

Διαγωνισμός. Το σχήμα ΤΕΡΝΑ Α.Ε. - ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ - Ηλιοχώρα Α.Ε. - ΕΛΕΜΚΑ Α.Ε. προκηρύχθηκε προσωρινός ανάδοχος του έργου ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου της Περιφέρειας Αττικής, αξίας 320 εκατ. » 26

ΤΕΡΝΑ Α.Ε. - ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ - ΗΛΙΟΧΩΡΑ Α.Ε. - ΕΛΕΜΚΑ Α.Ε.

Στο σχήμα των τεσσάρων το έργο του Φαληρικού Όρμου

ΤΟ ΣΧΗΜΑ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. - ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ - Ηλιοχώρα Α.Ε. - ΕΛΕΜΚΑ Α.Ε. προκηρύχθηκε προσωρινός ανάδοχος για το έργο ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου από την Επιτροπή Διαγωνισμού της Περιφέρειας Αττικής, στο πλαίσιο του έργου «Δημιουργία Αστικού Μητροπολιτικού Πάρκου στον Φαληρικό Όρμο».

Το σχήμα των τεσσάρων εταιρειών κατέθεσε προσφορά ύψους 241.553.798,30 ευρώ πλέον ΦΠΑ, προσφέροντας έκπτωση 5,50% επί του προϋπο-

λογισμού. Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου εκτιμάται σε περισσότερα από 255 εκατ. ευρώ, ενώ μαζί με τον ΦΠΑ αγγίζει τα 320 εκατ. ευρώ.

Η Περιφερειακή Επιτροπή, με απόφαση κατά πλειοψηφία, ενέκρινε το 1ο Πρακτικό της Επιτροπής Διαγωνισμού και έδωσε το «πράσινο φως» στις αρμόδιες υπηρεσίες για τη συνέχιση των διαδικασιών, ανοίγοντας τον δρόμο για τη συμβασιοποίηση του έργου.

[SID:25379157]



FOCUS

Στο σύνολο της χώρας η μέση ζητούμενη τιμή πώλησης κατοικιών σημείωσε αύξηση κατά 9,4% το 2025, από 8,8% το 2024.

ται στα 3.052 ευρώ/τ.μ., επιβεβαιώνοντας τη διαχρονική απήχυσή της σε δυναμικούς αγοραστές. Ακολουθούν το κέντρο της Θεσσαλονίκης, η Γλυφίδα, η Τούμπα και η περιοχή Χαριλάου, συνθέτοντας έναν αξονα αυξανόμενη ζήτηση που εκκινείται από το ιστορικό κέντρο προς τα ανατολικά πόλεις.

Στον αντίποδα, οι πιο οικονομικές περιοχές για αγορά κατοικίας στην Αττική για το 2025 εντοπίζονται στα Δυτικά και στα Ανατολικά Προάστια καθώς και στο κέντρο της Αθηνών. Πιο συγκεκριμένα, η Αγία Βαρβάρα αποτελεί την πιο οικονομική περιοχή της Αττικής για αγορά κατοικίας το 2025 και ακολουθούν ο Βαρνάβος, οι Αχαρνές, τα Πατήσια και η περιοχή Παμισίων Αχαρνών.

Στα **Θεσσαλονίκη** οι πιο οικονομικές επιλογές βρίσκονται στα προάστια της πόλης, καθώς η Χαλδόστρα, ο Αξίος, η Καλλιθέα, η Μυγδονία και τα Βασιλικά συγκαταλέγονται στους πιο προσιτές περιοχές για αγορά κατοικίας, με μέση ζητούμενη τιμή πώλησης από 568 ευρώ/τ.μ. έως 1.100 ευρώ/τ.μ.

Τιμές ενοικίασης

Στον αντίποδα, στην αγορά ενοικίασης φαίνεται πως οι «ταβάνι» δεν είναι μικρά,

καθώς οι τιμές αυξήθηκαν μεν, αλλά με ελαφρώς ηπιότερο ρυθμό σε σχέση με το 2024. Συγκεκριμένα, στο σύνολο της χώρας, η αύξηση του μέσου ζητούμενου ενοικίου διαμορφώθηκε σε 6% από 7,8% το 2024. Στην Αττική η αύξηση περιορίστηκε πέφει σε 4,5%, έναντι 8,1% το 2024. Στη Θεσσαλονίκη η αντίστοιχη αύξηση ανήλθε σε 9,2%.

Συνολικά, το **διάστημα 2021-2025** η άνοδος των τιμών των ενοικίων είναι αισθητά ηπιότερη, καθώς διαμορφώνεται σε 24,9% στην Αττική και 28,4% στη Θεσσαλονίκη. Αυτό όμως οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι οι τιμές των ενοικίων αυξήθηκαν σημαντικά την περίοδο από το 2017-2018 και μετά, καθώς το μεγαλύτερο μέρος της ζήτησης, ειδικά εκείνη την περίοδο, αφορούσε ενοικιάσεις από τα ελληνικά νοικοκυριά.

