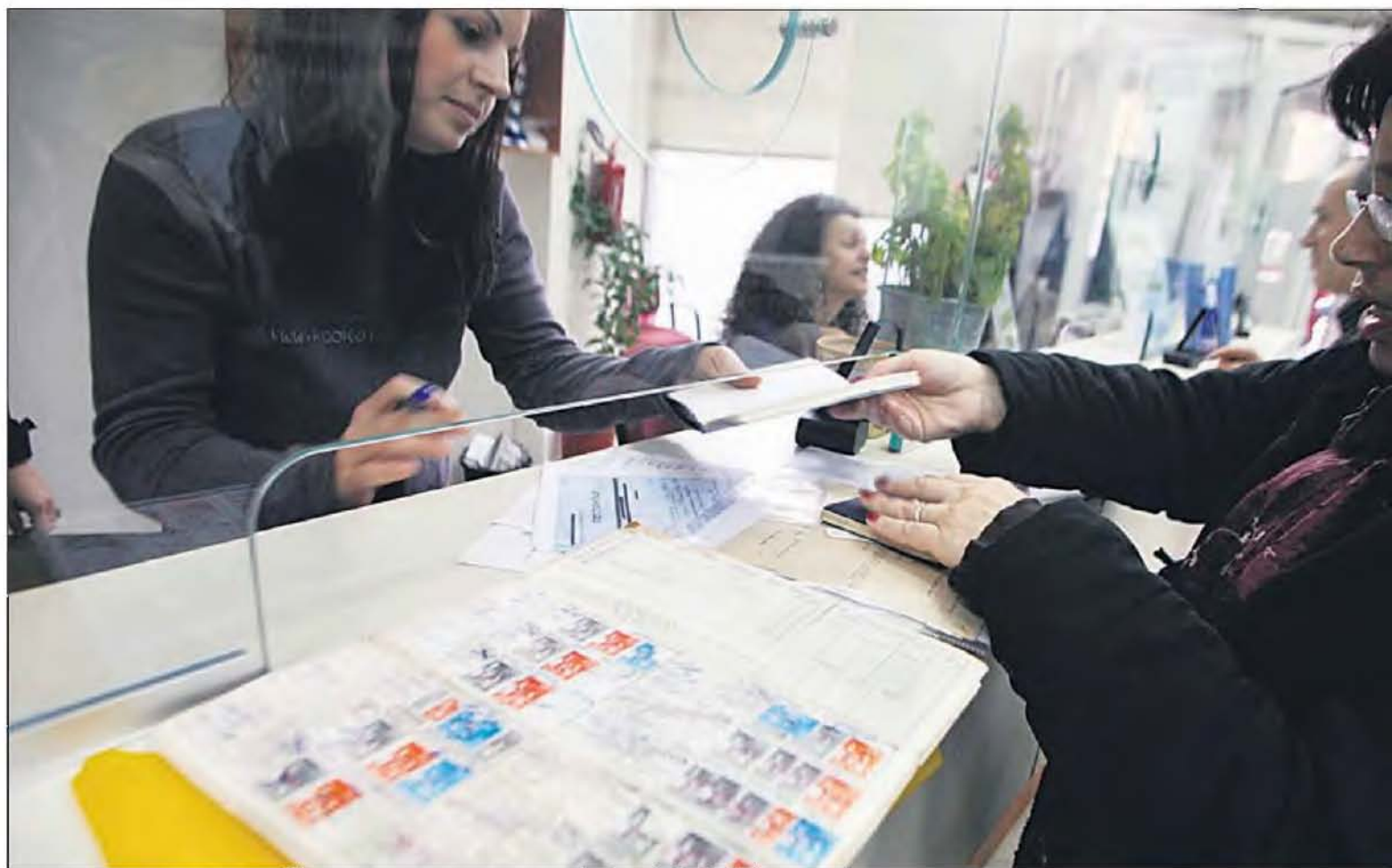


[illegible]



Ο ΕΦΚΑ από τις αρχές του 2027 θα αποδίδει συντάξεις ακόμα και αυθημερόν καθώς δεν θα χρειάζεται να αναζητά χαμένα έσοδα σε φακέλους και κούτες.

**ΕΩΣ ΤΟ ΤΕΛΟΣ
ΜΑΪΟΥ ΘΑ
ΕΧΟΥΝ
ΜΕΤΑΤΡΑΠΕΙ
ΟΛΑ ΤΑ ΑΡΧΕΙΑ
ΤΩΝ ΑΣΦΑΛΙ-
ΣΜΕΝΩΝ
ΑΠΟ ΟΛΑ
ΤΑ ΤΑΜΕΙΑ
ΣΕ ΑΪΛΗ
ΜΟΡΦΗ**

ΚΩΣΤΑΣ ΚΑΤΙΚΟΣ
kkatikos@e-typas.com

ΨΗΦΙΑΚΑ ΟΛΑ ΤΑ ΕΝΣΗΜΑ ΑΠΟ ΤΟ 1980 ΚΑΙ ΜΕΤΑ

Εφικτή η αυθημερόν α

Σύνταξη αυθημερόν θα μπορεί να απονέμει ο ΕΦΚΑ από τις αρχές του 2027 χωρίς να αναζητά χαμένα έσοδα σε φακέλους και κούτες, καθώς όλος ο ασφαλιστικός βίος των εργαζομένων μετατρέπεται σε ψηφιακό αρχείο και το μόνο που θα απαιτείται θα είναι ο έλεγχος των ηλικιακών προϋποθέσεων των ασφαλισμένων που θα αιτούνται την έκδοση σύνταξης.

Η ψηφιοποίηση των ενσήμων καλύπτει το διάστημα από το 1980 και θα είναι έτοιμη για όλα τα ταμεία έως το τέλος Μαΐου του 2026. Μέχρι το τέλος του 2026 το ψηφιακό μητρώο ενσήμων θα εμπλουτίζεται και θα αξιοποιείται συμπληρωματικά προς το υπάρχον σύστημα απονομής συντάξεων μέσω του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος (ΟΠΣ) του ΕΦΚΑ.

Οι συντάξεις θα μπορούν να εκδίδονται αυθημερόν ή τουλάχιστον μέσα σε λίγες μέρες μετά την υποβολή αίτησης από τη στιγμή που το ψηφιακό μητρώο ενσήμων θα αντικαταστήσει το σημερινό πληροφοριακό σύστημα. Αυτό αναμένεται να γίνει στις αρχές του 2027.

Μέχρι τότε οι συντάξεις θα συνεχίσουν να απονέμονται με το ισχύον σύστημα (ΟΠΣ).

Σκανάρισμα

Το έργο της ψηφιοποίησης χωρίζεται σε τρία στάδια που είναι τα εξής:

1ο ΣΤΑΔΙΟ: Σάρωση (σκανάρισμα) όλου του χαρτώου αρχείου με τις καρτέλες ενσήμων και τα ασφαλιστικά βιβλιάρια των τελευταίων 46 ετών (από το 1980 και μετά). Το έργο αυτό φωτογραφί-

ζει τα εκατομμύρια σελίδων με τις καρτέλες των ενσήμων και τις ταξινομεί ανά χρονολογική περίοδο. Η σάρωση των ενσήμων ολοκληρώθηκε σε όλα τα ταμεία τον Δεκέμβριο του 2025.

2ο ΣΤΑΔΙΟ: Εξαγωγή δεδομένων από το αρχείο που έχει γίνει η σάρωση. Η εξαγωγή δεδομένων σημαίνει ότι γίνεται η επεξεργασία των πληροφοριών που περιλαμβάνουν τα έσοδα που έχουν σαρωθεί και φωτογραφηθεί. Στην πράξη καταχωρούνται η ασφαλιστική ιστορία και οι αποδοχές των εργαζομένων που θα ληφθούν υπόψη για τον υπολογισμό της σύνταξής τους. Το 2ο στάδιο θα ολοκληρωθεί στο τέλος Μαρτίου 2026.

3ο ΣΤΑΔΙΟ: Μετασχηματισμός του αρχείου και των πληροφοριών που έχουν συγκεντρωθεί όπως

Πώς θα μπορούν να κάνουν έλεγχο στους χρόνους ασφάλισης οι εργαζόμενοι και πώς θα υπολογίζεται επιτόπου το εκτιμώμενο ποσό

Ερχεται το τέλος των προσωρινών

Με την ψηφιοποίηση των ενσήμων οι χρόνοι απονομής των συντάξεων έχουν ήδη βελτιωθεί σε αρκετά ταμεία, όπως του Δημοσίου, στο οποίο σχεδόν οι 8 στις 10 αποφάσεις με χρόνο ασφαρίσεως εντός του Δημοσίου πήλν διαδοχικής ασφαρίσεως εκδίδονται με την αυτοματοποιημένη διαδικασία σε λιγότερο από 2 μήνες. Στις συντάξεις θανάτου μάλιστα η μεταβίβαση γίνεται ήδη αυθημερόν με την υποβολή της αίτησης.

