά τ.μ. Οι αντικειμενικές τιμές των ενοικίων θα καθοριστούν με την εφαρμογή ενός συντελεστή μισθωτικής αξίας επί των αξιών πώλησης. Ο συντελεστής αυτός θα διαμορφωθεί πιθανότατα στο 3%. Όλες οι αξίες πώλησης των ακινήτων και οι αντικειμενικές τιμές ενοικίων ανά τ.μ. θα ενσωματωθούν στο ΜΙΔΑ και θα συνοδεύουν τα στοιχεία των ακινήτων που θα είναι δηλωμένα από τους 7.000.000 ιδιοκτήτες.

Σε όσες περιπτώσεις εμφανίζονται στο ΜΙΔΑ δηλώσεις πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης στις οποίες τα δηλωθέντα μισθώματα, αναγόμενα σε ετήσια βάση, είναι σημαντικά χαμηλότερα από αυτά που προκύπτουν με βάση τις ελάχιστες αντικειμενικές τιμές ενοικίων για τις περιοχές των ακινήτων των περιπτώσεων αυτών, θα επιβαρύνονται οι υπηρέτες της ΑΑΔΕ και θα επαναπροσδιορίζουν τα ποσά των φορολογητέων ενοικίων σε επίπεδο υψηλότερα των δηλωθέντων, υποχρεώνοντας τους ιδιοκτήτες να πληρώνουν περισσότερους φόρους.

Οι αντικειμενικές τιμές ενοικίων, οι οποίες θα προσδιοριστούν με βάση έναν συντελεστή μισθωτικής αξίας 3%, δεν θα είναι οι ελάχιστες αποδεκτές από την εφορία. Θα προβλεπθούν επιπλέον και εύλογα ποσοστά περιθωρίων κάτω από τα όρια των αντικειμενικών τιμών (π.χ. -10% ή -20% ή -30%). Πιο χαμηλά, όμως, από τα μειωμένα ποσά αντικειμενικών τιμών δεν θα γίνονται πλέον αποδεκτά από την ΑΑΔΕ τα δηλωθέντα ποσά ενοικίων, αλλά θα θεωρούνται αναντίστοιχα με τα πραγματικά δεδομένα της καταγοράς. Στις περιπτώσεις δηλαδή κατά τις οποίες θα δηλώνονται ενοίκια χαμηλότερα από τα δεύτερα αυτά όρια, οι αρμόδιες φοροελεγκτικές υπηρεσίες

θα επαναπροσδιορίζουν τα ποσά των φορολογητέων ενοικίων στα επίπεδα των δευτέρων αυτών ορίων.

Πίνακες

Ουσιαστικά, η ΑΑΔΕ σκοπεύει να αξιοποιήσει το ΜΙΔΑ με σκοπό να προσδιορίσει για όλα τα χώρα πίνακες αντικειμενικών τιμών φορολογητέων ενοικίων και μέσω αυτών να εξαλείψει τα φαινόμενα να υποβάλλονται από ιδιοκτήτες δηλώσεις πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης στις οποίες αναγράφονται ψευδώς, σε συμφωνία με τους ενοικιαστές, πάρα πολύ χαμηλά ποσά ενοικίων τα οποία βρίσκονται, προφανώς, σε πλήρη αναντιστοιχία με τα πραγματικά δεδομένα της κτηματογοράς.

Σημειώνεται ότι, όπως ανέφεραν ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Κ. Πιερρακίσης, και ο διοικητής της ΑΑΔΕ, Γ. Πιτσιλής, μιλώντας πρόσφατα στο 43ο Συνέδριο της ΠΟΜΙΔΑ, το ΜΙΔΑ θα αρχίσει να λειτουργεί το αργότερο μέχρι το τέλος Μαρτίου και μέσω αυτού θα καταστεί δυνατή η διασύνδεση των δεδομένων του Περιουσιολογίου της ΑΑΔΕ, το οποίο έχει δημιουργηθεί με βάση τις δηλώσεις Ε9 επί εκατομμυρίων ιδιοκτητών με τα δεδομένα του Κτηματολογίου. ■

Στη... φάκα και όσοι εισπράττουν παράνομα επιδοτήσεις, επιδόματα

Εκτός από τους ελέγχους για τη φοροδιαφυγή στα ενοίκια, η λειτουργία του ΜΙΔΑ θα επιπράξει στην ΑΑΔΕ:

1 Να εξαλείψει τις περιπτώσεις φορολογουμένων που εισπράττουν παράνομα αγροτικές επιδοτήσεις. Με τη λειτουργία του ΜΙΔΑ κάθε δήλωση ενοικιαζόμενης έκτασης για καπνοαπορρίκτες ή γεωργικές δραστηριότητες με σκοπό την εισπράξη αγροτικής επιδότησης θα πρέπει να επαληθεύεται είτε από αντίστοιχη ηλεκτρονικά υποβληθείσα δήλωση μίσθωσης του ιδιοκτήτη της έκτασης στο ΜΙΔΑ, εφόσον η έναρξη της μίσθωσης έχει γίνει μετά την έναρξη λειτουργίας του ΜΙΔΑ, είτε από τη δήλωση της έκτασης στο ΜΙΔΑ ως ήδη εκμισθωμένη, εφόσον η έναρξη της μίσθωσης δηλώθηκε ότι έγινε πριν από την έναρξη λειτουργίας του ΜΙΔΑ.