Στον τομέα της ενοικίασης, η υψηλότερη μέση τιμή στην Αττική εντοπίζεται στα **Νότια και στα Βόρεια Προάστια**, με 13,1 ευρώ/τ.μ. και 11,4 ευρώ/τ.μ. αντίστοιχα. Ωστόσο, πέφτει η αύξηση ήταν περιορισμένη και δεν ξεπέρασε το 2,3% στα βόρεια προάστια και το 3,6% στα νότια, σε μια ένδειξη ότι ενδεχομένως η αγορά να έχει πλέον φτάσει στο ανώτερο

δυνατό σημείο της. Ιδιαίτερης μνείας αξίζει και το **κέντρο της Αθήνας**, όπου σημειώθηκε και πάλι η **μεγαλύτερη ετήσια αύξηση στην Αττική** με 6,7%, σε 11,4 ευρώ/τ.μ. παρότι το 2025 ίσχυε για πρώτη φορά η απαγόρευση λειτουργίας νέων καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης. Μεγάλη αύξηση κατά 6,4% σημειώθηκε και στα δυτικά προάστια, όπου η μέση ζητούμενη τιμή ενοικίασης φτάνει πλέον τα 8,9 ευρώ/τ.μ. Εν τω μεταξύ, ακόμη υψηλότερες ετήσιες αυξήσεις, συγκριτικά με την Αττική, παρατηρήθηκαν στη Θεσσαλονίκη, τόσο στον Δήμο Θεσσαλονίκης όσο και στα προάστια της, με αυξήσεις 8,1% και 7,1% αντίστοιχα, σε 10 ευρώ/τ.μ. και 7,6 ευρώ/τ.μ. αντίστοιχα.

Σε ό,τι αφορά τις **πιο ακριβές περιοχές για ενοικίαση κατοικίας**, ξεχωρίζει η Βουλιαγμένη με 20,4 ευρώ/τ.μ., ενώ ακολουθούν οι περιοχές Κολωνάκι-Λυκαβηττός, Βούλα, Φιλοθέη, Παλαιό Ψυχικό και Λυφάδα. Οι πιο οικονομικές περιοχές της Αττικής για ενοικίαση κατοικίας για το 2025 είναι η Σταμάτα και ο Άγιος Στέφανος στα Βόρεια Προάστια, το Πέρασμα στα προάστια του Πειραιά και το Καρατερό και οι Αχαρνές στα Δυτικά.

Στη **Θεσσαλονίκη** η αγορά ενοικίασης παρουσιάζει μια ελαφρώς διαφορετική γεωγραφία ακριβών περιοχών. Το κέντρο της πόλης καταγράφεται ως η πιο ακριβή περιοχή για ενοικίαση κατοικίας το 2025, με 11,3 ευρώ/τ.μ., αντικατοπτρίζοντας τη σταθερή πίεση από φοιτητές, εργαζόμενους και βραχυπρόθεσμες μισθώσεις. Την επόμενη συμπληρώνουν περιοχές όπως ο Βαρδάρης-Λαχανόκηποι, οι 40 Εκκλησιές-Ευαγγελίστρια, η Άνω Πύλη, το Φάληρο-Ιπποκράτειο και η ζώνη Ανάληψη-Μπότσαρη-Νέα Παρμυλία.

Οι πιο οικονομικές επιλογές για αγορά και ενοικίαση κατοικίας το 2025 εντοπίζονται στα προάστια της Θεσσαλονίκης.

Σε ό,τι αφορά την ενοικίαση, η Μυγδονία ξεχωρίζει ως η οικονομικότερη περιοχή με μέση ζητούμενη τιμή ενοικίασης στα 4,1 ευρώ/τ.μ., ενώ ακολουθούν η Μίκρα, ο Χοροστάτης, τα Παύλα και η Οικονόμας.

• **Φαληρικός Όρμος.** Στην αφετηρία βρίσκεται πλέον η δεύτερη και σαφώς πιο φιλόδοξη φάση ανάπλασης του Φαληρικού Ορμου, έπειτα από πολυετείς προσπάθειες εξεύρεσης των απαιτούμενων πόρων. Το έργο, ύψους 320 εκατ. ευρώ με ΦΠΑ, θα υλοποιηθεί από το σχήμα των ΤΕΡΝΑ - ΜΕΤΚΑ - Ηλιοχώρα - ΕΛΕΜΚΑ, το οποίο χθες ανακηρύχθηκε προσωρινός ανάδοχος στον σχετικό διαγωνισμό με αναθέτουσα Αρχή την Περιφέρεια Αττικής. **Σελ. 26**

Στην εκκίνηση η ανάπλαση του Φαληρικού Ορμου

Στην αφετηρία βρίσκεται πλέον η δεύτερη και σαφώς πιο φιλόδοξη φάση ανάπλασης του Φαληρικού Ορμου, έπειτα από πολυετείς προσπάθειες εξεύρεσης των απαιτούμενων πόρων. Το έργο, ύψους 320 εκατ. ευρώ με ΦΠΑ, θα υλοποιηθεί από το σχήμα των ΤΕΡΝΑ - ΜΕΤΚΑ - Ηλιοχώρα - ΕΛΕΜΚΑ, το οποίο χθες ανακηρύχθηκε προσωρινός ανάδοχος στον σχετικό διαγωνισμό με αναθέτουσα Αρχή την Περιφέρεια Αττικής. Υπενθυμίζεται ότι η σχετική προσφορά ήταν και η μοναδική που είχε υποβληθεί στον σχετικό διαγωνισμό, που αφορά τη δημιουργία του μητροπολιτικού πάρκου «Αέναον» και μια ευρύτερη ανάπλαση του Φαληρικού Ορμου, στην οποία μάλιστα έχουν ενσωματωθεί το γήπεδο Τάε Κβον Ντο και η πλατεία Νερού. Με βάση σχετική συμφωνία ανάμεσα στην ΕΤΑΔ και στην Περιφέρεια Αττικής, από την 1η Ιανουαρίου 2026 ξεκινάει η 40ετής παραχώρηση της εκμετάλλευσης του κλειστού γηπέδου του Τάε Κβον Ντο και του περιβάλλοντος χώρου.

