

ΤΑ 5 ΣΗΜΕΙΑ ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΠΡΟΣΕΞΟΥΝ ΟΙ ΥΠΟΧΡΕΟΙ

# Προκάτ δηλώσεις E3 για 1,5

**Προσυμπληρωμένοι κωδικοί για έσοδα και δαπάνες.**

**Δυνατότητα για αποκλίσεις έως 30%, βάσει όμως των δεδομένων της πλατφόρμας myData**

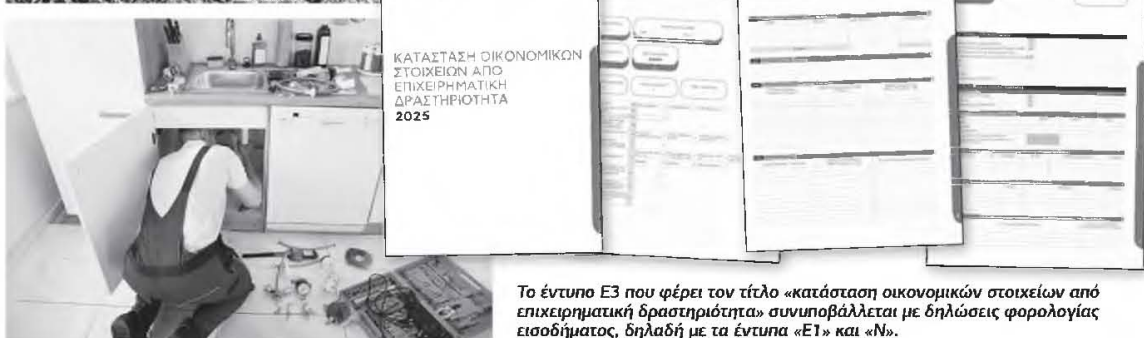
➤ Προσυμπληρωμένα είναι και φέτος τα δεδομένα των φορολογητέων ακαθαρσιών εσόδων και των εκπιπτόμενων δαπανών στο έντυπο E3 που οφείλουν να συνηγορούν πάνω από 1.500.000 αυτοαπασχολούμενοι και αγρότες με τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος για το φορολογικό έτος 2025.

Οι φορολογούμενοι που θα υποβάλουν το προκατ έντυπο έχουν, πάντως, κάποια περιορισμένα περιθώρια έως 30% να μειώσουν τα προσυμπληρωμένα δεδομένα για τα έσοδα, καθώς και να αυξήσουν τα προσυμπληρωμένα ποσά για τις δαπάνες, όμως κάθε μείωση που θα γίνει στο σκέλος των εσόδων και κάθε προσθήκη που θα γίνει στο σκέλος των εκπιπτόμενων δαπανών θα πρέπει να αντικρίζεται με τα δεδομένα που θα έχουν διαβιβαστεί στην πλατφόρμα myData.

## Αποκλίσεις

Σύμφωνα, ειδικότερα, με τη σχετική απόφαση της Διοίκησης της ΑΑΔΕ, το έντυπο E3, το οποίο θα κληθούν να υποβάλουν στην Εφορία περίπου 1,5 εκατομμύριο επιχειρήσεις, ελεύθεροι επαγγελματίες και αγρότες, θα αποτυπώνει τα δεδομένα των εσόδων και των εξόδων όπως αυτά έχουν διαβιβαστεί από τους υπόχρεους φορολογούμενους στα ηλεκτρονικά φορολογικά βιβλία, που τηρούν μέσω της πλατφόρμας myDATA.

Τα περιθώρια αποκλίσεων μέχρι τα οποία μπορούν να επιφέρουν τροποποιήσεις οι φορολογούμενοι είναι απεριόριστα για την αύξηση των φορολογητέων εσόδων και τη μείωση των εκπιπτόμενων δαπανών και μέχρι 30% για τη μεί-



Το έντυπο E3 που φέρει τον τίτλο «κατάσταση οικονομικών στοιχείων από επιχειρηματική δραστηριότητα» συνοποβάλλεται με δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, δηλαδή με τα έντυπα «E1» και «N».

**ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ**  
gpalaitsakis@e-typos.com

ωση των φορολογητέων εσόδων και την αύξηση των εκπιπτόμενων δαπανών.