Η μείωση του χρόνου απονομής σύνταξης στο Δημοσίο φέρνει και τον τερματισμό των προσωρινών συντάξεων που ήδη εξετάζεται από τον ΕΦΚΑ.

Η κατάργηση της προσωρινής σύνταξης για το Δημοσίο σημαίνει ότι οι ασφαλισμένοι θα παίρνουν απευθείας την οριστική κύρια σύνταξη εφόσον έχουν όλα τα χρόνια στο Δημοσίο χωρίς διαδοχική ή παράλληλη ασφαλίση.

Σήμερα, οι υπάλληλοι που συνταξιοδοτούνται λόγω γήρατος από το Δημοσίο παίρνουν ως προσωρινή σύνταξη το 50% των αποδοχών που τους αναλογούν με βάση το μισθολόγιο του 2011. Το ποσό αυτό υπολείπεται σημαντικά έναντι της σύνταξης και βάσει νόμου καταβάλλεται για ένα τρίμηνο εντός του οποίου οι ασφαλισμένοι θα πρέπει να πάρουν την οριστική τους σύνταξη.

Επειδή οι χρόνοι απονομής στις συντάξεις του Δημοσίου έχουν πέσει κάτω και από τους δυο μήνες, ο ΕΦΚΑ σκοπεύει να καταργήσει την προσωρινή ώστε οι νέοι συνταξιούχοι του Δημοσίου να παίρνουν την οριστική σύνταξη μέσα στον επόμενο μήνα από την υποβολή της αίτησης.

Υπάρχουν όμως και οι καθυστερήσεις που εντοπίζονται σε περιπτώσεις διαδοχικής ασφαρίσεως, παράλληλης ασφαρίσεως, αλλά και σε ασφαλισμένους με ελλιπή δικαιολογητικά ή με χρέη στα ταμεία. Σε αυτές τις κατηγορίες ο χρόνος αναμονής μπορεί να φτάσει και στον ένα χρόνο. ■

ΣΕ ΠΟΙΑ ΤΑΜΕΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΝΕΤΑΙ Η ΨΗΦΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΕΝΣΗΜΩΝ ΜΕΧΡΙ ΤΟ ΤΕΛΟΣ ΜΑΪΟΥ

Δημόσιο	Γενική Διεύθυνση Συντάξεων Δημοσίου Ταμεία
ΟΑΕΕ - ΤΕΒΕ	Ασφαλιστικό Ταμείο Επαγγελματιών & Βιοτεχνών Ελλήνων
ΟΑΕΕ-ΤΑΝΠΥ	Ταμείο Ασφάλισης Ναυτικών και Τουριστικών Πρακτόρων - Κύριο
ΤΕΑΗΕ	Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης Ηλεκτρολόγων-Ηλεκτροτεχνικών Ελλήνων
ΟΑΕΕ - ΤΣΑ	Ταμείο Συντάξεων Αυτοκινητιστών
ΤΕΑΕΑΕΕ	Επικουρικό Ταμείο Οικοδόμων
Επικουρικό ΤΑΝΠΥ	Ταμείο Ασφάλισης Ναυτικών και Τουριστικών Πρακτόρων - Επικουρική
ΤΕΑΒΓΕ	Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης Εκπαιδευτικών Ιδιωτικής Γενικής Εκπαίδευσης
ΤΕΑΧ	Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης Χιμικών
ΤΣΕΑΠΓΣΟ	Ταμείο Σύνταξης & Επικουρικής Ασφάλισης Προσωπικού Γεωργικών Συνεταιριστικών Οργανώσεων
Διεθνών Συνεργασιών	Γενική Διεύθυνση Διεθνών Συνεργασιών
ΤΕΑΥΕΚ	Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης Υπαλλήλων Εμπορικών Καταστημάτων
ΤΑΤ	Ταμείο Ασφάλισης Τυπογράφων
ΤΕΑΠΥΚ	Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης Πρατηριούχων Υγρών Καυσίμων
ΤΕΑΠΕΤ	Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης Προσωπικού Εταιρικών Ταμείων
ΤΕΑΜΠΕΟ	Ταμείο Επαγγελματικής Ασφάλισης Μελών Προσωπικού Εργαζομένων Ομίλου Παραγωγής
ΤΕΑΥΚΚ	Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης Υπαλλήλων Καταστημάτων και Κέντρων Καταναλωτών
ΤΕΑΕΥ	Ταμείο Επικουρικής Ασφάλισης Εργαζομένων Υπουργείων
ΤΑΥΤΕΚΩ	Ταμείο Ασφάλισης Τραπεζών και Επικουρικής Κοινής Ασφάλισης
ΤΥΔΑ	Ταμείο Υγείας Δικηγόρων Αθηνών
ΤΥΔΕ	Ταμείο Υγείας Δικηγόρων Επαρχίας
ΤΑΝ	Ταμείο Ασφάλισης Νομικών
ΤΑΕ	Ταμείο Ασφάλισης Εμπόρων
ΤΣΜΕΔΕ	Ταμείο Συντάξεων Μνησικών και Εργοληπτών Δημοσίων Έργων
ΤΣΑΥ	Ταμείο Συντάξεων και Αυτοασφάλισης Υφαντικών
ΕΤΑΠ-ΜΙΜΕ	Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Προσωπικού Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης

Πονομή σύνταξης από το 2027!

ολοκληρώνεται το έργο της ψηφιοποίησης. Στο 3ο στάδιο το ψηφιακό μπέρω ενσήμων θα έχει σε ψηφιακή μορφή τον χρόνο ασφαρίσεως όλων των ασφαλισμένων και τις συντάξιμες αποδοχές τους. Η φάση αυτή είναι η πιο καθοριστική για να βγαίνουν οι συντάξεις σε πολύ σύντομο διάστημα, καθώς με το πάτημα ενός κουμπιού θα εμφανίζεται το πλήρες ασφαλιστικό προφίλ των ασφαλισμένων και θα υπολογίζεται επιτόπου το εκπαιδευμένο ποσό σύνταξης με βάση τα έτη ασφαρίσεως και τον μέσο όρο των αποδοχών τους από το 2002 και μετά. Το 3ο στάδιο ολοκληρώνεται στο τέλος Μαΐου 2026.

Οι ασφαλισμένοι μπορούν να βλέπουν την ασφαλιστική τους διαδρομή που ήδη έχει αποτυπωθεί σε ψηφιακή μορφή μπαίνοντας με τους κωδικούς taxis και τον

ΑΜΚΑ τους στην ειδική εφαρμογή my-Efka. Εκεί απεικονίζεται το ασφαλιστικό τους βιογραφικό με τους εργοδότες που εργάστηκαν τις ημέρες ασφαρίσεως και τις αποδοχές επί των οποίων είχαν ασφαλιστικές κρατήσεις.

Το ασφαλιστικό βιογραφικό ωστόσο δεν αποτελεί βεβαίωση του χρόνου ασφαρίσεως αλλά καταγραφή της ασφαλιστικής τους διαδρομής. Ωστόσο διευκολύνει τους ασφαλισμένους στην αναζήτηση τυχόν χαμένων ενσήμων από περιόδους ασφαρίσεως που δεν έχουν αποτυπωθεί όπως και για διορθώσεις σε άλλα χρήσιμα στοιχεία για τη μελλοντική τους σύνταξη που είναι οι αποδοχές τους. Η βεβαίωση του χρόνου ασφαρίσεως θα συνεχίσει να εκδίδεται από τα καταστήματα του τόπου διαμονής των ασφαλισμένων. ■

Πώς γίνεται η διαδικασία σήμερα

Με τα νέα μέτρα που έχουν τεθεί σε εφαρμογή από το 2022 για την επιτάχυνση των απονομών και τη μείωση των εκκρεμών συνταξιοδοτικών αιτημάτων, ο ΕΦΚΑ εκδίδει τις κύριες συντάξεις με τη διαδικασία fast track που βάσει νόμου προβλέπει τα εξής στάδια:

1 Τίθεται ρητή προθεσμία τριών μηνών -με σημείο εκκίνησης την υποβολή της αίτησης συνταξιοδότησης- εντός της οποίας πρέπει να εκδοθεί η σύνταξη.