2 Να εντοπίζει άμεσα περιπτώσεις φορολογουμένων που εισπράττουν παράνομα επιδόματα ενοικίου ή επιδόματα θέρμανσης ή άλλης κατηγορίας κοινωνικά επιδόματα, δηλώνοντας μισθώσεις-μωμού. Στο ΜΙΔΑ, οι ιδιοκτήτες θα είναι υποχρεωμένοι να δηλώνουν, μεταξύ άλλων, και τον αριθμό παροχής ρεύματος και τον αριθμό παροχής ύδρευσης για κάθε ακίνητο που κατέχουν. Η ΑΑΔΕ, διασταυρώνοντας τα δεδομένα αυτά μέσω του ΔΕΔΔΗΕ και της ΕΥΔΑΠ, θα λαμβάνει τα στοιχεία για τις πραγματικές καταναλώσεις ηλεκτρικού ρεύματος και νερού κάθε ακινήτου. Με αυτόν τον τρόπο θα εντοπίζει περιπτώσεις φορολογουμένων που δηλώνουν ψευδώς ότι διαμένουν σε ενοικιαζόμενες κατοικίες, μόνο και μόνο για να λαμβάνουν επιδόματα ενοικίου ή για περιπτώσεις φορολογουμένων που δηλώνουν ψευδώς ότι διαμένουν μόνιμα σε ενοικιαζόμενες κατοικίες που βρίσκονται σε τόπους για τους οποίους ισχύουν άλλου είδους πολύ υψηλά ποσά επιδομάτων. Οι μηδενικές καταναλώσεις ρεύματος και νερού που θα εντοπίζονται στα ψευδώς δηλωμένα, ως ενοικιαζόμενα, ακίνητα θα προδίδουν στην ΑΑΔΕ όλες αυτές τις περιπτώσεις από τις για την παράνομη εισπράξη κοινωνικών επιδομάτων.

3 Να εντοπίζει περιπτώσεις ιδιοκτητών, οι οποίοι δηλώνουν ψευδώς ακίνητα που κατέχουν ως «κενά», ενώ στην πραγματικότητα τα εκμισθώνουν και εισπράττουν ενοίκια με μετρητά, τα οποία αποφεύγουν να δηλώσουν στην εφορία. Ο εντοπισμός των περιπτώσεων αυτών θα γίνεται και πάλι μέσω αντίστοιχης πληροφόρησης από τον ΔΕΔΔΗΕ και την ΕΥΔΑΠ για τις καταναλώσεις ρεύματος και νερού των ακινήτων που δηλώνονται ως «κενά». Εφόσον οι καταναλώσεις ρεύματος και νερού για τα ακίνητα αυτά διαπιστώνεται ότι δεν είναι μηδενικές, οι ιδιοκτήτες θα ελέγχονται εξονυχιστικά ως ύποπτοι για απόκρυψη εισοδημάτων από ενοίκια, δεδομένου ότι δεν δικαιολογείται ακίνητα δηλωμένα ως «κενά» να μην εμφανίζουν μηδενικές καταναλώσεις ρεύματος και νερού. ■

Μόλις στα 225 ευρώ το μέσο δηλωθέν ενοίκιο, ενώ οι τιμές έχουν εκτοξευθεί

Θα εντοπίζονται και όσοι δηλώνουν ψευδώς ακίνητα ως «κενά», ενώ στην πραγματικότητα τα εκμισθώνουν και πληρώνονται με μετρητά

Έρχεται νέα ρύθμιση 48 δόσεων για τα παλαιά χρέη προς την Εφορία

Ένα νέο σύστημα ρύθμισης ληξιπρόθεσμων χρεών προς την Εφορία, με περισσότερες δόσεις σε σύγκριση με ό,τι ισχύει σήμερα, εξέτασε το υπουργείο Οικονομικών και Οικονομικών, σε συνεργασία με την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.

Σύμφωνα με πληροφορίες, τις επόμενες ημέρες, σε σύσκεψη που θα πραγματοποιηθεί στην Καραγώρη Σερβίας, αναμένεται να κλειδώσει νέα ρύθμιση χρεών σε έως 48 δόσεις και η οποία θα αφορά τα παλαιότερα χρέη και όχι τα «φρέσκα».

Στόχος, όπως αναφέρει ανώτερος παράγοντας του υπουργείου Οικονομικών προς «Το Βήμα», είναι να «ξεφουσκώσουν» τα χρέη που έχουν δημιουργηθεί τα προηγούμενα χρόνια, δηλαδή εκείνα που λιμνάζουν στα «συρτάρια» εφοριών για πάνω από 2 ή 3 χρόνια. Μάλιστα, σύμφωνα με τον ίδιο παράγοντα, η αιτία είναι να νέα ρύθμιση χρεών σε έως 18 δόσεις ανεξάρτητα από το πώς έχουν προκύψει οι εν λόγω οφειλές συνδυάζεται και με το νέο σύστημα ελέγχων και εισπραχθέν ληξιπρόθεσμων χρεών που πρόκειται να εφαρμοστεί άμεσα η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων με σύμφωνο την τεχνική νομοσύνη.