Το ίδιο το πάρκο θα είναι συνολικής επιφάνειας 540 στρεμμάτων, ενώ με βάση και την αρχιτεκτονική μελέτη του Ιταλού αρχιτέκτονα Ρέντσο Πιάνο (που είχε υποβληθεί στο πλαίσιο της ανάπτυξης του ΚΠΙΣΝ) προβλέπονται πέντε κάθετοι θεματικοί άξονες αφιερωμένοι σε Φύση και Επιστήμη, Πολιτισμό, Αθλητισμό, Εκδηλώσεις και Ναυταθλητισμό και οι οποίοι θα ενώνουν τη θάλασσα με το χερσαίο τμήμα, δηλαδή τον αστικό ιστό πάνω από τη Λ. Ποσειδώνος. Προβλέ-

πεται ότι θα καλύπτει την περιοχή από το ύψος του ΣΕΦ και μέχρι το Φαληρικό Δέλτα και το Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος (ΚΠΙΣΝ) και την ολυμπιακή εγκατάσταση του Τάε Κβον Ντο.

Η διαδικασία υπογραφής της σύμβασης αναμένεται να ολοκληρωθεί τους προσεχείς μήνες, ανοίγοντας τον δρόμο για μια από τις μεγαλύτερες αναπλάσεις που θα υλοποιηθούν στην Αττική τα επόμενα χρόνια, η οποία

Το σχήμα των ΤΕΡΝΑ - ΜΕΤΚΑ - Ηλιοχώρα - ΕΛΕΜΚΑ χθες ανακηρύχθηκε προσωρινός ανάδοχος στον σχετικό διαγωνισμό.

μάλιστα θα έχει και πολλαπλασιαστικό όφελος, εξαιτίας της σύνδεσης που θα δημιουργηθεί με το υπόλοιπο παράκτιο μέτωπο της Αττικής. Ο σχεδιασμός περιλαμβάνει τη φύτευση 4.000 δέντρων και 210.000 φυτών, ενώ θα κατασκευαστούν 5.700 τ.μ. περιβαλλοντικά φιλικών νέων εγκαταστάσεων. Θα δημιουργηθεί ακόμη ενιαίος πεζόδρομος - ποδηλατόδρομος μήκους 1,4 χλμ., που αποτελεί τμήμα της Αθηνναϊκής Ριβιέρας, του αστικού περιπάτου των 17 χλμ. από την Καλλιθέα έως τη Βουλιαγμένη. Το έργο χρηματοδοτείται κατά 85% από πόρους του Ταμείου Συνοχής και κατά 25% από εθνικούς πόρους.



Ισχυρές επιδόσεις για την Αβαξ με ώθηση από μεγάλα έργα

Η Euroxx ανεβάζει τα λειτουργικά κέρδη του ομίλου στα 120 εκατ. ευρώ

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΖΑΝΟΓΛΟΥ**

Σημαντική ώθηση στα οικονομικά αποτελέσματα του ομίλου Αβαξ για τη χρήση του 2025 προβλέπεται να προκύψει λόγω της επιτάχυνσης των εργασιών σε μια σειρά συμβάσεων που υλοποιούνται αυτή την περίοδο. Σε πρόσφατη έκθεσή της η Euroxx προχώρησε στην αναθεώρηση προς τα πάνω των προηγούμενων της εκτιμήσεων, σημειώνοντας ότι «κατόπιν της ισχυρής επίδοσης του 2025, πλέον αναμένουμε λειτουργικά κέρδη EBITDA 120 εκατ. ευρώ, έναντι 103 εκατ. ευρώ». Η αναθεώρηση αυτή προκύπτει λόγω της περαιτέρω βελτίωσης των περιθωρίων κέρδους του ομίλου, αλλά και της ταχύτερης εκτέλεσης των έργων.

Μάλιστα, σύμφωνα με τη Euroxx, ο κατασκευαστικός τομέας του ομίλου αναμένεται να προσφέρει ισχυρά λειτουργικά κέρδη και ελεύθερες ταμειακές ροές για τα επόμενα τρία έως πέντε έτη. Ειδικά ως προς τα λειτουργικά κέρδη αναμένεται ετήσια επίδοση άνω των 80 εκατ. ευρώ τα επόμενα χρόνια, λόγω του υφιστάμενου ανεκτέλεστου των 2,54 δισ. ευρώ, αλλά και των πιθανών νέων έργων που θα αναλάβει ο όμιλος, με δεδομένο ότι διεκδικεί συμβάσεις άνω των 11 δισ. ευρώ σε δημόσια και ιδιωτικά έργα, όπως επίσης και έργα ΣΔΙΤ.

Στο ίδιο «μήκος κύματος» κινείται και έτερη ανάλυση της Optima Bank, όπου προβλέπε-



Μεταξύ των έργων στα οποία δίνει προτεραιότητα ο όμιλος Αβαξ είναι η νέα Γραμμή 4 του μετρό. Την Πέμπτη, ο ένας από τους δύο «μετροπόντικες» έφτασε στον τελικό του προορισμό, στον Ευαγγελισμό.

Το υφιστάμενο ανεκτέλεστο φθάνει στα 2,54 δισ. ευρώ, ενώ διεκδικεί συμβάσεις άνω των 11 δισ. ευρώ.

ται ότι το 2025 ολοκληρώθηκε με αύξηση του κύκλου εργασιών κατά 39% σε 906 εκατ. ευρώ, ενώ τα λειτουργικά κέρδη αυξήθηκαν κατά 14% σε 119,6 εκατ. ευρώ. Πρόκειται για επίδοση που ξεπερνάει κατά 24% την προηγούμενη πρόβλεψη της Optima Bank. Αντιστοίχως, τα κέρδη του ομίλου για το 2025

αναμένεται να αυξηθούν σε 57 εκατ. ευρώ, έναντι 30 εκατ. ευρώ το 2024, πρόβλεψη που επίσης αναβαθμίστηκε κατά 21,9% σε σχέση με την πρότερη εκτίμηση των αναλυτών.