## Τα 5 SOS

Αναλυτικά, σύμφωνα με την απόφαση της ΑΑΔΕ, τα σημεία που πρέπει να προσέξουν ιδιαίτερα οι επιχειρήσεις και οι ελεύθεροι επαγγελματίες στο φετινό έντυπο E3 είναι τα ακόλουθα:

**1** Το έντυπο E3 που φέρει τον τίτλο «κατάσταση οικονομικών στοιχείων από επιχειρηματική δραστηριότητα» συνοποβάλλεται με τις

εμπρόθεσμες και εκπρόθεσμες αρχικές και τροποποιητικές δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, δηλαδή με τα έντυπα «E1» (Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος φυσικών προσώπων) και «N» (Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων) υποχρεωτικά με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας ή σε χειρόγραφη μορφή στην αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης υπηρεσία κατά περίπτωση.

**2** Στο έντυπο E3, η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) προσυμπληρώνει κατηγορίες εσόδων και εξόδων με ποσά

στους σχετικούς κωδικούς των αντίστοιχων πινάκων βάσει των δεδομένων που έχουν διαβιβαστεί στην ψηφιακή πλατφόρμα myDATA της ΑΑΔΕ και του χαρακτηρισμού αυτών, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες αποφάσεις.

**3** Με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 16 του ΚΦΔ, η αξία των φορολογητέων εσόδων που λαμβάνονται υπόψη από τη Φορολογική Διοίκηση για τον προσδιορισμό του φόρου εισοδήματος δεν δύναται να υπολείπεται αυτών που προκύπτουν από τα παραστατικά που έχουν διαβιβαστεί ηλεκτρονικά

στην ΑΑΔΕ, μέσω της πλατφόρμας myData. Δαπάνες προς έκπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη, αν τα παραστατικά στα οποία στηρίζονται, δεν έχουν διαβιβαστεί ηλεκτρονικά στην ΑΑΔΕ, μέσω της πλατφόρμας myData. Τα προσυμπληρωμένα -βάσει των διαβιβασθέντων στην πλατφόρμα myData παραστατικών- ποσά εσόδων και δαπανών στους κωδικούς του εντύπου E3 δύναται να τροποποιούνται από τον φορολογούμενο, με την επιφύλαξη των οριζόμενων - βάσει της παραγράφου 16 του άρθρου 83 του ν. 5104/2024 (Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας - ΚΦΔ) - ορίων ανεκτών αποκλίσεων για τις



# ΕΚΑΤ. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ - ΑΓΡΟΤΕΣ



## ΕΦΚΑ: ΣΤΙΣ 24 ΚΑΙ 26 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ Η ΠΛΗΡΩΜΗ ΤΩΝ ΣΥΝΤΑΞΕΩΝ

**ΤΗΝ ΕΡΧΟΜΕΝΗ** Τρίτη 24 Φεβρουαρίου και Πέμπτη 26 Φεβρουαρίου θα καταβάλει ο ΕΦΚΑ τις συντάξεις του Μαρτίου. Σύμφωνα με την απόφαση του φορέα, την Τρίτη 24 Φεβρουαρίου 2026 θα καταβληθούν οι κύριες συντάξεις από τα τέως Ταμεία Μη Μισθωτών ΟΑΕΕ, ΟΓΑ και ΕΤΑΑ, οι κύριες συντάξεις που απονεμήθηκαν από τη σύσταση του ΕΦΚΑ και μετά, με τον ν.4387/2016, μέσω του ΟΠΣ-ΕΦΚΑ (συνταξιούχοι μισθωτοί & μη μισθωτοί από 1.1.2017 και έπειτα) και όλες οι επικουρικές συντάξεις του ιδιωτικού τομέα (μη μισθωτών και μισθωτών).

Την Πέμπτη 26 Φεβρουαρίου 2026 θα καταβληθούν οι κύριες συντάξεις των τέως Ταμείων μισθωτών (ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, τραπεζών, ΟΤΕ, ΔΕΗ, ΛΟΙΠΩΝ ΕΝΤΑΣΣΟΜΕΝΩΝ (ΤΣΕΑΠΓΣΟ, ΤΣΠ-ΗΣΑΠ), ΝΑΤ, ΕΤΑΤ και ΕΤΑΠ-ΜΜΕ), καθώς και οι κύριες και οι επικουρικές συντάξεις του Δημοσίου.

δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος φορολογικού έτους 2025. Τα όρια αυτά έχουν καθοριστεί στο -30% για το σκέλος των φορολογητέων εσόδων και στο +30% για το σκέλος των εκπαισμένων δαπανών. Όμως τα επιπλέον ποσά που θα αναγραφούν στο σκέλος των εκπαισμένων δαπανών θα πρέπει να καλύπτονται πλήρως από παραστατικά -κυρίως τιμολόγια- τα οποία πριν από την οριστικοποίηση της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος πρέπει να έχουν διαβιβαστεί στην πλατφόρμα myData.

**4** Στις περιπτώσεις συζύγων και φυσικών προσώπων που έχουν

συνάψει σύμφωνο συμβίωσης και υποβάλλουν κοινή δήλωση για τα εισοδήματά τους, το έντυπο Ε3 υποβάλλεται για καθένα από τους συζύγους / μέλη συμφώνου συμβίωσης όπου αυτό απαιτείται για τα επιμέρους εισοδήματά τους.

**5** Η υποβολή εκπρόθεσμη τροποποιητικής δήλωσης για συμπλήρωση ή μεταβολή αμειγών πληροφοριακών στοιχείων του εντύπου Ε3, δηλαδή στοιχείων που δεν επηρεάζουν το φορολογικό αποτέλεσμα της επιχείρησης, δεν επισύρει τις προβλεπόμενες κυρώσεις του Κώδικα Φορολογικών Διαδικασιών. ■



**Το αργότερο μέχρι τις 10 Μαρτίου η έκδοση των εκκαθαριστικών για τον φόρο του 2026**

Η εξόφληση του ΕΝΦΙΑ μπορεί να γίνει σε 12 μηνιαίες δόσεις, από τον Μάρτιο του 2026 έως τον Φεβρουάριο του 2027.

ΑΑΔΕ

## Ωρα... ΕΝΦΙΑ για 6,2 εκατ. ιδιοκτήτες

**ΤΟ ΑΡΓΟΤΕΡΟ** έως το πρώτο δεκάημερο του Μαρτίου η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) αναμένεται να έχει εκδώσει και να έχει αναρτήσει στους λογαριασμούς που έχουν στο TAXISNET 6,2 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων τα εκκαθαριστικά σημειώματα για την πληρωμή του ΕΝΦΙΑ του 2026. Τα ποσά που θα αναγράφουν τα εκκαθαριστικά θα πρέπει να εξοφληθούν είτε εφάπαξ μέχρι το τέλος Μαρτίου είτε σε 12 μηνιαίες δόσεις, από τον Μάρτιο του 2026 έως τον Φεβρουάριο του 2027.

Η πλειονότητα των ιδιοκτητών θα πληρώσει το ίδιο ποσό ΕΝΦΙΑ με αυτό που κατέβαλε το 2025, καθώς φέτος δεν άλλαξε καμία από τις παραμέτρους υπολογισμού του φόρου.

### Μεταβολές

Υπάρχουν όμως και εκατοντάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες, οι οποίοι θα δουν, φέτος, μεταβολές στα ποσά του ΕΝΦΙΑ, που θα αναγράφουν τα εκκαθαριστικά τους. Ειδικότερα:

**1** Όσοι το 2025 απέκτησαν ακίνητα ή ποσοστά ή εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, καθώς και όσοι τακτοποιήσαν το 2025 μη υπαίθριους χώρους, δηλώνοντάς

τους πλέον ως κύριους κύριες χρήσης θα δουν τον φετινό ΕΝΦΙΑ αυξημένο σε σύγκριση με το 2025, ενώ όσοι πώλησαν ή μεταβίβασαν ακίνητα ή ποσοστά συνδιοκτησίας ή εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων θα δουν μειωμένα τα ποσά του ΕΝΦΙΑ.

**2** Όσοι θα χάσουν φέτος δικαιώματα μερικής ή ολικής απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ, λόγω αύξησης του οικογενειακού εισοδήματός τους πάνω από τα όρια που προβλέπονται για τη χορήγηση των απαλλαγών αυτών θα πληρώσουν φέτος ΕΝΦΙΑ αυξημένο καιά 100% (θα χάσουν την απαλλαγή από το 50% του ΕΝΦΙΑ) ή θα πληρώσουν για πρώτη φορά ΕΝΦΙΑ, ενώ τα προηγούμενα χρόνια απαλλάσσονταν.