Με κριτήρια

Επίσης, για να ενταχθεί κάποιος στη νέα ρύθμιση των 48 δόσεων θα πρέπει να πληροί κάποια συγκεκριμένα κριτήρια που θα καθορίσει το υπουργείο Οικονομικών σε συνεργασία με την ΑΑΔΕ και πάντως αυτό που θα ελεγχθεί προκαταβολικά είναι αν κάποιος οφειλέτης κατά το παρελθόν το μόνο που ήξερε να κάνει ήταν να μπαίνει σε ρυθμίσεις και μετά από λίγο διάστημα να σταματά να πληρώνει με μοναδικό στόχο να εξασφαλίσει για κάποιους μήνες φορολογική ενιμερότητα και μετά να μιν τον ενδιαφέρει να τηρήσει τη ρύθμιση στην οποία έχει υπαχθεί. Αυτές οι περιπτώσεις θα είναι που δεν πρόκειται ποτέ να ενταχθούν στη νέα ρύθμιση που

Ευκαιρία αποπληρωμής των οφειλών σε μεγαλύτερο χρόνο αλλά με αυστηρά κριτήρια και δικλίδες ασφαλείας - Στόχος να αυξηθούν τα κρατικά έσοδα και να ενισχυθεί η ρευστότητα

Του Ντίνου Σιωμόπουλου

ΕΦΟΡΙΑ: ΧΡΕΗ, ΟΦΕΙΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΛΑΧΙΣΤΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ



δρομολογείται. Όπως αναφέρουν αρμόδιος από το υπουργείο Οικονομικών, με τη νέα ρύθμιση θα επιδιώξει η κυβέρνηση να περιορίσει σημαντικά τα ληξιπρόθεσμα χρέη, να αυξηθούν τα έσοδα του κράτους, να ενισχυθεί η ρευστότητα των επαγγελματιών και των επιχειρήσεων και παράλληλα να ισχύσει η συγκεκριμένη όροι που θα διασφαλίζουν την επιβράβευση της συνέπειας. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να σταλεί, όπως λένε από το υπουργείο Οικονομικών, τα μήνυμα ότι η εφαρμογή μιας νέας ρύθμισης θα οδηγήσει στην επιβράβευση

των κατ' ουσίαν κακοειρημένων. Την ίδια στιγμή έχει αναδείξει μια μεγάλη ουσήτηση για να ξεκαθαρίσει το ταπίο για τα ανεπίδεκτα εισπραχθέν ποσά και να τεθούν συγκεκριμένα κριτήρια ώστε αυτά που ποτέ δεν πρόκειται να εισπραχθεί το κράτος να διαγραφούν οριστικά. Τι νόημα έχει, όπως λένε αρμόδια, να εμφανίζονται στα αρχεία του κράτους οφειλές διακεκομμένες ευρώ που για τον έναν ή τον άλλον λόγο δεν πρόκειται να εισπραχθούν ποτέ. Σε πρώτη φάση πάντως από το υπουργείο Οικονομικών επιδιώκουν να φέ-

ρουν μία νέα ρύθμιση: χρεών η οποία ωστόσο θα απέχει κατά το πολύ από τα αιτηματα φορέων που ζητούν να φθάσουν οι δόσεις έως και 120.

Σήμερα, οι διαθέσιμες επιλογές για τη ρύθμιση χρεών προς την ΑΑΔΕ περιλαμβάνουν την πύγια ρύθμιση, τον εξωδικαστικό μηχανισμό, αλλά και νέες ψηφιακές πρωτοβουλίες που αναμένονται εντός του 2026.

Συγκεκριμένα, μι ορεί κανείς να αξιοποιήσει την πύγια ρύθμιση των 12 ή των 24 δόσεων για τοκτικές οφειλές, όπως ΦΠΑ, Φόρος Εισοδήματος και ΕΝΦΙΑ

και έως 48 δόσεις για έκτακτες οφειλές που προκύπτουν από φόρους κληρονομιάς ή μετά από φορολογικό έλεγχο. Σημειώνεται ότι στην πύγια ρύθμιση των 12 δόσεων επιβάλλεται επιτόκιο 4,34% και στις 24 δόσεις επιτόκιο 5,84%. Σε κάθε περίπτωση, η ελάχιστη μηνιαία δόση ορίζεται στα 30 ευρώ, ενώ η αιτηση υποβάλλεται ψηφιακά μέσω της εφαρμογής Αίτηση Ρύθμισης Οφειλών της ΑΑΔΕ προκειμένου η όλη διαδικασία να είναι εύκολη και απλή.

Η «θλίψη»

Με τη νέα ρύθμιση που σχεδιάζει το υπουργείο Οικονομικών όλα ανεξαίρετως τα χρέη που έχουν δημιουργηθεί πριν από χρόνια θα μπορούν να αποπληρωθούν σε 48 δόσεις με αυστηρά κριτήρια και δικλίδες ασφαλείας ώστε να μην εξελιχθεί και αυτή η ρύθμιση σε φιάσκο, όπως έχει γίνει πολλές φορές με όλες τις προηγούμενες.

Αξίζει να τονιστεί ότι πρόσφατα ο πρόεδρος της Επιμελητικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, Γιάννης Μιρατίδης, αναφέρθηκε στα ληξιπρόθεσμα χρέη ότι αποτελούν «θλίψη» για τις επιχειρήσεις (μικρές ή μεγάλες) και ότι οι 24 δόσεις δεν διευκολύνουν στην αποπληρωμή των χρεών των επιχειρήσεων προς το Δημόσιο και άλλους φορείς.

«Σε μία περίοδο κατά την οποία οι επιχειρήσεις έχουν την ανάγκη να συνεχίσουν τις απαιτητικές τους πρακτικές, θεωρούμε ότι η δυνατότητα της ρύθμισης των οφειλών σε 120 δόσεις αποδεικνύει τον ρόλο ενδεικτικό για να προστεθεί ακόμη και τη δυνατότητα η ρύθμιση των οφειλών σε 120 δόσεις να είναι πύγια».

Ουσιαστικά ο πρόεδρος του ΕΒΕΑ μεταφέρει την αγωνία που παραττάει ο ίδιος από τον επιχειρηματικό κόσμο για τη «θλίψη», όπως τη χαρακτηρίζει, των χρεών και ζητεί ουσιαστικά να δοθεί μία ευκαιρία σε όλους όσοι χρωστούν να καλύψουν μέσα σε βόθος κάποιων ενών τις οφειλές τους προς το κράτος.