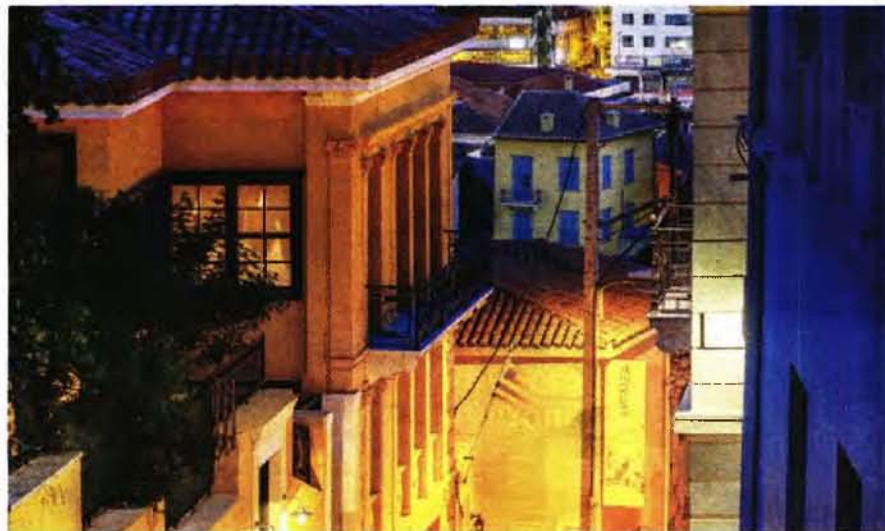
Συνολικά, κατά την περίοδο 2024-2028 η Optima αναμένει ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης των πωλήσεων κατά 8%, κυρίως λόγω του τομέα των κατασκευών, ο οποίος προβλέπεται ότι θα αναπτυχθεί με ετήσιο ρυθμό 9% την ίδια περίοδο. Τα EBITDA και τα καθαρά κέρδη αναμένεται να αυξηθούν κατά 3% και 31% την ίδια περίοδο, λόγω της βελτίωσης των περιθωρίων κέρδους, κυρίως στις κατασκευές, με τους αναλυτές να σημειώ-

νουν ότι «η Αβαξ είναι ένας από τους πιο ελκυστικούς επενδυτικούς παράγοντες στον εγχώριο κατασκευαστικό τομέα».

Μεταξύ των έργων στα οποία δίνει σημαντική προτεραιότητα αυτή την περίοδο ο όμιλος, είναι ασφαλώς και η υλοποίηση της νέας Γραμμής 4 του μετρό, όπου οι εργασίες προχωρούν σε βάρδιες όλο το 24ωρο, με αποτέλεσμα η διάνοιξη και κατασκευή της σήραγγας να έχει πλέον φτάσει στο 65%. Την Πέμπτη, ο ένας από τους δύο «μετροπόντικες» (TBM), έφτασε στον τελικό του προορισμό, στον Ευαγγελισμό (συμβολή Βασ. Κωνσταντίνου και Μιχαλακοπούλου), ολοκληρώνοντας έτσι το ένα από τα δύο σκέλη της υπόγειας γραμμής.

Πρόκειται για το τμήμα μήκους 5,1 χλμ. που ξεκίνησε από την Κατεχάκη διαγράφοντας τη διαδρομή Γουδή, Ζωγράφου, Ιλίσια, Πανεπιστημιούπολη και Καισαριανή. Σημειώνεται ότι ο νέος αυτός «μετροπόντικας» πραγματοποιεί τόσο τη διάνοιξη όσο και την κατασκευή της σήραγγας ταυτόχρονα, αφού σε κάθε 1,5 μέτρο τοποθετεί αντίστοιχο τσιμεντένιο δακτύλιο.

Ο έτερος «μετροπόντικας» ακολουθεί την αντίθετη πορεία, μήκους 7,5 χιλιομέτρων, έχοντας ξεκινήσει από το Αλσος Βεύκου στο Γαλάτσι κι αφού πέρασε τον σταθμό «Ελικώνος», πλέον βρίσκεται λίγο μετά τον σταθμό στην Πλατεία Κυψέλης, έχοντας διανοίξει το 42% της διαδρομής.



NOK: Τα πατάρια δεν θεωρούνται όροφοι

Προσμετρώνται όμως στον συντελεστή δόμησης, επισημαίνει διευκρινιστική εγκύκλιος του υπουργείου Περιβάλλοντος

Από τον
Βασίλη Παπακωνσταντόπουλο
vpapakonstantopoulos@dimokratia.gr

Πρακτικά διευκρινίσεις για την εφαρμογή των κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού παρέχει το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Ειδική αναφορά γίνεται στα πατάρια, για τα οποία τονίζεται ότι προσμετρώνται μεν στον συντελεστή δόμησης, εξακολουθούν όμως να μη θεωρούνται όροφοι.

Η ψήφιση και η εφαρμογή του νέου νόμου, με τον οποίο το ΥΠΕΝ επιχειρεί να σηματοφορήσει με τις αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας για το ΝΟΚ, γέννησαν πολλά ερωτήματα σε υπηρέτες και φορείς. Το υπουργείο, λοιπόν, εξέδωσε νέα εγκύκλιο με σκοπό να ξεδιαλύνει το τοπίο και να διασφαλίσει την ενιαία εφαρμογή των διατάξεων του ΝΟΚ από τις Υπηρεσίες Δόμησης όλης της χώρας.