**3** Όσοι θα κερδίσουν για φέτος δικαιώματα μερικής ή ολικής απαλλαγής - είτε λόγω αύξησης του αριθμού των μελών των οικογενειών τους και συνακόλουθης αύξησης των εισοδηματικών ορίων μερικής ή ολικής απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ, είτε λόγω μείωσης των ετησίων οικογενειακών εισοδημάτων τους κάτω από τα εισοδηματικά όρια μερικής ή ολικής απαλλαγής - θα πληρώσουν φέτος μειωμένο ποσό ΕΝΦΙΑ ή ακόμη και θα απαλ-

λαγούν πλήρως από τον φόρο.

**4** Όσοι είχαν την 1η-1-2026 κατοικίες φορολογητέας αξίας μέχρι 500.000 ευρώ, οι οποίες ήταν ασφαλισμένες από κινδύνους πυρκαγιάς, σεισμού και πλημμύρας ταυτόχρονα, για χρονικά διαστήματα τουλάχιστον τριών και μέχρι δώδεκα μηνών εντός του 2025 δικαιούνται φέτος έκπτωση έως 20% στον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί σε κάθε ασφαλισμένη κατοικία. Για κατοικίες αξίας άνω των 500.000 ευρώ η έκπτωση περιορίζεται στο 10%.

### Εφαρμογή Ε9

Εν όψει της έναρξης των εργασιών για την εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ του 2026, η ΑΑΔΕ, με χθεσινή ανακοίνωσή της, ενημέρωσε ότι:

► Η εφαρμογή για την υποβολή Ε9 έτους 2026 δεν θα είναι διαθέσιμη από την Πέμπτη 19 Φεβρουαρίου και μέχρι την ολοκλήρωση της εκδόσης και ανάρτησης των εκκαθαριστικών σημειωμάτων ΕΝΦΙΑ 2026 και το άνοιγμα των τροποποιητικών δηλώσεων ΕΝΦΙΑ 2026.  
► Η εφαρμογή για την υποβολή Ε9 έτους 2027 δεν θα είναι διαθέσιμη την Πέμπτη 19 Φεβρουαρίου, μεταξύ 9:00 και 13:00.

Γιάννης Παπαδόπουλος

# Ώρα... ΕΝΦΙΑ για 6,2 εκατ. ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας

Μέχρι τις 10 Μαρτίου θα έχουν αποσταλεί ηλεκτρονικά τα εκκαθαριστικά

Το αργότερο έως το πρώτο δεκαήμερο του Μαρτίου η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) αναμένεται να έχει εκδώσει και να έχει αναρτήσει στους λογαριασμούς που έχουν στο TAXISnet 6,2 εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων τα εκκαθαριστικά σημειώματα για την πληρωμή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) του 2026.

Του Γιώργου Παλιτσάκη  
gpalitsakis@naftemporiki.gr

**ΤΑ ΠΟΣΙΑ** των οφειλών ΕΝΦΙΑ που θα αναγράφουν τα εκκαθαριστικά θα πρέπει να εξοφληθούν είτε εφάπαξ μέχρι το τέλος Μαρτίου του τρέχοντος έτους είτε σε 12 μηνιαίες δόσεις, από τον Μάρτιο του 2026 έως τον Φεβρουάριο του 2027.

Η πλειονότητα των ιδιοκτητών θα πληρώσει το ίδιο ποσό ΕΝΦΙΑ με αυτό που κατέβαλε το 2025, καθώς πέρυσι δεν καταγράφηκε καμία μεταβολή στην ακίνητη περιουσία τους, ενώ φέτος δεν αλλάζει γι' αυτούς καμία από τις παραμέτρους υπολογισμού του φόρου.

Υπάρχουν όμως και εκατοντάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες, οι οποίοι θα δουν, φέτος, μεταβολές στα ποσά του ΕΝΦΙΑ που θα αναγράφουν τα εκκαθαριστικά τους.