112,5 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ ΤΑ ΛΗΞΙΠΡΟΘΕΣΜΑ

Οι 1,6 εκατ. κατασχέσεις δεν έφεραν τα προσδοκώμενα

Η Εφορία εξακολουθεί να χρησιμοποιεί ως καθημερινή βάση τα όπλα των κατασχέσεων, όμως, όπως προκύπτει από τα στοιχεία, οι δες ληξιπρόθεσμα χρέη και αν εισπράξει μέσω αυτών της διαδικασίας, τελικά αυτά εξακολουθούν να αυξάνονται.

Τα τελευταία δημοσιευμένα στοιχεία της ΑΑΔΕ αφορούν τον Οκτώβριο του 2025 και προκύπτουν τα εξής:

Συνολικά: 3.896.032 φυσικά και

νομικά πρόσωπα οφειλούν συνολικά (χωρίς τις προσωπώσεις) 112,5 δισ. ευρώ. Τα χρέη αυτά αφορούν κυρίως αλληλεπιστώσεις φόρους εισοδήματος, ΦΠΑ, φόρους στην περιουσία, έλη και τραπεζικά. Μόνο το 10 μισό Ιανουαρίου - Οκτωβρίου 2025 οι απόλυτοι φόροι ανήλθαν στα 7,26 δισ. ευρώ.

Ωστόσο στο μέσο διάστημα εισπράττονται είτε μέσω των κατασχέσεων είτε οικειοθελώς σημαντικά ποσά και έτσι τα ληξιπρόθεσμα

χρέη να μην αυξάνονται, αλλά να μεθεμικτικός μείνουν.

Στα παραπάνω χρέη δεν έχουν προστεθεί και τα 50,2 δισ. ευρώ που είναι οφειλές προς τους φορείς κοινωνικής ασφάλισης και βρίσκονται κυρίως επαγγελματίες και μικρομεσαίες επιχειρήσεις, με αλητική, αλλά στα, πορεία.

Ενα άλλο στοιχείο που δείχνει ότι κάτι πρέπει να αλλάξει είναι ότι από τα 112,5 δισ. ευρώ ληξιπρόθεσμα χρέη το κράτος εκτιμά

επισημώς ότι εισπραχθέν είναι τα 85 δισ. ευρώ και 27,3 δισ. ευρώ θεωρούνται ανεπίδεκτα εισπράξης. Όταν όμως κάποιος συννομίζει με αρμόδιους παράγοντες του υπουργείου Οικονομικών, προκύπτει αυτό που λίγο έως πολύ γνωρίζουμε όλοι. Ότι δηλαδή τα πραγματικά εισπραχθέν είναι: έως 30 δισ. ευρώ και η υπόλοιπα η Εφορία είτε δεν θα εισπράξει τίποτα, είτε θα περιμένει πολλά χρόνια να λάβει ελάχιστο ποσοστό αυτών.

Αξίζει να τονιστεί ότι κάθε μήνα μολύνονται: επίσης πόσοι πόλλες έχουν υποστεί το μέτρο της κατάσχεσης προκειμένου το κράτος να εισπράξει τα οφειλόμενα αλλά και πόσοι είναι στην «συρτά». Συγκεκριμένα, από αναγκαστικά μέτρα εισπράξης βρίσκονται 1.636.279 οφειλέτες, ενώ ο αριθμός των οφειλετών ούτως οποιώς δύνανται να ληφθούν τα εν λόγω μέτρα ανέρχεται σε 2.317.581.

Κράτη, δημόσιες αρχές και διαχειριστές έργων καλούνται να σχεδιάσουν νέο «οικοσύστημα» ανθεκτικότητας που να αποτρέπει ντόμινο προβλημάτων - Ακραία καιρικά φαινόμενα, τεχνολογικές αστοχίες, κυβερνοεπιθέσεις και υβριδικές απειλές αποτελούν τον νέο «κανόνα» και δεν είναι πλέον σπάνια σενάρια

Πόσο αντέχουν οι υποδομές μας;

Η προστασία των υποδομών στην Ευρώπη - και στην Ελλάδα - έχει αλλάξει προσανατολισμό. Δεν μετρείται πλέον μόνο με το αν ένα έργο κατασκευάζεται σωστά ή παραδίδεται εγκαίρως. Η συζήτηση έχει μια μετατοπιστεί στην ικανότητα των υποδομών να αντέχουν και να επανέρχονται γρήγορα όταν συμβεί το απρόβλεπτο, χωρίς να προκαλείται ντόμινο προβλημάτων σε άλλες υποδομές, εφοδιαστικές αλυσίδες, ψηφιακές εφαρμογές κ.λπ.

Ακραία καιρικά φαινόμενα, τεχνολογικές αστοχίες, κυβερνοεπιθέσεις και υβριδικές απειλές δεν αντιμετωπίζονται πια ως απίθανα σενάρια. Αντιθέτως, αποτελούν τον νέο «κανόνα» πάνω στον οποίο καλούνται κράτη, διαχειριστές υποδομών και δημόσιες αρχές να σχεδιάσουν το «οικοσύστημα» των υποδομών. Αυτή σκριβώς η μετατόπιση αποτυπώνεται στις πρόσφατες στρατηγικές και νομοθετικές προτάσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης από την Οδηγία για την Ανθεκτικότητα των Κρίσιμων Ουποδομών (CIR) και τη NIS2 για την κυβερνοασφάλεια έως τη νέα στρατηγική για την ετοιμότητα (Resilience Union Strategy).