Στην εγκύκλιο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικών Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων, την οποία υπογράφει ο γενικός γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, Ευθύμιος Μπακογιάννης, επισημαίνεται ότι για τους εσωτερικούς εξώσιες (πατάρια) καταργήθηκε (με την παρ. α του άρθρου 71 του ν. 5197/25) η διάταξη περί μη προσμέτρησής τους στον συντελεστή δόμησης. Όχι όμως και η δυνατότητα κατασκευής τους. «Ως εκ τούτου, είναι δυνατή η κατασκευή εσωτερικών εξωσίων, σύμφωνα με τις οριζόμενες προϋποθέσεις της παρ. 28 του άρθρου 2 του ΝΟΚ, εφόσον παραιο-

μάτων χώρων κύριας χρήσης, με συνολικό καθαρό εμβαδόν μικρότερο του 70% της μεικτής επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, οι οποίοι δεν αποτελούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και λόγω των προαναφερόμενων προϋποθέσεων εξακολουθούν να μη θεωρούνται όροφοι και να μην υπολογίζονται στον αριθμό των πραγματοποιούμενων ορόφων, όπου τυχόν υφίσταται σχετικός περιορισμός» αναφέρεται χαρακτηριστικά.

Παράλληλα, ο γενικός γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος εξηγεί ότι οι ευνοϊκές διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού θα συνεχίσουν να εφαρμόζονται σε ειδικές ζώνες ανά περιοχή, που θα ενσωματωθούν στα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια.

Ειδικότερα, στην εγκύκλιο σημειώνεται πως τα κίνητρα και οι προσαυξήσεις, που προβλέπει ο ΝΟΚ μετά και τον νέο νόμο (ν. 5197/25), δύναται να εφαρ-

Οι ευνοϊκές διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού θα συνεχίσουν να εφαρμόζονται σε ειδικές ζώνες ανά περιοχή

μολάζονται εφόσον ενσωματώνονται στα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, μέσω καθορισμού ζωνών κινήτρων. «Για τον καθορισμό ζωνών κινήτρων, τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια λαμβάνουν υπόψη τη θέση, τον βαθμό της οικιστικής ανάπτυξης του κάθε οικισμού, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά και την εν γένει φυσιογνωμία του, τη φέρουσα ικανότητα, τη συνολική επιβάρυνση της περιοχής και την οικιστική πυκνότητά της, συνάγεται ότι εφαρμογή

των κινήτρων των παρ. γ και δ της παρ. 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2017 είναι μόνο μετά από ενσωμάτωση αυτών σε ΠΠΣ ή ΕΠΣ» προσθέτει το ΥΠΕΝ στην εγκύκλιο προς τις Διευθύνσεις Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού της Επικρατείας, προκειμένου να ενημερώσουν τις ΥΔΟΜ της χωρικής τους αρμοδιότητας.

ΟΔΗΓΟΣ

Οι 8+3 τρόποι για να γλιτώσεις

Τι να προσέξουμε
για να αποφύγουμε
τον κίνδυνο
υπερφορολόγησης.
Οι κωδικοί - κλειδιά
στο έντυπο Ε1

➤ Αντιμέτωποι με τις παγίδες υπερφορολόγησης που κρύβουν οι διατάξεις για τα τεκμήρια διαβίωσης της Εφορίας θα βρεθούν και φέτος περίπου 1.000.000 φορολογούμενοι με χαμηλά ή μεσαία πραγματικά εισοδήματα, παρότι η μείωση των ποσών των τεκμηρίων κατά 30% μεσοσταθμικά, η οποία θα ισχύσει φέτος.

Οι φορολογούμενοι αυτοί έχουν, ωστόσο, τη δυνατότητα να μειώσουν σημαντικά ή ακόμη και να απαλλάξουν πλήρως τα τεκμήρια διαβίωσης και να γλιτώσουν τις πρόσθετες φορολογικές επιβαρύνσεις.

Οι ντρίπλες

Συγκεκριμένα, κάθε φορολογούμενος μπορεί να καλύψει μερικώς ή ολικώς τυχόν προσυμπεριλαμβανόμενη διαφορά εισοδήματος που προκύπτει λόγω των τεκμηρίων διαβίωσης, αναγράφοντας ή αιτώντας επικαλούμενος, στη φορολογική δήλωση που υποβάλλει φέτος, για το 2025, έως και 8 διαφορετικές κατηγορίες ποσών που είναι οι εξής:

1. Πραγματικά εισοδήματα τα οποία απέκτησαν το 2025 ο ίδιος ο φορολογούμενος, η σύζυγός του και τα εξαρτώμενα μέλη της οικογένειάς του και τα οποία απαλλάσσονται από τον φόρο ή φορολογούνται με ειδικό τρόπο: επιδόματα ανεργίας, κέρδη από μετοχές και αμοιβάκια κεφάλαια, τόκοι από ΚΕΠΟΣ, έντοκα γραμμάτια και ομόλογα του Ελληνικού Δημοσίου, επιδόματα επικινδυνότητας κ.λπ., επιδόματα τέκνων που εισπράχθηκαν από τον ΟΠΕΚΑ, μισθοί, συντάξεις και πάγια αντιμισθία των ολικά τυφλών και των κινητικά αναπήρων 80% και άνω, αποζημιώσεις λόγω διακοπής εργασιακής σχέσης, φιλοδωρήματα, εισοδήματα από δωρεάν μετοχές σε εργαζόμενους κ.λπ. Πολλά από τα ποσά αυτά προσυμπεριλαμβάνονται από την ΑΑΔΕ στους κωδικούς 619-620 του πίνακα 6 του βασικού εντύπου Ε1. Για όσα από τα ποσά αυτά η ΑΑΔΕ δεν έχει ηλεκτρονική πληροφόρηση για να τα προσυμπεριλάβει, παρέχεται στον ίδιο ο φορολογούμενος η δυνατότητα να τα συμπληρώσει ο ίδιος στους κωδικούς 659-660 του πίνακα 6. Πδικά τα επιδόματα ανεργίας αναγράφονται στους κωδικούς 661-662 του πίνακα 6, ενώ τα φιλοδωρήματα αναγράφονται στους κωδικούς 689-690 του πίνακα 6 ή προσυμπεριλαμβάνονται



Μπορούμε να
επικαλεστούμε επιδόματα,
εφάπαξ, κέρδη από
μετοχές, αποζημιώσεις
μέχρι και φιλοδωρήματα

Η λύση της υπεραξίας από
πώληση περιουσιακών
στοιχείων, η ανάληψη κε-
φαλαίου και τα κέρδη από
τυχερά παιχνίδια

Ασπίδα από δάνεια, από
ενισχύσεις για φυσικές
καταστροφές και από
δωρεές ή και γονικές
παροχές ποσών

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ

gpalaitsakis@e-typos.com

από την ΑΑΔΕ στους κωδικούς 691-692, αν έχει γίνει αυτή η ηλεκτρονική πληροφόρηση από τους εργοδότες που τα κατέβαλαν.