## Περιπτώσεις αυξήσεων

Συγκεκριμένα, όσοι δήλωσαν ότι το 2025 απέκτησαν ακίνητα ή ποσοστά ή εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, καθώς και όσοι δήλωσαν ότι τακτοποιήσαν το 2025 αρρυθμίτρους χώρους δηλώνοντάς τους πλέον ως χώρους κύριας χρήσης θα δουν τον φετινό λογαριασμό του ΕΝΦΙΑ αυξημένο σε σύγκριση με το 2025, ενώ όσοι δήλωσαν ότι πώλησαν ή μεταβίβασαν ακίνητα ή ποσοστά συνιδιοκτησίας ή εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων θα δουν μειωμένα τα ποσά του ΕΝΦΙΑ που θα αναγράφουν τα φετινά εκκαθαριστικά τους.

Όσοι θα χάσουν φέτος δικαιώματα μερικώς ή ολικώς απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ, λόγω αύξησης



SHUTTERSTOCK

## Κλείνει προσωρινά το Ε9

**ΕΝ ΟΦΕΙ** της έναρξης των εργασιών για την εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ του 2026, η ΑΑΔΕ, με χθεσινή ανακοίνωσή της, ενημέρωσε τους φορολογούμενους για τα παρακάτω:

- Η εφαρμογή για την υποβολή δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9) έτους 2026 δεν θα είναι διαθέσιμη από την Πέμπτη 19 Φεβρουαρίου και μέχρι την ολοκλήρωση της έκδοσης και ανάρτησης των πράξεων διοικητικού προσδιορισμού (εκκαθαριστικών σημειωμάτων) ΕΝΦΙΑ 2026 και το άνοιγμα των τροποποιητικών δηλώσεων ΕΝΦΙΑ 2026.
- Η εφαρμογή για την υποβολή δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9) έτους 2027 δεν θα είναι διαθέσιμη την Πέμπτη 19 Φεβρουαρίου, μεταξύ 9:00 και 13:00.

Όλες οι υπόλοιπες λειτουργίες του Περιουσιολογίου, όπως το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ, υποβολές δηλώσεων Ε9 ετών 2010-2025, θα είναι διαθέσιμες κανονικά, καθ' όλη τη διάρκεια των εργασιών.

Η πλειονότητα των ιδιοκτητών θα πληρώσει το ίδιο ποσό ΕΝΦΙΑ με αυτό που κατέβαλε το 2025, καθώς πέρυσι δεν καταγράφηκε καμία μεταβολή στην ακίνητη περιουσία τους.

του οικογενειακού εισοδήματός τους πάνω από τα όρια που προβλέπονται για τη χορήγηση των απαλλαγών αυτών θα πληρώσουν ΕΝΦΙΑ αυξημένο καιά 100% (θα χάσουν την απαλλαγή από το 50% του ΕΝΦΙΑ) ή θα πληρώσουν για πρώτη φορά ΕΝΦΙΑ.

Όσοι θα κερδίσουν για φέτος δικαιώματα μερικώς ή ολικώς απαλλαγής είτε λόγω αύξησης του αριθμού των μελών των οικογενειών τους και συγκατολήσεως αυτών στην οικογενειακή ή ολικής απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ πάνω από τα επίπεδα των ετήσιων οικογενειακών εισοδημάτων τους, είτε λόγω μείωσης των ετήσιων οικογενειακών εισοδημάτων τους κάτω από τα εισοδηματικά όρια μερικώς ή ολικώς απαλλαγής, θα πληρώσουν μειωμένο ποσό ΕΝΦΙΑ σε

σύγκριση με πέρυσι ή ακόμη και θα απαλλαγούν πλήρως.

## Έκπτωση στα ασφαλισμένα

Όσοι είχαν την 1η-1-2026 κατοικίες φορολογητέας αξίας μέχρι 500.000 ευρώ, οι οποίες ήταν ασφαλισμένες από κινδύνους πυρκαγιάς, σεισμού και πλημμύρας ταυτόχρονα, για χρονικά διαστήματα τουλάχιστον τριών και μέχρι δώδεκα μηνών εντός του 2025 δικαιούνται φέτος έκπτωσης έως 20% στον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί σε κάθε ασφαλισμένη κατοικία. Όσοι είχαν όλο το 2025 κατοικίες αξίας άνω των 500.000 ευρώ ασφαλισμένες έναντι και των τριών κινδύνων θα εξακολουθήσουν και φέτος να δικαιούνται μείωση 10% στον ΕΝΦΙΑ για τις συγκεκριμένες κατοικίες.