Η «κεπτιχία»

«Παλαιότερα μετρούσαμε την επιτυχία σχεδόν αποκλειστικά με την παράδοση ενός έργου. Σήμερα, «επιτυχία» είναι αν το αντικείμενο συνεχίζει να λειτουργεί - και αν μπορεί να ανακάμψει γρήγορα όταν κάτι πάει στραβά» αναφέρει ο κ. **Χρήστος Μακρόπουλος**, καθηγητής της Σχολής Πολιτικών Μηχανικών του ΕΜΠ και διευθυντής του Ινστιτούτου Εξυπνων, Βιώσιμων και Ανθεκτικών Υποδομών του ΕΜΠ.

Στην Ελλάδα, οι δύο οδηγίες ενσωματώθηκαν το 2025 στο εθνικό δίκαιο, εισάγοντας



(SHOOTING PALESTINE)

εγκεκριμένες υποχρεώσεις για αξιολόγηση κινδύνων, μέτρα ανθεκτικότητας, σχέδια συνέχειας λειτουργίας και υποχρεώσεις αναφοράς περιστατικών, επικοινωνία και κυρώσεις.

Πρόκειται για μια αλλαγή φιλοσοφίας που επηρεάζει σχεδόν όλους τους τομείς: ενέργεια, μεταφορές, ύδρευση και λύματα, ψηφιακές υποδομές, υγεία, τροφή, δημόσια διοίκηση - «ήδη και την πυρηνά της καθημερινής λειτουργίας της κοινωνίας» όπως εξηγεί ο καθηγητής.

Χαρτογράφηση

Το επόμενο βήμα θα είναι η ίδρυση μιας Τεχνικής Γραμματείας Προστασίας για την ανθεκτικότητα των κρίσιμων οντοτήτων εντός του υπουργείου Προστασίας του Πολίτη ώστε να χαραχθεί και η Εθνική Στρατηγική. Στη συνέχεια διαχειριστές και άλλοι φορείς (ΔΕΗ, ΑΔΜΗΕ, ΕΥΔΑΠ κ.λπ.) πρέπει να προσδιορίσουν τις κρίσιμες οντότητες έως τον επόμενο Ιούλιο, όπως προβλέπει η νομοθεσία, ώστε να γίνουν αναλυτικά αναλύσεις κινδύνου και να προταθούν μέτρα βελτίωσης της ανθεκτικότητάς τους.

«Οι υποδομές δεν είναι υπηλές. Πρέπει άμεσα να χαρτογραφηθούν κινδύνους, να δοκιμασθούν, να ορίσουμε ρεαλιστικά σχέδια συνέχειας και αποκατάστασης, με τρόπο τεχνικά τεκμηριωμένο, εφαρμόσιμο και ελέγξιμο» τονίζει ο κ. Μακρόπουλος.

Από τα πιο κρίσιμα στοιχεία της νέας ευρωπαϊκής προσέγγισης είναι η αναγνώριση των αλληλεξαρτήσεων. Σε ένα περιβάλλον όπου οι υποδομές λειτουργούν ως αλληλένδετα δίκτυα, το να αντιμετωπίζονται ως «οιόδο» γίνεται πηγή κινδύνου, επισημαί-

Η καταγίδα «Daniel» στη Θεσσαλία τον Σεπτέμβριο του 2023 ανέδειξε την αλληλεξάρτηση των υποδομών καθώς τις πλημμύρες ακολούθησαν δικαστικές ηλεκτροδότησης, προβλήματα σε οδικές και αεριοφορομικές συνδέσεις, δυσκολία πρόσβασης σε υπηρεσίες και έλλειψη νερού, ηλεκτρισμού και βασικής υγιεινής.

Της Μάκρας Τράτσο

νει ο καθηγητής. Νερό, ενέργεια, μεταφορές, τηλεπικοινωνίες και ψηφιακές υπηρεσίες εξαρτώνται ολόένα περισσότερο το ένα από το άλλο. Σήμερα, λειτουργούν ως αλληλένδετα δίκτυα.

Όπως εξηγεί ο ίδιος, η εποχή της «μονο-τομεακής» διαχείρισης κινδύνου έχει παρέλθει. Η βλάβη σε έναν κρίκο, π.χ. σε ένα δίκτυο ενέργειας, μπορεί να προκαλέσει αλυσωτές επιπτώσεις και να επηρεάσει άμεσα ύδρευση, τηλεπικοινωνίες, μεταφορές, συνταξιοδοτικές αλλά και κρίσιμες υγειονομικές υπηρεσίες. Γι' αυτό, σύμφωνα με τον καθηγητή, η διαχείριση κινδύνων οφείλει να βασίζεται σε μια συνολική θεώρηση, με δεδομένα και εργαλεία που επιτρέπουν την προσομοίωση σενάρων και τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων.

Η αξιολογμένη ψηφιοποίηση και οι αυτοματισμοί, αν και βελτιώνουν την αξιοπιστία, δημι-

ουργούν νέες εξαρτήσεις ανάμεσα σε φυσικές υποδομές και ψηφιακά συστήματα. Αυτό καθιστά τα φαινόμενα «ντόμινο» όχι απλά πιθανότερα, αλλά και ταχύτερα.

«Καμπανάκι κινδύνου»

Χαρακτηριστικό παράδειγμα της νέας πραγματικότητας αποτέλεσε το ολικό μπλοκάρισμα στην Ισπανία και Πορτογαλία, που λειτουργούσε ως ένα ευρωπαϊκό «καμπανάκι κινδύνου», αποκαλύπτοντας τόσο γρήγορα μια διαταραχή στο ηλεκτρικό σύστημα μπορεί να μεταφερθεί σε ολόκληρη την κοινωνία. Σε πολλές περιπτώσεις, πολίτες δεν μπορούσαν να προμηθευτούν ούτε βασικά αγαθά, καθώς τα ψηφιακά πορτοφολιά και τα συστήματα πληρωμών δεν λειτουργούσαν.