2. Χρηματικά ποσά που δεν θεωρούνται εισόδημα και αποκτήθηκαν εντός του 2025 από το φορολογούμενο ή τη σύζυγό του: το εφάπαξ που έλαβε ο φορολογούμενος ως συνταξιούχος, μια αποζημίωση από ασφαλιστική εταιρεία ή μια αποζημίωση για πηκτική βλάβη, οι υποτροφίες, οι έκτακτες εφάπαξ οικονομικές ενισχύσεις που καταβλήθηκαν σε πληγέντες από φυσικές κατα-

στροφές, τα προνοιακά επιδόματα του ΟΠΕΚΑ (εισδοματα αναπήρων κ.λπ.) το εξωδιδρυματικό επίδομα και κάθε συναφές ποσό που καταβλήθηκε σε ειδικές κατηγορίες ατόμων με αναπηρίες, το επίδομα γέννησης κ.λπ. Τα ποσά αυτά αναγράφονται στους κωδικούς 781-782 του πίνακα 6 της φορολογικής δήλωσης (του βασικού εντύπου Ε1).

3. Κάθε έσοδο ή τίμημα που εισέπραξε ο φορολογούμενος εντός του 2025 από την πώληση περιουσιακών στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τα ποσά που εισέπραξε ο φορολογούμενος από την πώλη-

ση ακινήτων, αυτοκινήτων, κινητών πραγμάτων συνολικής αξίας άνω των 10.000 ευρώ, μετοχών, ομολόγων, εντόκων γραμματίων μεριδιών αμοιβαίων κεφαλαίων και άλλων κινητών αξιών. Από το τίμημα πώλησης που εισπράχθηκε εντός του 2024 αφαιρείται το τίμημα που καταβλήθηκε σε κάποια προηγούμενο έτος για την αγορά του περιουσιακού στοιχείου. Το ποσό του καθαρού τιμήματος αναγράφεται στους κωδικούς 781-782 του πίνακα 6 του εντύπου Ε1 της φορολογικής δήλωσης.

4. Εισοδήματα και έσοδα που αποκτήθηκαν τα έτη προ του 2024, δεν ξαθεύτηκαν μέχρι τις 31-12-2024 και αναλώθηκαν

ΕΠΙΦΑ-
ΣΕ

3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
15
20
25
50

Στο δόκ-
με χαμη-

εντός του
«ανάλογα»
Με την
γούμενο
γικές δηλ
ετών (ό
ακόλουθ
► Να αθ
εισοδημ
πωλήσει
έχει ανα
θόντων
► Από τα
προηγού
πρέπει, α
που ελάτ
κές δηλώ
και τα πο
ού διαδ
στοιχεία
► Το κατ
ιπαιρών
μενων ε
«σημη
ρία ως η

Μειώστε τις παγίδες των τεκμηρίων

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΠΟΣΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΝ ΔΙΑΒΙΩΣΗΣ ΓΙΑ ΚΥΡΙΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΗΣ ΕΩΣ 2.799 ΕΥΡΩ ΑΝΑ Τ.Μ.	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΗΣ ΑΠΟ 2.800 ΕΩΣ 4.999 ΕΥΡΩ ΑΝΑ Τ.Μ.		ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΗΣ ΑΠΟ 5.000 ΕΥΡΩ ΑΝΑ Τ.Μ. ΚΑΙ ΑΝΩ	
	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ
0	840	1.008	1.092	1.310
0	1.120	1.344	1.456	1.747
0	1.400	1.680	1.820	2.184
0	1.680	2.016	2.184	2.621
0	1.960	2.352	2.548	3.058
0	2.240	2.688	2.912	3.494
0	2.690	3.228	3.497	4.196
0	3.140	3.768	4.082	4.898
0	3.590	4.308	4.667	5.600
0	4.040	4.848	5.252	6.302
0	6.350	7.620	8.255	9.906
0	10.200	12.240	13.260	15.912
0	17.200	20.640	22.360	26.832
0	80.200	96.240	104.260	125.112



Από των τεκμηρίων θα πιαστούν φέτος περίπου 1.000.000 φορολογούμενοι, αλλά η μεσαία πραγματικά εισοδήματα.

του 2025. Πρόκειται για τη μέθοδο της «ανάληψη κεφαλαίου», ο φορολογούμενος μπορεί να ανατρέξει στις φορολογικές προηγούμενων συνεχόμενων ετών (έως 5) και να προβεί στις ενέργειες:

1. Αθροισμα εισοδημάτων και εσόδων προηγούμενων ετών, που θα προκύψει, θα αφαιρεθεί από το ποσό των εσόδων από την παρούσα χρονιά, τα οποία θα γράψει στις δηλώσεις των παρελθόντων ετών.

2. Δάνεια που έλαβε ο φορολογούμενος εντός του 2025 από τράπεζες, συγγενείς ή φίλους. Αναγράφονται στους κωδικούς 781-782 του πίνακα 6.

3. Δωρεές-γονικές παροχές ποσών, που έγιναν μέσα στο 2025. Αναγράφονται στους κωδικούς 781-782 του πίνακα 6.