(5/17/25192214)

12

είναι οι μηνιαίες δόσεις για την εξόφληση του ΕΝΦΙΑ.



Σε τροχιά υλοποίησης εξέρχεται ένα από τα πιο φιλόδοξα σχέδια αστικής ανασυγκρότησης στο κέντρο της πρωτεύουσας, καθώς η ΓΑΙΑΟΣΕ, μέσω προσκλήσεων μη δεσμευτικού ενδιαφέροντος, δημοσιολογεί την αξιοποίηση των Σιδηροδρομικών Σταθμών Αθηνών (Λαρίσης) και Πελοποννήσου. Πρόκειται για μια κίνηση - ορόσημο, που σηματοδοτεί τη μετάβαση από τον σχεδιασμό στην ενεργή αναζήτηση επενδυτικών σχημάτων για τη διαμόρφωση ενός σύγχρονου, σύνθετου, πολυλειτουργικού συγκοινωνιακού κόμβου στην καρδιά της Αθήνας. Η ΓΑΙΑΟΣΕ, που είναι αποκλειστικά αρμόδια για τη διαχείριση και αξιοποίηση της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας του δημού, ανοίγει ένα από τα πιο επιβλητικά και «βαριά» χαρτοφυλάκια αστικής γης της Αθήνας σε επενδυτικές ιδέες και προτάσεις.

## Πολυλειτουργικός κόμβος

Οι δύο σταθμοί βρίσκονται εντός του Ενιαίου Κεντρικού Σιδηροδρομικού Επιβατικού Σταθμού Αθηνών, σε έκταση περίπου 100 στρεμμάτων, κοντά στο κέντρο της πρωτεύουσας. Ο Σταθμός Λαρίσης αποτελεί τον μεγαλύτερο σιδηροδρομικό κόμβο της χώρας, εξυπηρετώντας το ενεργό δίκτυο που συνδέει την Αθήνα με τις μεγάλες πόλεις και κομποπόλεις της ηπειρωτικής Ελλάδας.

Δίπλα του, ο Σιδηροδρομικός Σταθμός Πελοποννήσου είναι ένα ακίνητο υψηλής ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας. Το κτίριο εγκαινιάστηκε το 1884 και φέρει την υπογραφή του Ερνέστου Τσίλλερ, ο οποίος πρόσθεσε τις τρεις χαρακτηριστικές θολωτές απολήξεις (1912-1913), εμπλουτίζοντας το αρχικό έργο των γαλλών μηχανικών Αλφρέντ Ροντέλ και Αντρέι Γκετλάν. Πρόκειται για ένα κτίσμα με αναφορές στον νεοκλασικισμό και στοιχεία art nouveau, που χαρακτηρίστηκε διατηρητέο το 1985 και συχνά περιγράφεται ως «αρχιτεκτονικό κομψοτέγνημα».

Η πρόκληση για τη ΓΑΙΑΟΣΕ προς τους ιδιώτες επενδυτές είναι διπλή: αφενός η δημιουργία ενός σύγχρονου συγκοινωνιακού hub, αφετέρου η διασφάλιση της προστασίας και ανάδειξης ενός ιστορικού μνημείου που αποτελεί μέρος της συλλογικής μνήμης της πόλης.

## Το νέο μοντέλο ανάπτυξης

Οι Προσκλήσεις Μη Δεσμευτικού Ενδιαφέροντος αποτελούν το πρώτο βήμα της διαγωνιστικής διαδικασίας. Στόχος είναι η χαρτογράφηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος και η άντληση ιδεών από την αγορά, είτε για ενιαία αξιοποίηση και μακροχρόνια εκμετάλλευση των δύο όμορων σταθμών είτε για διακριτή ανάπτυξη του καθενός.