Επί ελληνικό έδαφος, η καταγίδα «Daniel» στη Θεσσαλία ανέδειξε τη λειτουργική αλληλεξάρτηση των υποδομών καθώς τις πλημμύρες και τις ζημιές στις υδρολογικά έργα ακολούθησαν δικαστικές ηλεκτροδότησης, προβλήματα σε οδικές και αεριοφορομικές συνδέσεις, δυσκολία πρόσβασης σε κρίσιμες υπηρεσίες και έλλειψη νερού, ηλεκτρισμού και βασικής υγιεινής. Το βασικό μήνυμα, σύμφωνα με τον κ. Μακρόπουλο, είναι διπλό. Πρώτον, η ανθεκτικότητα δεν αφορά μόνο τα ίδια τα έργα, αλλά τη συνέχεια βασικών λειτουργιών. Και, δεύτερον, οι αλυσωτές επιπτώσεις, πρέπει να προσομοιώνονται και να ενσωματώνονται στα σχέδια συνέχειας λειτουργίας.

Ελλείψεις εργαλείων

Σήμερα, αυτό που μένει δίδαγμα, όχι μόνο στην Ελλάδα, αλλά σε ολόκληρη την Ευρώπη, λόγω έλλειψης εργαλείων, δεδομένων

και θεωρητικής ωριμότητας. Σε αυτό το πλαίσιο εντάσσεται και η δημιουργία του Ινστιτούτου Εξυπνων, Βιώσιμων και Ανθεκτικών Υποδομών στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο με στόχο να συνδυάσει τη βαθιά τεχνική εξειδίκευση επιστημόνων σε ευαίσθητους τομείς - νερό, ενέργεια, μεταφορές, ψηφιακές υποδομές - με εργαλεία όπως η μοντελοποίηση, η παρακολούθηση, η ανάλυση δεδομένων και η εκτίμηση και διαχείριση αλληλεξαρτήσεων.

Σύμφωνα με τον κ. Μακρόπουλο, η ανθεκτικότητα δεν μπορεί πλέον να βασιστεί στην ελπίδα ότι «θα αντέξει». Και κατ'ελάχιστο «Αν θέλουμε οι ευώδεις επενδύσεις σε έργα να είναι πραγματικά ασφαλείς, η ανθεκτικότητα πρέπει να εκσκαφισθεί από τον σχεδιασμό ως τη λειτουργία - με τρόπο τεχνικά τεκμηριωμένο, εφαρμόσιμο και ελέγξιμο».

Το «mind shift»

Η ευρωπαϊκή συλλογή δεν σταματά στις υποδομές και τις οντότητες. Είναι στρατηγική για την ετοιμότητα που δημοσιοποιήθηκε το περασμένο καλοκαίρι προωθώντας μια συνολική προσέγγιση για τις κυβερνήσεις και την κοινωνία. Κράτος, επιχειρήσεις και πολίτες καλούνται να προσομοιωθούν για μεγάλες αναταραχές. Από ερεθιστικά συστήματα πληρωμών όταν πέφτουν τα δίκτυα όπως αυτά που σχεδιάζονται τελευταία στη Σκανδιναβία - έως έκδοση οδηγιών ετοιμότητας (π.χ. σε Σουηδία, Βρετανία κ.λπ.) προς τους πολίτες που τους προτρέπουν να αποθηκεύσουν έληρο τροφή και νερό για ορισμένες ημέρες κ.λπ.

Και καταλήγει ο κ. Μακρόπουλος: «Από τη στρατηγική ουσιαστικά λέει ότι τα κράτος πρέπει να κάνει ό,τι μπορεί για να αποφεύγει την κρίση, αλλά ταυτόχρονα προετοιμάζεται για την περίπτωση που αποτύχει. Είναι ένα mind shift της ανθεκτικότητας».

Β

Νερό, ενέργεια, μεταφορές, τηλεπικοινωνίες και ψηφιακές υπηρεσίες λειτουργούν ως αλληλένδετα δίκτυα και μια βλάβη σε έναν κρίκο μπορεί να προκαλέσει αλυσωτικές επιπτώσεις

«Αν θέλουμε οι επόμενες επενδύσεις σε έργα να είναι πραγματικά ασφαλείς, η ανθεκτικότητα πρέπει να ενσωματωθεί από τον σχεδιασμό έως τη λειτουργία»

Στρατηγικό βήμα από την TEMES

Τη δημιουργία της ENSOFI Α.Ε., της νέας μητρικής εταιρίας συμμετοχών, στην οποία εντάσσεται το σύνολο του χαρτοφυλακίου και των δραστηριοτήτων της TEMES, προχώρησε ο όμιλος. Η σύσταση της ENSOFI αντανακλά την πρόοδο των δραστηριοτήτων του ομίλου τα τελευταία χρόνια. Είναι ένα στρατηγικό βήμα με στόχο την ενίσχυση της αυτονομίας και της ευελιξίας των θυγατρικών, διασφαλίζοντας ταυτόχρονα τη συνέπεια της φιλοσοφίας, του οράματος και των διαχρονικών αξιών που τις διέπουν.