4. Κέρδη από τυχερά παίγνια: λαχεία, ΠΡΟΠΟ, ΛΟΤΤΟ, ΤΖΟΚΕΡ, Προκαθορισμένο Στοιχείο κ.λπ. Αναγράφονται στους κωδικούς 781-782 του πίνακα 6.

καλύπτει την πρόθεση διαφορά εισοδήματος που θα του προσδιορίσουν τα τεκμήρια. Το ποσό αυτό αναγράφεται στους κωδικούς 787-788 του πίνακα 6 του Ε1.

5. Χρηματικά ποσά που εισήγαγε στην Ελλάδα ο φορολογούμενος το 2025, είτε σε ευρώ είτε σε συνάλλαγμα εφόσον η εισήγηση τους στο εξωτερικό δικαιολογείται. Αναγράφονται στους κωδικούς 781-782 του πίνακα 6.

6. Δάνεια που έλαβε ο φορολογούμενος εντός του 2025 από τράπεζες, συγγενείς ή φίλους. Αναγράφονται στους κωδικούς 781-782 του πίνακα 6.

7. Δωρεές-γονικές παροχές ποσών, που έγιναν μέσα στο 2025. Αναγράφονται στους κωδικούς 781-782 του πίνακα 6.

8. Κέρδη από τυχερά παίγνια: λαχεία, ΠΡΟΠΟ, ΛΟΤΤΟ, ΤΖΟΚΕΡ, Προκαθορισμένο Στοιχείο κ.λπ. Αναγράφονται στους κωδικούς 781-782 του πίνακα 6.

ΤΕΚΜΗΡΙΑ Ι.Χ. ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ

ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΕΙΣ ΑΠΟ 1/1/2010

ΕΚΠΟΜΠΕΣ CO2 (g/km)	ΕΤΗΣΙΟ ΤΕΚΜΗΡΙΟ
0	2.000 €
100	2.000 €
122	2.000 €
123	2.030 €
125	2.090 €
130	2.240 €
135	2.390 €
139	2.510 €
140	2.555 €
145	2.780 €
150	3.005 €
155	3.230 €
160	3.455 €
166	3.725 €
167	3.785 €
170	3.965 €
180	4.565 €
190	5.165 €
200	5.765 €
220	6.965 €
250	8.765 €
300	11.765 €

ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΕΙΣ ΜΕΧΡΙ 31/10/2010

Κυβισμός (κ.ε.)	ΕΤΗΣΙΟ ΤΕΚΜΗΡΙΟ
Ως 1.249	2.000 €
1.250 - 1.349	2.300 €
1.350 - 1.449	2.600 €
1.450 - 1.549	2.900 €
1.550 - 1.649	3.200 €
1.650 - 1.749	3.500 €
1.750 - 1.849	3.800 €
1.850 - 1.949	4.100 €
1.950 - 2.049	4.400 €
2.050 - 2.149	4.850 €

ΚΑΙ Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΗΣ

Ο χρόνος διαμονής στην κύρια κατοικία

ΥΠΑΡΧΟΥΝ, όμως, κι άλλοι τρεις τρόποι μείωσης ή και εξάλειψης των τεκμηρίων, που είναι οι εξής:

1. Μείωση του ποσού του τεκμηρίου της κύριας κατοικίας όταν υπάρχει και δευτερεύουσα κατοικία. Κάθε φορολογούμενος ο οποίος κατά τη διάρκεια του 2025 κατοίκησε για λιγότερους από 12 μήνες στην κύρια κατοικία του (π.χ. για 8 μήνες) και για μερικούς μήνες (π.χ. για 4 μήνες) στη δευτερεύουσα, ενοικιαστική κατοικία του, πρέπει να δηλώσει αυτά τα πραγματικά γεγονότα στον πίνακα 5.1 του Ε1. Ετσι το ύψος του τεκμηρίου θα περιοριστεί σε τόσα δωδέκατα επί του ετήσιου ποσού όσους μήνες δηλώσει ότι κατοίκησε πραγματικά στο συγκεκριμένο ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή, τα υπόλοιπα δωδέκατα θα ληφθούν υπόψη για τον υπολογισμό του τεκμηρίου της δευτερεύουσας κατοικίας, όμως το τελικό ποσό του αθροίσματος των τεκμηρίων θα είναι μικρότερο.

2. Δήλωση πραγματικού χρόνου διαμονής στην κύρια κατοικία μικρότερου των 12 μηνών, ακόμη κι αν δεν υπάρχει δευτερεύουσα. Επιπλέον, υπάρχει δυνατότητα δήλωσης λιγότερων από 12 μηνών διαμονής για την κύρια κατοικία, ακόμη κι αν δεν υπάρχει κάποια δευτερεύουσα, εφόσον για ένα χρονικό διάστημα του 2025 ο φορολογούμενος φιλοξενήθηκε σε άλλο σπίτι συγγενούς ή φίλου ή εφόσον ο φορολογούμενος απέκτησε την κατοικία κάποια χρονική στιγμή μέσα στο 2025, οπότε ο χρόνος κατοχής της

μέσα στο 2025 ήταν μικρότερος των 12 μηνών.

3. Αμφισβήτηση των τεκμηρίων διαβίωσης για όσους μπορούν να αποδείξουν ότι οι πραγματικές δαπάνες διαβίωσης τους υπολείπονται σημαντικά των τεκμηρίων.