2 Στον χρόνο αυτό, η υπηρεσία του ΕΦΚΑ πρέπει να ελέγξει το ασφαλιστικό ιστορικό του αιτούντος και να αποφασίσει αν δικαιούται σύνταξη και το ύψος της. Εάν δεν καταφέρει να ολοκληρώσει τη διαδικασία μέσα σε τρεις μήνες, τότε βγάζει τη σύνταξη με βάση το ασφαλιστικό ιστορικό όπως είναι καταγεγραμμένο στο ηλεκτρονικό σύστημα «ΑΤΑΑΣ» του ΕΦΚΑ.

3 Μετά την πάροδο του τριμήνου εκδίδεται η σύνταξη με τα υπάρχοντα στοιχεία (ΑΤΑΑΣ ή και δηλώσεις ασφαλισμένων), αλλά τα στοιχεία που έχουν υποβληθεί για την απονομή σύνταξης ελέγχονται εκ των υστέρων. Εφόσον προκύψουν διαφορές ποσών γίνονται οι απαραίτητες διορθώσεις στη σύνταξη είτε προς τα πάνω είτε προς τα κάτω. Στις περιπτώσεις δε, που οι δηλώσεις των ασφαλισμένων αποδεικνύουν ψευδείς και για παράδειγμα οι χρόνοι που επικαλέστηκαν για να πάρουν σύνταξη είναι ανύπαρκτοι, οι συντάξεις αναστέλλονται και δίδεται η δυνατότητα θεμελίωσης με εξαγορά πλυσματικού χρόνου, διαφορετικά η σύνταξη σταματά να καταβάλλεται. Στα περισσότερα αήματα πάντως και προκειμένου να αποφευχθεί η υποβολή δηλώσεων από τους ασφαλισμένους που μπορεί να μην είναι ακριβείς, ο ΕΦΚΑ εκδίδει τις συντάξεις αυτόματα βάσει των ασφαλιστικών δεδομένων που προέρχονται από το σύστημα ΑΤΑΑΣ και τις ΑΠΔ και στη συνέχεια κάνει επανέλεγχο προβαίνοντας σε διορθώσεις ποσών. ■



ΤΕΡΝΑ: Οριστικός ανάδοχος σε δύο έργα 1 δισ. ευρώ στη Ρουμανία

Η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ανακοίνωσε ότι η θυγατρική της, ΤΕΡΝΑ, ανακηρύχθηκε από την Εθνική Εταιρεία Σιδηροδρόμων της Ρουμανίας (CFR) οριστικός ανάδοχος για δύο σιδηροδρομικά έργα συνολικού προϋπολογισμού της τάξεως του 1 δισ. ευρώ. Συγκεκριμένα, ο κατασκευαστικός βραχίονας του ομίλου ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ αναδείχθηκε οριστικός μειοδότης, σε κοινοπραξία με την Alstom Romania, για τα εξής δύο τμήματα που ανήκουν στο σιδηροδρομικό δίκτυο Craiova-Drobeta Turnu Severin-Caransebes της Ρουμανίας:

- ▶ Craiova-Filiasi (Lot 1), προϋπολογισμού 543,4 εκατ. ευρώ.
- ▶ Filiasi-Igiroasa (Lot 2), προϋπολογισμού 449,2 εκατ. ευρώ.

Τα δύο αυτά τμήματα απαρτίζουν τη σιδηροδρομική γραμμή Craiova - Igiroasa, συνολικού μήκους 83 χιλιομέτρων, της οποίας τον σχεδιασμό και την πλήρη ανάταξη αναλαμβάνει η ΤΕΡΝΑ.



Σημειώνεται ότι η ΤΕΡΝΑ συμμετέχει στην κοινοπραξία ως επικεφαλής, με ποσοστό 69% για το Lot 1 και 74% για το Lot 2, ενώ η διάρκεια εκπόνησης των μελετών ορίζεται σε 12 μήνες και η διάρκεια κατασκευής σε 36 μήνες.

Επενδύσεις 4 δισ. στις υποδομές νερού σε ορίζοντα 5ετίας

Η λειψυδρία είναι προ των πυλών και το νερό γίνεται το επόμενο μεγάλο επιχειρηματικό –και χρηματιστηριακό– «στοίχημα»

Γράφει ο
ΝΙΚΟΣ ΤΑΚΕΛΛΑΡΙΟΥ

Η λειψυδρία, παρά τις αυξημένες βροχοπτώσεις, συνεχίζει να απειλεί την άνοιξη καλοκαιριού 2026 και οι εταιρίες των υποδομών νερού στην Ελλάδα αδυνατούν να αντιμετωπίσουν μόνες τους τις τεράστιες επενδυτικές δαπάνες που θα χρειαστούν. Και αυτό διότι, οι δαπάνες υπό τη μορφή επενδύσεων θα ξεπεράσουν κατά πολύ τα 2 δισ. ευρώ που έχει αναφέρει μέχρι πρόσφατα η κυβέρνηση. Το μεγαλύτερο μέρος του δικτύου ύδρευσης στην Ελλάδα είναι φτιαγμένο μεταξύ του 1920 και του 2010 και σαφέστατα βασίστηκε στις ανάγκες των τοπικών κοινωνιών, χωρίς μακροπρόθεσμες προοπτικές.

Αύξηση αξίας λόγω απανιότητας

Το νερό γίνεται, πλέον, πολύτιμο αγαθό και η αξία της διαχείρισής του έχει αυξηθεί. Από τη στιγμή που το ελληνικό κράτος έχει περιορίσει τις δημόσιες επενδύσεις του και τις δαπάνες για υποδομές, οι δύο μεγάλες εταιρίες ύδρευσης, Αθήνας και Θεσσαλονίκης, θα κληθούν συνδυαστικά να αντιμετωπίσουν την «κρίση του νερού».

Η ΕΥΔΑΠ θα συμπεριλάβει στον σχεδιασμό της όχι μόνο τις ανάγκες της Αττικής των 5 εκατ. κατοίκων, αλλά και τη Βοιωτία και πιθανόν τη Φθιώτιδα. Η ΕΥΑΘ, εκτός από τον νομό της Θεσσαλονίκης, θα συμπεριλάβει και τη Χαλκιδική που το καλοκαίρι αριθμεί πάνω από 500 χιλιάδες κατοίκους και τουρίστες.

Οι αδυναμίες των δημοτικών

Το πάζι της ύδρευσης περιλαμβάνει, περίπου 100 δημοτικές εταιρίες που αδυνατούν να συντηρηθούν και να επεκταθούν στο μέλλον. Σκεφτείτε ότι, οι δημοτικές εταιρίες ύδρευσης στα νησιά των Κυκλάδων καλούνται με πενιχρά μέσα και κεφάλαια να αντιμετωπίσουν τη λειψυδρία των νησιών σε περιβάλλον έντονης τουριστικής κίνησης.

Υπολογίζεται ότι, οι 30 μεγαλύτερες δημοτικές επιχειρήσεις ανά την Ελλάδα, θα χρειαστούν επενδύσεις πάνω από 1 δισ. ευρώ, προκειμένου να εκσυγχρονίσουν τα αναλυστάσια νερού, τις υποδομές αποθήκευσης και να προχωρήσουν σε συστήματα αφαλάτωσης (για νησιά και τις παραθαλάσσιες περιοχές).

Οι επιχειρήσεις αυτές ιδρύθηκαν βάσει του νόμου 1069 του 1980, με σκοπό τη διαχείριση της ύδρευσης και της αποχέτευσης

AKTOR
GROUP OF COMPANIES

suez



Με το βλέμμα στον αναπτυσσόμενο τομέα των υπηρεσιών διαχείρισης υδάτων, ο όμιλος Aktor και η γαλλική Suez υπέγραψαν την περασμένη Πέμπτη μνημόνιο συνεργασίας. Στη φωτογραφία ο πρόεδρος και CEO της Aktor, Αλέξανδρος Εφέσσου και ο Μιχαήλος Εφέσσου, CEO της Suez Europe

Από τη στιγμή που το ελληνικό κράτος έχει περιορίσει τις δημόσιες επενδύσεις του και τις δαπάνες για υποδομές, οι δύο μεγάλες εταιρίες ύδρευσης, Αθήνας και Θεσσαλονίκης, θα κληθούν συνδυαστικά να αντιμετωπίσουν την «κρίση του νερού»

στους δήμους, πλην Αθήνας και Θεσσαλονίκης, λειτουργώντας με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια, ενώ η Ένωση Δημοτικών Επιχειρήσεων Ύδρευσης Αποχέτευσης (ΕΔΕΥΑ) αποτελεί το όργανο εκπροσώπησης τους. Η κυβέρνηση θέλει να τις οργανώσει κάτω από ένα ενιαίο σχήμα, που θα δημιουργεί συνέργειες, θα μπορεί να επενδύει στις μελλοντικές ανάγκες, χρησιμοποιώντας τεχνολογία και θα εξασφαλίσει μεγάλη αυτάρκεια, για ορίζοντα άνω των 30 ετών.