Πρόεδρος της ENSOFI είναι ο Αχιλλέας Β. Κωνσταντακόπουλος, ενώ διευθύνων σύμβουλος αναλαμβάνει ο Φαρσίν Βαλιζαντέχ, στέλεχος με μεγάλη εμπειρία, που εντάχθηκε στον όμιλο το 2007 και από τότε έχει αναλάβει πολλές και διαφορετικές θέσεις ευθύνης. Στόχος της ENSOFI είναι να λειτουργεί ως ενιαίο στρατηγικό πλαίσιο αναφοράς, διαμορφώνοντας κοινές κατευθύνσεις και αρχές, ενισχύοντας την εταιρική διακυβέρνηση. Το νέο σχήμα διασφαλίζει μεγαλύτερη ταχύτητα στη λήψη αποφάσεων, σαφή κατανομή ρόλων και επιτρέπει σε κάθε εταιρία να εστιάζει στο αντικείμενο δραστηριοποίησής της. Το όνομα ENSOFI προκύπτει από τους τρεις βασικούς πυλώνες της βιώσιμης ανάπτυξης - Περιβάλλον (Environment), Κοινωνία (Society) και Οικονομία (Finance) - που χαρακτηρίζουν τις δραστηριότητες του ομίλου. Οι πυλώνες αυτοί λειτουργούν συμπληρωματικά και καθορίζουν τον τρόπο σχεδιασμού, υλοποίησης και εξέλιξης των επενδύσεων, με στόχο τη δημιουργία μακροπρόθεσμης προστιθέμενης αξίας.

Της **ΕΥΑΣ Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΑΚΗ**
e.oikonomaki@realnews.gr

Το σήμα για τη σταδιακή εκκίνηση των εργασιών που θα οδηγήσουν στην ανήλπιση της πρώην ζυθοποιίας ΦΙΞ, ενός υιού τα σημαντικότερα βιομηχανικά συγκροτήματα της Θεσσαλονίκης, έδωσε προ ημερών η υπηρεσία Δόμησης της πόλης με την προέγκριση της οικοδομικής άδειας.

Δύο μήνες μετά την επίσημη παρουσίαση της επένδυσης που προσεγγίζει τα 200 εκατ. ευρώ, από την Dimand, η αρμόδια υπηρεσία έδωσε το «πράσινο φως» για την αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων και για την κατασκευή νέων εντός της έκτασης των περίπου 25 στρεμμάτων.

Στόχος είναι η ανάπτυξη ενός σύγχρονου συγκροτήματος μεικτών χρήσεων, στο πλαίσιο ενός στρατηγικού σχεδίου αστικής αναγέννησης για τη δυτική είσοδο της Θεσσαλονίκης, όπου θα συνδεθεί η ιστορική μητρό με τη σύγχρονη επιχειρηματικότητα.

Το σχέδιο

Το πλάνο της Dimand, που φέρει την υπογραφή του διεθνούς αρχιτεκτονικού γραφείου Foster

το MOMUS - Μουσείο Μοντέρνας Τέχνης, με τη Συλλογή Κωστάκη - τη σημαντικότερη συλλογή ρωσικής πρωτοπορίας διεθνώς με 1.277 έργα.

Το πλάνο ύψους 196 εκατ. ευρώ προβλέπει επίσης την ανάπτυξη δύο νέων κτιρίων. Το πρώτο εκ των δύο, το Fix Residences, θα φιλοξενεί 96 κατοικίες σε εννιά ορόφους με επιφάνεια 19.800 τ.μ. και τιμές που θα ξεκινούν από 5.500 ευρώ/τ.μ. και θα φτάνουν τα 10.000 ευρώ/τ.μ.

Στο δεύτερο θα κατασκευαστεί ένα πεντάοροφο ξενοδοχείο, 153 δωμάτιων με επιφάνεια 11.250 τ.μ. Και το συγκεκριμένο ξενοδοχείο θα φέρει το brand κάποιας διεθνούς βελιγμένης operator. Οι δύο νέες μονάδες αναμένεται να ενισχύσουν το ξενοδοχειακό δυναμικό της Θεσσαλονίκης, θέτοντας υψηλά πρότυπα φιλοξενίας.

Η αναγέννηση των εγκαταστάσεων της πρώην ζυθοποιίας ΦΙΞ εκπνέει ότι θα αποτελέσει ορόσημο για την επιστροφή της δυτικής Θεσσαλονίκης στο προσκήνιο, τη βελτίωση της ποιότητας

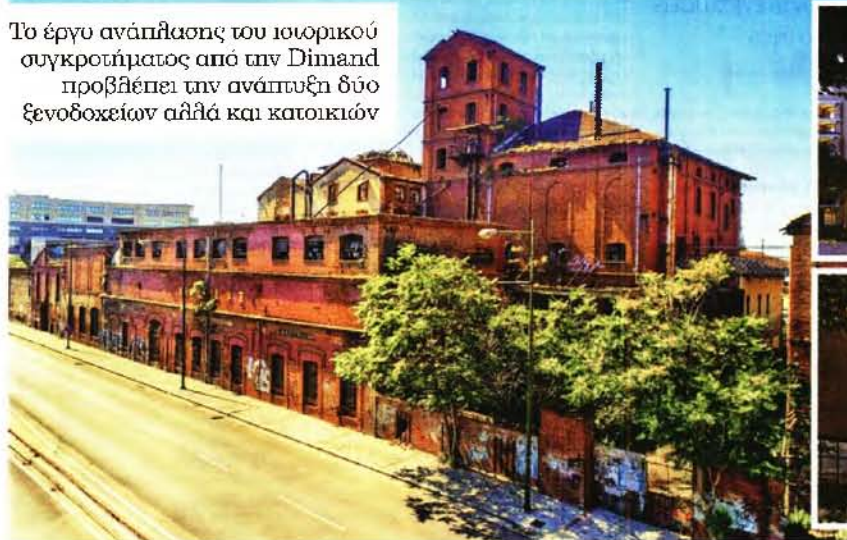
γκηθεί η σχετική οικοδομική άδεια, το project αναμένεται να ολοκληρωθεί έως τις αρχές του 2029. Σημειώστε ότι απέναντι από το ΦΙΞ βρίσκεται το HUB 26, το πρώτο μεγάλης κλίμακας βιομηχανικό επιχειρηματικό πάρκο της βόρειας Ελλάδας, το οποίο εγκαινιάσε η Dimand το 2024, καθώς και τα νέα ιδιόκτητα γραφεία της Γράψεως Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευζέινου Πόντου (BSTD), που επίσης ανέπτυξε και παρέδωσε η εταιρεία.