Το συνολικό ποσό του τεκμηρίου εισοδήματος μπορεί να αμφισβητηθεί από τον φορολογούμενο όταν αυτό είναι μεγαλύτερο από την πραγματική δαπάνη διαβίωσης του φορολογούμενου και των εξαρτώμενων μελών που τον βαρύνουν, εφόσον αυτό αποδεικνύεται από τον υπόχρεο με βάση πραγματικά περιστατικά ή στοιχεία. Τέτοια περιστατικά συντρέχουν ενδεικτικά για φορολογούμενους, οι οποίοι:

- υπηρετούν τη στρατιωτική θητεία τους στις Ενοπλες Δυνάμεις
- είναι φυλακισμένοι
- νοσηλεύονται σε νοσοκομείο ή κλινική
- είναι άνεργοι και δικαιούνται βοήθημα ανεργίας
- συγκατοικούν με συγγενείς πρώτου βαθμού και έχουν μειωμένες δαπάνες διαβίωσης, λόγω αποδεδειγμένης συμβολής στις δαπάνες αυτές των συγγενών τους με την προϋπόθεση ότι οι τελευταίοι αυτοί έχουν εισόδημα από εμφανείς πηγές

- είναι ορφανοί ανήλικοι οι οποίοι έχουν στην κυριότητα τους επιβατικά αυτοκίνητα ιδιωτικής χρήσης από κληρονομιά του πατέρα ή της μητέρας τους και
- προσκυμίζουν στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται ότι για λόγους ανώτερης βίας πραγματοποιήσαν δαπάνη μικρότερη από την αντικειμενική.



Ο εργολάβος... σφήνα στους μεγάλους

ΚΑΤΩ από τα ραντάρ της αγοράς περνά η απόφαση του Αθανάσιου Σίψα να διαθέσει μέσα σε μόλις τρεις μήνες το 12,2% του μετοχικού κεφαλαίου της ΕΚΤΕΡ, αντλώντας μια «ζεστή» ρευστότητα 11,1 εκατ. ευρώ. Ο επικεφαλής της κατασκευαστικής εταιρείας προχώρησε τον Δεκέμβριο στην πώληση 1,7 εκατ. μετοχών, εισπράττοντας το ποσό των 4,7 εκατ. ευρώ. Μέσα στην τρέχουσα εβδομάδα έκανε και το δεύτερο βήμα, καθώς σε μια κίνηση... φωτοτυπία διέθεσε επιπλέον 1,7 εκατ. μετοχές, σπκώνοντας αυτήν τη φορά 6,4 εκατ. ευρώ. Άλλωστε, στο μεσοδιάστημα η μετοχή στο ταμπίλο του Χ.Α. συνέχισε το ράλι, με αποτέλεσμα να βρίσκεται αισίως στις παρυφές των 4,5 ευρώ (υψηλό 26ετίας).

ΟΛΑ ΤΑ ΠΑΡΑΠΑΝΩ δεν αποτε-



Μερίδιο πάνω από 27% κατέχει στην ΕΚΤΕΡ ο Αθανάσιος Σίψας.

λούν τυχαίες αποφάσεις για τον Αθανάσιο Σίψα, ο οποίος επιθυμεί να δει «φρέσκο αίμα» στο μετοχολόγιο της εταιρείας του, αξιοποιώντας το θετικό momentum. Ένα momentum, το οποίο «χτίστηκε» βήμα - βήμα από τον πρόεδρο και βασικό μέτοχο (κατέχει μερίδιο άνω του 27%). Εξέλιξη-ορόσημο αποτελεί η αίτηση απόκτησης εργοληπτικού πτυχίου 7ης τάξης, το οποίο θα του επιτρέψει να «χτυπά» έργα υψηλότερης προστιθέμενης αξίας, διεκδικώντας μερίδιο από μια πίτα την οποία αυτήν

τη στιγμή μοιράζονται μόλις τέσσερις «παίκτες» (ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ, Ακτορ, ΑΒΑΧ και ΜΕΤΚΑ).

ΓΙΑ ΝΑ ΚΑΤΑΣΤΕΙ αυτό πραγματικότητα, βέβαια, ο Αθανάσιος Σίψας χρειάστηκε να κάνει αρκετές... μανούβρες, οι οποίες δεν ήταν πάντα ευχάριστες: από το -κατά πολλούς- περιττό stock split του 2024 έως την αμφιλεγόμενη σχέση ανταλλαγής για την απορρόφηση της Ενεργειακός Κόμβος Α.Ε. Ωστόσο, παρά τις αντιρρήσεις, το βέβαιο είναι ότι η τακτική του «στρατηγού» φέρνει το επιθυμητό αποτέλεσμα, με την ΕΚΤΕΡ να εισέρχεται με σαφώς περισσότερα «πολεμοφόδια» στη νέα εποχή, η οποία δεν θα έχει την ασφάλεια του Ταμείου Ανάκαμψης. Η επέκταση στον τουρισμό και τις παραχωρήσεις έρχεται, να εξυπηρετήσει τον ίδιο σκοπό.

ΚΑΠΩΣ έτσι, ο Αθανάσιος Σίψας, ο οποίος θεωρείται ο «σωτήρας» της ΕΚΤΕΡ, παίρνοντας τα μετοχικά πνία από την προβληματική ΑΕΓΕΚ το 2013, βλέπει την επόμενη μέρα με αρκετή αισιοδοξία. Μια επόμενη μέρα, η οποία περιλαμβάνει ανεκτέλεστο έργο 145 εκατ. ευρώ, σταθερή κερδοφορία (EBITDA 7 εκατ. το εξάμηνο του '25) και βελτιωμένο κύκλο εργασιών (+18%). Τα παραπάνω δεν περνούν απαρατήρητα από το ταμπίλο του Χ.Α. Η μετοχή τρέχει με σχεδόν 100% στο τελευταίο 12μηνο, κάτι που έχει ανεβάσει την κεφαλαιοποίηση στα 120 εκατ. Να υπενθυμίσουμε ότι το 2013, όταν δηλαδή έγινε το deal μεταξύ ΑΕΓΕΚ και Σίψα, η αξία της εισηγμένης ανερχόταν μόλις στα 8 εκατ. ευρώ - αν και οι συγκρίσεις είναι μάλλον αδόκιμες. [SID: 25377632]