Η διοίκηση της ΓΑΙΑΟΣΕ προσανατολίζεται στη δημιουργία ενός Σύνθετου Πολυλειτουργικού Συγκοινωνιακού Κόμβου, πλήρως ενσωματωμένου στο ενεργό σιδηροδρομικό δίκτυο και διασυνδεδεμένου με τα υπόλοιπα μέσα μεταφοράς, όπως το μετρό. Η συνολική έκταση των 100 στρεμμά-

■ Για τον Σταθμό Πελοποννήσου, προτείνεται η απόκατάσταση του διατηρητέου κτίριου με βασική χρήση ως χώρου πολιτισμού



# Ενα σύγχρονο συγκοινωνιακό hub στο κέντρο της Αθήνας

Σε τροχιά υλοποίησης η μεταμόρφωση των Σταθμών Λαρίσης και Πελοποννήσου ■ Η συνολική έκταση των 100 στρεμμάτων προσφέρεται για πολλαπλές χρήσεις: εμπορικά καταστήματα, τουριστικές εγκαταστάσεις, φοιτητικά στέγη, γραφεία, πολιτιστικές υποδομές

ΤΟΥ ΚΩΣΤΑ ΝΤΕΛΕΖΟΥ



■ Στόχος της ΓΑΙΑΟΣΕ για το ακίνητο του ΣΣ Αθηνών είναι η ανάπτυξη ενός σύγχρονου κόμβου, ο οποίος θα συνδυάζει αποτελεσματικά τις μεταφορικές υποδομές με τις ανάγκες και λειτουργίες του αστικού ιστού

λόγω έλλειψης χρηματοδότησης. Σήμερα, η ΓΑΙΑΟΣΕ επαναφέρει το σχέδιο, με πρόθεση να μετατρέψει το διατηρητέο κτίριο της οδού Σιδηροδρομίων, στον Κολωνα, σε χώρο αναψυχής και πολιτισμού, με δυνατότητες ανάδειξης εγχώριων προϊόντων και φιλοξενίας εκδηλώσεων. Στο πλαίσιο αυτό εξετάζεται συνεργασία με Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης - δήμους και περιφέρειες - ώστε το αποτέλεσμα της παρέμβασης να είναι πολλαπλασιαστικό για την πόλη και τους κατοίκους της.

Η αρχιτεκτονική του σταθμού, που συχνά συγκρίνεται - σε μικρογραφία - με το κτίριο των Champs de fer Orientaux στην Κωνσταντινούπολη, χωρίς τα έντονα ανατολίτικα χαρακτηριστικά, επιβάλλει λεπτούς χειρισμούς. Η ισορροπία μεριχών σύγχρονης εμπορικής αξιοποίησης και διατήρησης της ιστορικής ταυτότητας αποτελεί κρίσιμο ζητούμενο.

## Αστική αναγέννηση

Η παρέμβαση δεν περιορίζεται σε ένα συγκοινωνιακό έργο. Μπορεί να λειτουργήσει ως ισχυρός πυλώνας αστικής αναγέννησης για την περιοχή περί τις οδούς Λισίων και της Πλατείας Βικτωρίας, όπου εκτεταμένες εκτάσεις παραμένουν σήμερα υπαχθιστοποιμένες. Η δημιουργία ενός σύγχρονου κόμβου μεταφορών και εμπορικών δραστηριοτήτων αναμένεται να επηρεάσει τις αξίες γης, να ενισχύσει τη ζήτηση για ακίνητα και να πυροδοτήσει νέες επενδύσεις στον τομέα του real estate.

Το τελικό αποτύπωμα, ωστόσο, θα κριθεί από δύο κρίσιμες παραμέτρους: τον ουσιαστικό σεβασμό στον ιστορικό χαρακτήρα του Σταθμού Πελοποννήσου και τη διασφάλιση ότι ο νέος κόμβος θα παραμείνει δημόσια υποδομή μεταφορών - και όχι ένα οποιασδήποτε εμπορικό κέντρο αποκομμένο από τον βασικό του ρόλο.

Η επόμενη πράξη θα δείξει αν το φιλόδοξο σχέδιο της ΓΑΙΑΟΣΕ θα αποτελέσει πρότυπο συνδυασμού μεταφορών, πολιτισμού και επιχειρηματικότητας ή αν θα χαθεί ακόμη μία ευκαιρία ανασκευασμού του σιδηροδρομικού τοπίου της Αθήνας. Σε κάθε περίπτωση, η συζήτηση για το μέλλον των δύο σταθμών έχει πλέον επισήμως ξεκινήσει - και αφορά όχι μόνο επενδυτές, αλλά το σύνολο της πρωτεύουσας.