Ανάγκη εξειδικευμένων σχημάτων

Οι κατασκευαστικές θεωρούσαν μέχρι πρόσφατα τις τεχνικές κατασκευές ή επισκευές των δικτύων ύδρευσης μία συμπληρωματική κατασκευαστική διαδικασία. Οι περισσότερες λειτουργούσαν ως

υπεργολάβοι στην ΕΥΔΑΠ και στην ΕΥΑΘ. Η ανάγκη, όμως, για τεράστιες επενδύσεις οδήγησε στη δημιουργία νέων εξειδικευμένων ομίλων στην Ελλάδα, με τον όμιλο Aktor να πρωτοστατεί, ανακοινώνοντας τη μεγάλη συνεργασία με τη Suez International.

Συγκεκριμένα, την εβδομάδα που μας πέρασε, η εταιρία Suez International και η Aktor Ανώνυμη Τεχνική Εταιρία, 100% θυγατρική του ομίλου Aktor, υπέγραψαν μνημόνιο συνεργασίας (MoU) για μια στρατηγική, ορισμένης διάρκειας, αποκλειστική συνεργασία στον τομέα των υπηρεσιών διαχείρισης υδάτων.

Η Suez International είναι μια διεθνής εταιρία που δραστηριοποιείται σε πολλές χώρες, παρέχοντας ένα ολοκληρωμένο φάσμα υπηρεσιών διαχείρισης υδάτων, που

καλύπτουν ολόκληρο τον κύκλο του νερού –από την παροχή πόσιμου νερού, έως την επεξεργασία των λυμάτων– με μεγάλη έμφαση στη βιωσιμότητα, την καινοτομία και την κυκλική οικονομία.

Η Aktor ΑΤΕ, ως μία από τις μεγαλύτερες ελληνικές κατασκευαστικές εταιρίες, διαθέτει σημαντική εξειδίκευση στην κατασκευή έργων διαχείρισης υδάτων και στοχεύει στην περαιτέρω επέκταση των δραστηριοτήτων της που καλύπτουν ολόκληρο τον κύκλο του νερού με ιδιαίτερη έμφαση στη βιωσιμότητα. Το νέο σχήμα μπορεί να λειτουργήσει είτε συμπληρωματικά στις επενδύσεις της ΕΥΔΑΠ και της ΕΥΑΘ είτε να αναλάβει το ίδιο τις απαιτούμενες επενδύσεις σε πολλές μεγάλες δημοτικές εταιρίες ύδρευσης.

Ο συνδυασμός τεχνογνωσίας Aktor και Suez (έχει 160 χρόνια εμπειρία στον χώρο της διαχείρισης υδάτων) θα συμπληρωθεί και με άμεσες χρηματοδοτήσεις, όχι μόνο από κοινοτικά κονδύλια, αλλά και από το εξωτερικό. Η Suez έχει δανειακό πρόγραμμα (ανοικτές γραμμές χρηματοδότησης) πάνω από 100 δισ. ευρώ σε όλες τις χώρες που έχει παρουσία και, βέβαια, στη Γαλλία.

ΕΥΔΑΠ

Χρηματοδότηση μέσω «Ελλάδα 2.0» και κοινοπρακτικών δανείων

Η ΕΥΔΑΠ προετοιμάζει επενδυτικό πρόγραμμα ύψους 2,5 δισ. ευρώ, που αφορά σε διαφορετικούς άξονες δράσης, από την αντικατάσταση παλαιών αγωγών και τη μείωση των διαρροών έως την ψηφιακή παρακολούθηση των δικτύων, την ενεργειακή αναβάθμιση εγκαταστάσεων και την ενίσχυση της ανθεκτικότητας του υδροδωτικού συστήματος, την εφαρμογή καινοτόμων τεχνολογιών στην εξοικονόμηση του νερού, αλλά και την επαναχρησιμοποίηση όπου αυτό επιτρέπεται. Η χρηματοδότηση του προγράμματος θα γίνει μέσα από κοινοτικούς πόρους και από κοινοπρακτικά δάνεια από Ελλάδα και εξωτερικό.

ΕΥΑΘ

Αυτάρκεια 5+ ετών με επενδύσεις 150 εκατ. ευρώ

Οι βασικοί στόχοι της ΕΥΑΘ είναι η επέκταση του δικτύου και η βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης μέσω «πράσινης» ενέργειας και αναπτυγμένων τεχνολογιών, καθώς και ο ψηφιακός μετασχηματισμός με επενδύσεις στην τεχνολογία για αναβάθμιση των συστημάτων τεχνολογίας και ενίσχυση των υπηρεσιών και δομών διακυβέρνησης. Θα προχωρήσει στην επέκταση του διυλιστηρίου νερού, το οποίο θα εξυπηρετήσει περιοχές γειτονικές στη Θεσσαλονίκη που αντιμετωπίζουν έντονο πρόβλημα έλλειψης νερού. Παράλληλα, γίνεται αναβάθμιση της υποδομής για τη βελτίωση της παραγωγικότητας των υφιστάμενων συστημάτων, που οδηγεί σε μείωση του λειτουργικού και ενεργειακού κόστους.

Τα φορολογικά μυστικά και τα «κλειδιά»



Τα φορολογικά μυστικά και τα «κλειδιά» στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων τύπου Αιγινή (Αιγινή) καταγράφει η ΑΑΔΕ μέσω ενός χρηστικού οδηγού, με αναλυτικές πληροφορίες και διευκρινήσεις για τους εκμισθωτές. Ειδικότερα, με βάση τις οδηγίες:

➤ Ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτου διάρκειας έως και 59 ημερών, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην των κλιννοσκεπασμάτων. Ο χαρακτηρισμός μιας μίσθωσης ως βραχυχρόνιας ή μη, είναι ανεξαρτήτως από το αν η μίσθωση συνάπτεται ή όχι, μέσω ψηφιακής πλατφόρμας. Το όριο των 59 ημερών αναφέρεται στη διάρκεια κάθε μίσθωσης και όχι στο σύνολο των ημερών που ένα ακίνητο δύναται να μισθώνεται βραχυχρόνια μέσα στο έτος. Η μίσθωση ακινήτου με διάρκεια 60 ημερών και άνω, θεωρείται, πλέον, μακροχρόνια και υφίσταται υποχρέωση υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

➤ Η μίσθωση ακινήτου με παροχή επιπλέον υπηρεσιών πέραν των κλιννοσκεπασμάτων θεωρείται τουριστικό κατάλυμα και πρέπει να γίνει έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ΑΑΔΕ.

➤ Απαγορεύεται έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026 η έκδοση νέων αριθμών μητρώου ακινήτου για βραχυχρόνιες μισθώσεις (Αιγινή) στο 1ο, 2ο και 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων. Οστόσο, δύναται να εγγραφούν και να λάβουν νέο αριθμό εγγραφής τα ακίνητα που ήταν καταχωρημένα στο μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024. Ενδεικτικά πρόκειται για τις ακόλουθες περιπτώσεις:

➔ Κατάρτιση νέας σύμβασης μίσθωσης, λόγω λύσης της προηγούμενης με νέο ή τον ίδιο μισθωτή/υπεκμισθωτή.

➔ Μεταβολή στο πρόσωπο του δια-

χειριστή, χωρίς μεταβολή του ιδιοκτησικού καθεστώτος.

➔ Μεταβολή στο πρόσωπο του διαχειριστή εξαιτίας μεταβίβασης του ακινήτου (λόγω επαχθούς ή χαρακτηριστικής αιτίας) ή κληρονομικής διαδοχής.

➔ Επανεγγραφή του ίδιου ακινήτου από τον ίδιο διαχειριστή, λόγω προηγούμενης διακοπής του ΑΜΑ.