Η ιστορία

Η πρώην ζυθορία ή ΦΙΞ έχει αφήσει ανεξίτηλο αποτύπωμα στην ιστορία της Θεσσαλονίκης, δίνοντας, μάλιστα, το όνομά της σε ολόκληρη την περιοχή. Έπειτα από περισσότερα από 40 χρόνια παραγκωρίας και εγκατάλειψης, το συγκρό

Νέα εποχή για το ΦΙΞ Θεσσαλονίκης

Το έργο ανάπλασης του ιστορικού συγκροτήματος από την Dimand προβλέπει την ανάπτυξη δύο ξενοδοχείων αλλά και κατοικιών



+ Partners, συνιδρύει την αποκατάσταση και την επανάχρηση των τριών διατηρητέων κτιρίων και την ανάπτυξη δύο νέων, πιστοποιημένων κατά LEED Gold.

Το σχέδιο προβλέπει μεικτή χρήση με κατοικίες, ξενοδοχείο, εμπορικούς χώρους και χώρους επίτασης, καθώς και χώρους πολιτισμού. Πιο αναλυτικά, σε ένα από τα διατηρητέα κτίρια προβλέπεται η ανάπτυξη ενός ξενοδοχείου boutique, δυναμικότητας 36 δωμάτων, με σύγχρονους χώρους ευξίας σε σχέδια του αρχιτεκτονικού γραφείου Georges Batzias Architects. Σημειώνεται ότι το ξενοδοχείο θα ενταχθεί υπό την ομπρέλα διεθνούς αλυσίδας.

Για το έργο διατηρητέο, το ακίνητο που ιδρύθηκε το παλιό εργοστάσιο της ζυθοποιίας και που κατασκευάστηκε το 1959, σε σχέδια του γνωστού αρχιτέκτονα Τάκη Ζενέτου, προβλέπεται η δημιουργία ενός πολιτιστικού γαστρονομίας και εκδηλώσεων.

Στο τρίτο διατηρητέο θα φιλοξενηθούν χρήσεις του υπουργείου Πολιτισμού. Συγκεκριμένα, στο κτίριο θα στεγαστούν η Κρατική Ορχήστρα Θεσσαλονίκης, το Κρατικό Ωδείο και

ζωή των πολιτών, την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και την προσέλκυση επενδύσεων. Η εκκίνηση του συγκεκριμένου έργου πραγματοποιείται σε μια χρονική συγκυρία κατά την οποία η βορειοελλαδική πόλη αλλάζει εικόνα και επανέρχεται στο επίκεντρο του επενδυτικού ενδιαφέροντος.

«Με το ΦΙΞ στοχεύουμε να δημιουργήσουμε μια νέα, πολυλειτουργική γειτονιά που θα συνδυάζει τον σεβασμό στην ιστορική κληρονομιά με την καινοτομία και τις σύγχρονες ανάγκες της πατρίδας ζωής. Πιστεύουμε ότι η δυτική Θεσσαλονίκη έχει τεράστιες δυνατότητες και ότι η μεταμόρφωση του ΦΙΞ μπορεί να λειτουργήσει ως καταλύτης για μια εύρυθμη αναπτυξιακή επανεκκίνηση σε μια εποχή εξωστρέφειας, συνεργασίας και ουσιαστικής αναβάθμισης της ποιότητας ζωής για τους κατοίκους και τους επισκέπτες της πόλης», ανέφερε στο πλαίσιο παρουσίασης του master plan η διεύθυνση σύμβουλος του ομίλου Dimand, Δημήτρης Ανδρόκοπου.

Βάσει χρονοδιαγράμματος και δεδομένου ότι έχει ήδη προ-

ηγή ετοιμάζεται να αποκτήσει νέα ζωή μέσα από μια επέκταση και οραματική παρέμβαση επανδρωτική και αναδιοργάνωση του ομίλου Dimand με σινεμαντίμ την ELVIAL Υπενθυμίζεται ότι το ακίνητο της ιστορικής ζυθοποιίας παραμένει σε αχρησία από το 1983. Το 1991 κηρύχθηκε ιστορικό και διατηρητέο μνημείο από το υπουργείο Πολιτισμού, γεγονός που το έσωσε από την πλήρη καταστροφή.

Χαρτοφυλάκιο

Πέραν των υπό ανάπτυξη ξενοδοχείων στο πλαίσιο της επένδυσης στη ζυθοποιία ΦΙΞ, το χαρτοφυλάκιο έργων της Dimand περιλαμβάνει ιδεώδη ξενοδοχεία, μεταξύ των οποίων το πρώτο «ηρόσινο» ξενοδοχείο στην Αθήνα, το «Moxxy Athens City». Εκτός αυτού, τα portfolio της εταιρείας στον κλάδο της φιλοξενίας περιλαμβάνει το «Moxxy Patras Marina», το «One&Only Aesthesis» και το «Enso Hotel Piraeus».



Ο διευθυντής συμβούλων του ομίλου Dimand, Δημήτρης Ανδρόκοπου