➔ Ένας νέος ιδιοκτήτης/διαχειριστής ακινήτου, το οποίο ήταν εγγεγραμμένο από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη/διαχειριστή στο μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής, για να πραγματοποιήσει βραχυχρόνιες μισθώσεις εντός ή εκτός ψηφιακής πλατφόρμας απαιτείται να εγγραφεί εκ νέου το ακίνητο στο μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής και να λάβει νέο ΑΜΑ.

➔ Εφόσον, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, συμφωνηθεί η αναμίσθωση του ακινήτου στον ίδιο μισθωτή, η χρονική διάρκεια της αναμίσθωσης, για το χαρακτηρισμό της μίσθωσης ως βραχυχρόνιας ή μη, εξετάζεται αυτοτελώς. Για παράδειγμα, σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια βραχυχρόνιας μίσθωσης από 10.6.2025 μέχρι 30.7.2025 (ημερομηνία αναχώρησης 31.7.2025), ήτοι διάρκειας 51 ημερών, συμφωνηθεί η διαμονή του μισθωτή μέχρι τις 12.8.2025 (ημερομηνία αναχώρησης 13.8.2025), με αποτέλεσμα η συνολική διάρκεια της διαμονής του να ανέρχεται σε 64 ημέρες, θεωρείται ότι έχει συναφθεί δευτέρα μίσθωση από 31.7.2025 έως 12.8.2025, διάρκειας 13 ημερών, η οποία είναι επίσης βραχυχρόνια.

➔ Φυσικό πρόσωπο που πραγματοποιεί βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι 2 ακινήτων επιπλωμένων χωρίς την παροχή οποιασδήποτε άλλης υπηρεσίας πλην της παροχής κλιννοσκεπασμάτων, αποκτά σε κάθε περίπτωση εισόδημα από ακίνητη περιουσία και όχι από επιχειρηματική δραστηριότητα.

➔ Η βραχυχρόνια μίσθωση απαλλάσσεται από τον ΦΠΑ όταν οι εκμισθωτές

είναι φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν μέχρι και δύο ακίνητα. Σε ΦΠΑ με συντελεστή 13% υπάγεται η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων όταν οι εκμισθωτές είτε είναι φυσικά πρόσωπα που εκμεταλλεύονται από τρία ακίνητα και άνω είτε είναι νομικά πρόσωπα ανεξάρτητα από τον αριθμό των ακινήτων που εκμεταλλεύονται. Εφόσον ο εκμισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο που διαθέτει τουλάχιστον τρία ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση, υπάγεται σε ΦΠΑ για το σύνολο των ακινήτων που εκμεταλλεύεται.

➔ Για τον προσδιορισμό του αριθμού των ακινήτων που διαθέτει ένα φυσικό πρόσωπο για βραχυχρόνια μίσθωση, λαμβάνεται υπόψη ο αριθμός των ΑΜΑ που έχει λάβει, με εξαίρεση την περίπτωση που ένα φυσικό πρόσωπο διαθέτει για βραχυχρόνια μίσθωση ένα διαμέρισμα/μονοκατοικία είτε ως ενιαίο χώρο είτε ως δύο δωμάτια (το άθροισμα των οποίων θα είναι ίσο με το εμβαδόν του ενιαίου χώρου για τον οποίο έχει λάβει τον τρίτο ΑΜΑ) διακριτά, κατά την οποία θεωρείται ότι εκμεταλλεύεται μόνο δύο ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση.

➔ Ο ψιλός κύριος ενός ακινήτου δεν μπορεί να είναι διαχειριστής ακινήτου. Η μόνη περίπτωση να είναι διαχειριστής ακινήτου και να αποκτήσει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ), είναι με την ιδιότητα του υπεκμισθωτή.

➔ Σε περίπτωση ακύρωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης, για την οποία έχει ήδη καταχωρηθεί δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής πριν από την άφιξη του μισθωτή, θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής, λόγω ακύρωσης της κράτησης, ώστε να δηλωθεί η εν λόγω ακύρωση, είτε προβλέπεται καταβολή ποσού βάσει πολιτικής ακύρωσης είτε όχι. Αν δεν έχει υποβληθεί αρχική δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής υποβάλλεται αρχική δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής μέχρι την 20ή ημέρα του επόμενου μήνα από την ακύρωση, επιλέγοντας το ειδικό πεδίο στην εφαρμογή, μόνο στην περίπτωση που βάσει πολιτικής ακύρωσης προβλέπεται καταβολή ποσού μισθώματος από τον μισθωτή.

➔ Κάθε άλλοδαπό πρόσωπο που κατέχει εμπράγματο δικαίωμα στην Ελλάδα, θα πρέπει να αποκτήσει ελληνικό ΑΦΜ, τόσο για τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου όσο και για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του (ΕΝΦΙΑ, υποβολή δηλώσεων φόρου εισοδήματος για τυχόν εισοδήματα που εισπράττει από τα ακίνητα). Όσοι αποκτούν εισόδημα από μίσθωση ακινήτου, βραχυχρόνια ή μη, πρέπει να αποκτήσουν ΑΦΜ για να δηλώσουν το εισόδημα αυτό.

Ο Ομίλος ΑΚΤΟΡ συμβάλλει στη μεταμόρφωση της Ελλάδας σε ενεργειακό κόμβο της Νοτιοανατολικής Ευρώπης και υιοθετεί ένα μοντέλο ανάπτυξης που απαντά στις γεωπολιτικές προκλήσεις της εποχής, με στόχο ένα πιο ανθεκτικό και ενεργειακά ασφαλές μέλλον. Οι διεθνείς συνθήκες και η νέα γεωπολιτική πραγματικότητα δημιουργούν σημαντικές ευκαιρίες στον ενεργειακό τομέα, στον οποίο ο Ομίλος ΑΚΤΟΡ επενδύει με συνέπεια και μακρόπνοο σχεδιασμό.

Σε μια ιστορική εξέλιξη για την ενεργειακή ασφάλεια της Ευρώπης, η Atlantic - See LNG Trade, στην οποία ο Ομίλος ΑΚΤΟΡ συμμετέχει κατά 60% και η ΔΕΠΑ Εμπορίας κατά 40%, προχωρά στην ενεργοποίηση του κάθετου ενεργειακού διαδρόμου της Ευρώπης, μέσω της πρώτης μείζονος σημασίας εμπορικής συμφωνίας για την προμήθεια και πώληση υγροποιημένου φυσικού αερίου (LNG) από τις ΗΠΑ.

Η συμφωνία υπεγράφη στις 30 Ιανουαρίου 2026, με προμηθευτή την BP και αγοραστή την ουκρανική Naftogaz, με υλοποίηση τον Μάρτιο του 2026 και καθιστά τον Κάθετο Διάδρομο πραγματικότητα. Αυτή η εξέλιξη έρχεται να προ-

Ομίλος ΑΚΤΟΡ ΠΡΩΤΑΓΩΝΙΣΤΗΣ ΣΤΟ ΝΕΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΣΚΗΝΙΚΟ ΤΗΣ Ν.Α. ΕΥΡΩΠΗΣ

**Ιστορική η ενεργοποίηση του Κάθετου
Διαδρόμου, μέσω της εμπορικής συμφωνίας
για την προμήθεια και πώληση υγροποιημένου
φυσικού αερίου (LNG) από τις ΗΠΑ**

στεθεί στην πρώτη μακροπρόθεσμη συμφωνία εισαγωγής και πώλησης LNG από τις ΗΠΑ στην ελληνική ιστορία και στα Μνημόνια Κατανόησης που είχαν υπογραφεί τον Νοέμβριο του 2025 με κρατικούς φορείς της Ρουμανίας και της Ουκρανίας, δημιουργώντας ισχυρές προοπτικές για την εμπορία LNG σε ευρύ-

τερη περιφερειακή κλίμακα και ενισχύοντας τον σχεδιασμό του κάθετου ενεργειακού διαδρόμου και τη δυναμική του Ομίλου ΑΚΤΟΡ στην αγορά.

Παρών και στην πράσινη μετάβαση

Παράλληλα, έχοντας στόχο να διαδραματίσει πρωταγωνιστικό

ρόλο στην πράσινη μετάβαση της Ελλάδας, ο Ομίλος ΑΚΤΟΡ υλοποιεί ένα επενδυτικό πλάνο στον χώρο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ), συνολικής ισχύος 1.300 MW έως το 2027. Επιπλέον, σε συνεργασία με τον Όμιλο ΔΕΗ, ο Ομίλος ΑΚΤΟΡ προχωρά στην από κοινού ανάπτυξη σημαντικού χαρτοφυλακίου ΑΠΕ.

Ένας πολυσχιδής Όμιλος

Ο Ομίλος ΑΚΤΟΡ αποτελεί έναν από τους πλέον πολυδιάστατους και δυναμικούς επιχειρηματικούς οργανισμούς στον χώρο των υποδομών στη Νοτιοανατολική Ευρώπη. Με ιστορική παρουσία που ξεπερνά τα σύνορα της Ελλάδας και με σταθερή προσήλωση στη βιώσιμη ανάπτυξη, την τεχνονομία και την καινοτομία, ο Ομίλος υλοποιεί ένα φιλόδοξο επενδυτικό πρόγραμμα που στοχεύει στη δημιουργία αξίας για τους μετόχους, την κοινωνία και το περιβάλλον. Διατηρώντας τις κατασκευές ως τον κεντρικό πυλώνα της δραστηριότητάς του, ο ΑΚΤΟΡ διευρύνει το επιχειρηματικό αντικείμενό του, επενδύοντας σε τομείς που διαμορφώνουν το μέλλον της ελληνικής και ευρωπαϊκής οικονομίας, όπως το LNG, οι ΑΠΕ, τα έργα ΣΔΙΤ και Παραχώρησης, το Real Estate και η Διαχείριση Εγκαταστάσεων.





Συμμετοχή της Metlen και του κατασκευαστικού της βραχίονα ΜΕΤΚΑ στο έργο παραχώρησης ΒΟΑΚ

ΤΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΗΣ στο σχήμα της παραχωρησιούχου ΔΙΚΤΑΙΟΝ Παραχωρήσεις Μονοπρόσωπη Α.Ε. (με μοναδικό μέτοχο έως σήμερα την εταιρεία ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.) του έργου Βόρειος Οδικός Αξονας Κρήτης - Τμήμα Χανιά - Ηράκλειο, καθώς και τη συμμετοχή της 100% θυγατρικής της ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ στο σχήμα του βασικού υπεργολάβου μελέτης-κατασκευής ανακοίνωσε η Metlen. Στο πλαίσιο της σχετικής διαδικασίας που προβλέπεται από τη σύμβαση παραχώρησης:

Η Metlen προχωρά στην απόκτηση ποσοστού 24% στο μετοχικό κεφάλαιο της παραχωρησιούχου ΔΙΚΤΑΙΟΝ Παραχωρήσεις Α.Ε., συμμετέχοντας πλέον ενεργά στην υλοποίηση ενός από τα μεγαλύτερα έργα υποδομής της χώρας.

Παράλληλα, η εταιρεία αποκτά ποσοστό 24% και στη ΔΙΚΤΑΙΟΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ Α.Ε., εταιρεία που έχει αναλάβει τη λειτουργία και τη συντήρηση του έργου.

Η ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ, ως κατασκευαστικός βραχίονας της Metlen, θα συμμετάσχει με ποσοστό 30% στη νέα κατασκευαστική κοινοπραξία (μαζί με τις εταιρείες ΤΕΡΝΑ και ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ), η οποία θα υποκαταστήσει τον κατασκευαστή ως βασικό υπεργολάβο μελέτης-κατασκευής του έργου.

Η ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ διαθέτει εκτενή εμπειρία σε μεγάλα τεχνικά έργα και εξειδικευμένη τεχνογνωσία σε έργα μεταφορών, γεγονός που συνεισφέρει ισχυρά στη συνολική επιχειρησιακή ικανότητα του σχήματος.

ΚΛΕΙΣΤΑ 794.000 ΣΠΙΤΙΑ

Στην Αττική το 1/3 το κενών κατοικιών, ενώ 25.000 ακίνητα βρίσκονται στα χέρια τραπεζών και servicers – Αυξημένη η πρόθεση αγοράς στις ηλικίες 24 έως 35 ετών – Αναξιοποίητο το 42% λόγω υψηλού κόστους ανακατασκευής/ανακαίνισης – Τι δείχνει νέα έρευνα

ΤΗΣ ΝΕΝΑΣ ΜΑΛΛΙΑΡΑ
nena.malliar@gmail.com

Δύσβατος παραμένει ο δρόμος για την εύρεση προσιτής στέγης στη χώρα μας, με την κατοικία να παραμένει είδος εν ανεπαρκεία και πολυτελείας, παρά τις δράσεις που έχει αναλάβει η κυβέρνηση.

Την ώρα που το πρόβλημα εντοπίζεται στην έλλειψη προσφοράς ακινήτων, 794.000 οικιστικά ακίνητα παραμένουν κλειστά. Περίπου 25.000 ακίνητα βρίσκονται στα χέρια τραπεζών και servicers, που θα κληθούν να καταβάλουν διπλάσιο ΕΝΦΙΑ το 2026, μόλις εκδοθεί η σχετική υπουργική απόφαση σε συνέχεια εφαρμογής της διάταξης που είχε περάσει το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών εδώ και ένα χρόνο. Ωστόσο, πρόκειται για σταγόνα στον ωκεανό, τη στιγμή που στην Ελλάδα οι μη κατοικούμενες κατοικίες αντιπροσωπεύουν σχεδόν το 35% των κανονικών κατοικιών στη χώρα, το τρίτο υψηλότερο ποσοστό στην Ε.Ε. Όπως αποκαλύπτει νέα μελέτη της Alpha Bank, που ρίχνει φως στις συνθήκες της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα, περίπου το 1/3 των κενών κατοικιών βρίσκονται στην Αττική -που αντιστοιχεί στο 11,8% του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος της εν λόγω περιφέρειας- και το 9,7% στη Θεσσαλονίκη. Οι διαθέσιμες προς πώληση κενές κατοικίες έχουν μειωθεί κατά 1/3 από το 2011, με τη μείωση να είναι πιο εμφανής σε περιοχές όπως η Κεντρική Μακεδονία (-50%), η Αττική (-40,4%) και το Νότιο Αιγαίο (-37,6%). Επιπρόσθετα, οι κενές κατοικίες που διατίθενται προς ενοικίαση έχουν μειωθεί συνολικά κατά 10,4%, με τις μεγαλύτερες μειώσεις να έχουν κα-



ταγραφεί στα νησιά του Ιονίου (-35%), την Κεντρική Μακεδονία (-24,5%) και τη Στερεά Ελλάδα (-23,5%). Στην Περιφέρεια Αττικής η μείωση είναι σχεδόν 10%. Η έρευνα της Alpha Bank διαπιστώνει ότι η πρόθεση αγοράς κατοικίας έχει αυξηθεί συνολικά κατά 8 ποσοστιαίες μονάδες, από 12%, το 2024, σε 20% στην επανάληψη της έρευνας το 2025. Ειδικά για τους ενοικιαστές, το ποσοστό όσων σχεδιάζουν να αγοράσουν σπίτι αυξήθηκε από 18%, το 2024, σε 31%, το 2025. Τα άτομα ηλικίας 24 έως 35 ετών φαίνεται ότι έχουν την ισχυρότερη πρόθεση αγοράς

σπιτιού (29% του συνόλου) και ακολουθεί η ηλικιακή ομάδα 35-44 ετών (24%). Στην πλευρά της προσφοράς, ένας στους δέκα ερωτηθέντες (11%) στην έρευνα της Alpha Bank είναι ιδιοκτήτης κενής/αναξιοποίητης κατοικίας. Πανελλαδικά, τα μεγαλύτερα ποσοστά αναφέρονται στην Κεντρική και Νότια Ελλάδα (15%) και στα νησιά (14%) και τα χαμηλότερα στη Βόρεια Ελλάδα (11%) και την Αττική (8%). Ο πιο συχνά αναφερόμενος λόγος για τον οποίο τα ακίνητα αυτά είναι κενά είναι το υψηλό κόστος ανακατασκευής/ανακαίνισης (42%), ακολουθούμενο από πολλαπλές ιδιοκτησίες (21%), δηλαδή περιπτώσεις όπου ο ερωτώμενος δεν είναι ο μοναδικός κληρονόμος/ιδιοκτήτης και δεν υπάρχει συμφωνία με τους υπόλοιπους σχετικά με την εκμετάλλευση του ακινήτου.

Γερασμένα κτίρια

Το πρόβλημα εύρεσης στέγης επιδεινώνει ο «γερασμένος στόλος» των διαθέσιμων ακινήτων. Μία στις πέντε κύριες κατοικί-

ες στην Ελλάδα είναι ηλικίας άνω των 40 ετών. Η πλειονότητα των σπιτιών (73%) είναι μεταξύ 6 και 40 ετών, ενώ τα νεόδμητα σπίτια, δηλαδή με ηλικία μικρότερη των 5 ετών, αντιπροσωπεύουν μόλις το 4% του συνόλου. Το «γερασμένο» οικιστικό απόθεμα συνδέεται με αυξημένες ανάγκες για αναβάθμιση της ενεργειακής απόδοσης των κατοικιών. Σύμφωνα με την έρευνα της Alpha Bank, 6 στις 10 κύριες κατοικίες χρήζουν ενεργειακής αναβάθμισης (περισσότερα από τα 2/3 των κατοικιών ηλικίας άνω των 25 ετών και το ήμισυ των κατοικιών ηλικίας 6-25 ετών).

Ενας στους 5 όσων έχουν στην ιδιοκτησία τους κλειστό σπίτι δηλώνουν πρόθεση να αναζητήσουν ενοικιαστή στο άμεσο μέλλον, 6% να πωλήσουν το ακίνητο, ενώ περί το 15% φαίνεται να το κρατάνε κλειστό για μελλοντική προσωπική ή οικογενειακή χρήση. Για την πρώτη περίπτωση, η εφαρμογή επιπρόσθετων φορολογικών κινήτρων δύναται να επιταχύνει τη διάθεση των ακινήτων στην αγορά. Η πιο πρόσφατη σειρά κυβερνητικών μέτρων αποσκοπεί στη διευκόλυνση της διαδικασίας διάθεσης κενών/αναξιοποίητων ακινήτων στην αγορά.

Σημειώνεται ότι στο στεγαστικό πρόβλημα συμβάλλει και ο υψηλός βαθμός αστικοποίησης που διευρύνει το έλλειμμα κατοικιών. Πάνω από 7 στους 10 κατοίκους στην Ελλάδα ζουν σε πόλεις, κομποπόλεις και προάστια, ενώ σχεδόν το ήμισυ του πληθυσμού συγκεντρώνεται σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη. Επιπλέον, το 39% των ενεργών επιχειρήσεων της χώρας εδρεύουν στην Αττική και το 16% αντίστοιχα στην Κεντρική Μακεδονία. Εξάλλου οι περισσότερες νέες επιχειρήσεις ιδρύονται στην Αττική (9,4% των ενεργών επιχειρήσεων).

35%

των κανονικών κατοικιών
αντιπροσωπεύουν οι μη
κατοικούμενες οικίες, το τρίτο
υψηλότερο ποσοστό στην Ε.Ε.

Ρεπορτάζ



Της
**Μαριάννας
Τζάννε**
martranne@yahoo.com



Πέντε χρόνια μετά το κλείσιμο της δυνατότητας τακτοποιήσεως για τα αυθαίρετα της Κατηγορίας 5 και λίγες εβδομάδες μετά το λήξη της

ειδικής εξαιρέσεως που ίσχυε για τα ακίνητα τραπεζιών και επενδυτικών κεφαλαίων, η Πολυτεία δεν έχει ακόμη ανοίξει νέο κύκλο ρυθμίσεων. Χιλιάδες δημόσια και ιδιωτικά κτίρια σε όλη τη χώρα παραμένουν σε πολεοδομική εκκρεμότητα, χωρίς δυνατότητα νομιμοποιήσεως, γεγονός που τα κρατά εκτός συνυλλογών και αξιοποίησης, ενώ το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας εμφανίζεται προς το παρόν υπέρ των στοχευμένων παρεμβάσεων αντί μιας συνολικής λύσης.

Η Κατηγορία 5 περιλαμβάνει τα λεγόμενα «βαριά αυθαίρετα», δηλαδή κτίρια με υπερβάσεις άνω του 40% σε δόμηση, κάλυψη ή ύψος, καθώς και κατασκευές χωρίς οικοδομική άδεια. Από το 2020, οπότε έληξε η δυνατότητα υπαγωγής τους για τους ιδιώτες, και με την οριστική λήξη της ειδικής εξαιρέσεως που ίσχυε για ακίνητα τραπεζών και funds στο τέλος του 2025, δεν υπάρχει πλέον ενεργός μηχανισμός τακτοποίησης για καμία κατηγορία ιδιοκτησίας.

Αντίθετα, το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας προχώρησε πρόσφατα σε παύση κατά δύο έτη της δυνατότητας τακτοποίησης αυθαιρέτων μικρότερης πολεοδομικής βαρύτητας, δηλαδή των Κατηγοριών 1 έως 4. Η δυνατότητα αυτή παραμένει ενεργή έως το 2028, δίνοντας στους ιδιοκτήτες περισσότερο περιθώρια συμμόρφωσης. Η διαφοροποίηση αυτή αναδεικνύει την ιδιαίτερη μεταχείριση της Κατηγορίας 5, η οποία παραμένει εκτός οποιασδήποτε αντίστοιχης πρόβλεψης.

Το αποτέλεσμα είναι η δημιουργία ενός εκτεταμένου αποθέματος ακινήτων που βρίσκονται σε παρατεταμένη θεσμική εκκρεμότητα. Πρόκειται για ακίνητα που δεν μπορούν να μεταβιβαστούν, να αξιοποιηθούν εσπενδυτικά, να χρηματοδοτηθούν ή να ενταχθούν σε προγράμματα ενεργειακής

συνβάθμισης, με αποτέλεσμα να οδιγοούνται σταδιακά σε αποξείωση και να παραμένουν εκτός της αγοράς. Η κατάσταση αυτή επιπλέον έχει μόνο τους ιδιοκτήτες, αλλά και τη συνολική λειτουργία της αγοράς ακινήτων, καθώς σημαντικό μέρος του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος παραμένει εκτός αξιοποίησης.

Συνταγματικά όρια και προτεραιότητα στον πολεοδομικό σχεδιασμό

Ποιος είναι ο λόγος αυτής της νομοθετικής αδράνειας; Σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, βασικός λόγος για την απουσία νέας γενικευμένης ρύθμισης είναι οι συνταγματικοί περιορισμοί και η πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, το οποίο έχει επανειλημμένα θέσει αυστηρά όρια στις διαδοχικές νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων. Οποιαδήποτε νέα νομοθετική πρωτοβουλία θα πρέπει να εναντιωθεί εντός αυτών των ορίων, ώστε να διασφαλιστεί η συνταγματική της θεώρηση και να αποφευχθούν νέες ακυρωτικές αποφάσεις.

Η επιφύλαξη αυτή αποκτά ιδιαίτερη σημασία σε μια περίοδο κατά την οποία η Πολυτεία επωφέρει να θέσει σε πλήρη εφαρμογή ένα νέο σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού, μέσω των Τοπικών και Εθνικών Πολεοδομικών Σχεδίων, με την αναγνώριση κοινών χριστών δρόμων με σκοπό να επιλυθεί το σγκάλε της εκτός σχεδίου δόμησης, την ψηφιοποίηση των πολεοδομικών δεδομένων και την ενίσχυση των μηχανισμών ελέγχου δόμησης. Στόχος είναι η δημιουργία ενός πιο αδιάπλου και λειτουργικού πλαισίου για το δομημένο περιβάλλον, που θα αποτρέψει τη δημιουργία νέας γενιάς αυθαιρέτων.

«Το μήνυμά που έχουμε πάρει από τις επαφές μας με κυβερνητικά στελέχη είναι ότι δεν πρόκειται να υπάρξει κάποια ρύθμιση. Μπορεί να υπάρχει πρόθεση, αλλά γνωρίζουν ότι οποιαδήποτε νομοθετική παρέμβαση θα υλοθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας», αναφέρει στο «business stories» ο πρόεδρος της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ), **Σταύρος Πυριδής**.

Το ΣτΕ ζήτη την εφαρμογή των νόμων για

Το ΣΤΕ ζητά την εφαρμογή των νόμων για κατεδάφιση αυθαιρέτων που ανεγέρθηκαν μετά το 2011, ενώ αποκλείει κάθε νέα ρύθμιση που θα μπορούσε να νομιμοποιήσει κατασκευές μετά την 1η Ιανουαρίου του 2024 χωρίς προηγούμενο έλεγχο και συμμόρφωση. Ωστόσο, καμία από τις προϋποθέσεις που θα άναβαν το πράσινο φως για μια συνολική τακτοποίηση των αυθαιρέτων δεν έχει προχωρήσει



ΤΟ ΣΤΕ ΠΑΓΩΝΕΙ ΝΕΑ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ-ΣΚΟΥΠΑ ΓΙΑ ΤΑ ΜΕΓΑΛΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ

Σε θεσμική εκκρεμότητα χιλιάδες ακίνητα - Προτεραιότητα σε σχολεία και δημόσια κτίρια δίνει η κυβέρνηση, χωρίς σαφές χρονοδιάγραμμα για συνολική λύση

κατεδάφιση αυθαιρέτων που ανεγέρθηκαν μετά το 2011, ενώ αποκλείει κάθε νέα ρύθμιση που θα μπορούσε να νομιμοποιήσει κατασκευές μετά την 1η Ιανουαρίου του 2024 χωρίς προηγούμενο έλεγχο και συμμόρφωση. Καμία όμως από τις προϋποθέσεις που θα άναβαν το πράσινο φως για να προχωρήσει μια συνολική τακτοποίηση των αυθαιρέτων δεν έχει προχωρήσει. Κρίσιμη θεωρείται η ολοκλήρωση του συστήματος παρακολούθησης του δομημένου περιβάλλοντος, το οποίο θα επιτρέψει τον ακριβή εντοπισμό και τον χρονικό προσδιορισμό των αυθαιρέτων και αναμένεται εντός του έτους. Το μέτρο στοχεύει κυρίως στην περιορισμό φαινομένων ψευδών δηλώσεων σε τοπικούς περιφέρειες, όπως η Μόκνος, η Πάρος και η Σαϊνός, όπου αυθαίρετα εμφανίζονται ψευδώς να έχουν καταστεί προ του 2011 για να ενταχθούν στις ρυθμίσεις.

Βασική επίσης προϋπόθεση για την τακτοποίηση είναι η λειτουργία της Ψηφιακής Πράξης της Γης και των Ζωνών Υποδοχής Συντελεστή Δομησης, που θα επιτρέψουν τη μεταφορά και εξαγωγή συντελεστή δομησης, ανυψώνοντας τον δρόμο για την οριστική πολεοδομική τακτοποίηση. Και αυτές όμως οι ρυθμίσεις παραμένουν στο χαρτί.

Η τακτοποίηση (αν και είναι γίνει) θα αφορά αποκλειστικά αυθαίρετα που κατα-

σκευάστηκαν πριν από τις 28 Ιουλίου του 2011. Οι διαδικασίες που θα τα διέλυσουν θα εξαρτώνται από κατεδάφιση για 30 χρόνια, ενώ πλήρης νομιμοποίηση θα συνδέεται με την αγορά συντελεστή δομησης, στο πλαίσιο του νέου πολεοδομικού σχεδιασμού.

Στοχευμένη παρέμβαση για δημοτικά και δημόσια κτίρια

Τις δυσκολίες που φέρνει στην αγορά των ακινήτων η οριοθέτηση των μεγάλων αυθαιρέτων επιβεβαιώνει και η πολιτική ηγεσία του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία προωθεί στοχευμένη παρέμβαση που θα αφορά αποκλειστικά κρατικά ακίνητα και κτίρια της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Ο υφυπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας Νίκος Ταγαράς μιλώντας πρόσφατα στη Βουλή ανέφερε ότι εξετάζεται η δυνατότητα τακτοποίησης αυθαιρέτων Κατηγορίας 5 που ανήκουν σε δήμους, όπως σχολεία, νηπιαγωγεία, μνηστές Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης και αθλητικές εγκαταστάσεις δημοτικών ιδιοκτησιών.

Όπως εξήγησε, η παρέμβαση αυτή κρίνεται αναγκαία, καθώς σήμερα οι δήμοι δεν μπορούν να προχωρήσουν σε ενεργειακές αναβαθμίσεις, λειτουργικές ανακατασκευές ή επιπλέον ενισχύσεις των κυρίων τους, ακόμη

κι όταν υπάρχουν διαθέσιμα ευρωπαϊκά και εθνικά κονδύλια. Τα πολεοδομικά καθίσταται των κυρίων αιτών λειτουργεί ως εμπόδιο για την ένταξή τους σε χρηματοδοτικά εργαλεία και προγράμματα εκσυγχρονισμού.

Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα που επικαλέστηκε δήμος από τη Βόρεια Ελλάδα ο οποίος αδυνατούσε να προχωρήσει στην ενεργειακή αναβάθμιση 14 δημοτικών κτιρίων. Από αυτά, τα 12 ήταν σχολεία, τα οποία δεν μπορούσαν να ενταχθούν σε πρόγραμμα αναβάθμισης, καθώς κατατάσσονται στην Κατηγορία 5 και δεν υπάρχει σήμερα δυνατότητα τακτοποίησής τους.

Η περίπτωση αυτή αναδεικνύει ότι τα πρόβλημα δεν περιορίζεται στον ιδιωτικό τομέα, αλλά επηρεάζει άμεσα και υπεργολαβία και κτιριακών δομών υποδομών, με συνέπειες στην ασφάλεια, την ενεργειακή απόδοση και τον εκσυγχρονισμό τους.

Ενιαίο καθεστώς και πίεση για συνολική λύση

Η λύση της δυνατότητας τακτοποίησης για ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή τραπεζών και επενδυτικών κεφαλαίων σηματοδοτεί τη μετέλευση έναυστο θεσμικό κυλινδρού, χωρίς ειδικές προβλέψεις ή εξαιρέσεις. Παρόντως οι θεσμικοί φορείς ούτε οι ιδιότητες δια-

θέτουν ενεργό μηχανισμό τακτοποίησης για ακίνητα της Κατηγορίας 5, υποστηρίζουν στο ΥΠΕΚ, γεγονός που επαναφέρει στο προσκήνιο το αίτημα για μια συνολική και δίκαιη λύση. Οι αρμορίες αναφέρονται ότι τράπεζες και επενδυτικά funds που διαθέτουν σημαντικό υμνημό ακινήτων με πολεοδομικές εκκρεμότητες έχουν ήδη ζητήσει να τους δοθεί η δυνατότητα διάθεσης των συγκεκριμένων ακινήτων στην αγορά ως έχουν, χωρίς προηγούμενη τακτοποίηση.

Το αίτημα αυτό συνδέεται με την ανάγκη επτάχυνσης της αποεπένδυσης από ακίνητα που υπάρχουν σε δευτερεύον λόγο του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου. Από την πλευρά του, το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας φέρει να έχει λάβει γνώση των σχετικών αιτημάτων, χωρίς επί του παρόντος να έχει πάρει θέση.

Από την πλευρά των ιδιοκτητών, ο κ. Γεωργιάδης επισημαίνει την ανάγκη ύπαρξης θεσμικής διεύθυνσης για το σύνολο των ακινήτων, ανεξαρτήτως του είδους είναι ο ιδιοκτήτης τους. Όπως τονίζει, η διατήρηση μεγάλου αριθμού ακινήτων σε καθεστώς μόνιμης πολεοδομικής εξακρίβωσης οδηγεί ουσιαστικά σε αδυναμία αξιοποίησης της ιδιοκτητικής περιουσίας και δημιουργεί συνθήκες αδικίας.

Παράλληλα, υπογραμμίζει ότι οποιαδήποτε μελλοντική παρέμβαση θα πρέπει να βασίζεται στην αρχή της ίσης μεταχείρισης και της σαφούς δικαιοσύνης, χωρίς διακρίσεις μεταξύ ιδιωτών και θεσμοκράτων φορέων.

Την ίδια στιγμή, νομικοί και τεχνικοί παράγοντες της αγοράς επισημαίνουν ότι ένα από τα βασικά κενά του ισχύοντος συστήματος για την απορρόφηση νέων γενιών πολεοδομικών παραβάσεων είναι η περιορισμένη έκταση των ελέγχων. Η διαδικασία βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στις δηλώσεις και τις βεβαιώσεις των μηχανικών, χωρίς ουσιαστικές διαδικασίες και επιτόπιους ελέγχους από τις αρμόδιες αρχές. Όπως τονίζουν, η ενίσχυση των ελεγκτικών μηχανισμών αποτελεί κρίσιμη προτεραιότητα για τη διασφάλιση της νομιμότητας και την υπαγωγή δημιουργίας νέων υπερευνομένων εκκρεμιών όπως να τακτοποιήσει μια και βάλει το γαϊτανάκι της αυθαιρέτας.