**Η ΓΑΙΑΟΣΕ, μέσω προσκλήσεων μη δεσμευτικού ενδιαφέροντος, δημοσιολογεί την αξιοποίηση των Σιδηροδρομικών Σταθμών Αθηνών (Λαρίσης) και Πελοποννήσου**

των προσφέρεται για πολλαπλές χρήσεις: εμπορικά καταστήματα, τουριστικές εγκαταστάσεις, φοιτητικά στέγη, γραφεία, πολιτιστικές υποδομές, καθώς και υπέργειους ή υπόγειους χώρους στάθμευσης.

Οι ενδιαφερόμενοι φορείς καλούνται να υποβάλουν ιδέες και προτάσεις έως τις 12 Ιουνίου 2026. Οι απαντήσεις θα αποτελέσουν τη βάση για τον καθορισμό των όρων και της τελικής μορφής του διαγωνισμού που θα ακολουθήσει.

## Η δεύτερη ευκαιρία

Ιδιαίτερα βαρύτητα αποκτά το σχέδιο αναπαλάωσης του ιστορικού Σταθμού Πελοποννήσου, ο οποίος παραμένει κλειστός από το 2005, μετά την οριστική κατάργηση της παλιάς μετρικής γραμμής της Πελοποννήσου. Η πρώτη απόπειρα αξιοποίησής του ως πολιτιστικού κέντρου και σιδηροδρομικού μουσείου δεν προχώρησε, κυρίως



# Καλπάζουν οι τιμές ακινήτων παρά το μπλόκο στο airbnb

*Η Λισσαβώνα ήρε την απαγόρευση, καθώς δεν είχε καμία επίδραση στις τιμές*

Την **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

**Αναποτελεσματικές** φαίνεται πως είναι οι απαγορεύσεις λειτουργίας νέων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σε διάφορες πόλεις της Ευρώπης όσον αφορά τη συγκράτηση των τιμών των κατοικιών. Μάλιστα, όπως δείχνει και η περίπτωση της Λισσαβώνας στην Πορτογαλία, αρχίζουν και διαφοροποιούνται τα μέτρα πολιτικής, καθώς απαιτείται διαφορετική προσέγγιση. Στο τέλος του 2025 η πόλη της Λισσαβώνας προχώρησε στην κατάργηση της απαγόρευσης λειτουργίας νέων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στο κέντρο της πόλης, μέτρο που είχε τεθεί σε ισχύ το 2019, καθώς, όπως αποδείχθηκε, δεν είχε καμία απολύτως επίδραση στην πορεία των τιμών.

Πρόκειται για την πρώτη περίπτωση πόλης στην Ευρώπη που προχωράει σε μια τέτοια κίνηση, καθώς η απαγόρευση λειτουργίας νέων καταλυμάτων φαίνεται πως δεν είναι η λύση στο πρόβλημα. Μάλιστα, συνολικά η Πορτογαλία φαίνεται να αντιμετωπίζει όλο και εντονότερο πρόβλημα οτέγας, καθώς, σύμφωνα με τα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, οι τιμές πώλησης κατοικιών αυξήθηκαν κατά 23,35% το 2025, αναδεικνύοντας τη χώρα της Ιβηρικής Χερσονήσου σε «πρωτοπόλο» στην Ε.Ε. Είναι χαρακτηριστικό ότι στη Λισσαβώνα η μέση τιμή πώλησης αυξήθηκε σε 5.300 ευρώ/τ.μ. πέρυσι (10% μόνο κατά το τρίτο τρίμηνο του 2025), ενώ σύμφωνα με σχετική έρευνα της ίδιας της Airbnb, μόλις το 2% των πωλούμενων κατοικιών στην πόλη κοστίζει λιγότερο από 200.000 ευρώ, περιορίζοντας σημαντικά την προστιτότητα στο εγχώριο αγοραστικό κοινό.

Επιπλέον, όπως τονίζεται, από το 2022 έως και το 2024 η μέση τιμή ανά δωμάτιο ξενοδοχείου σημείωσε αύξηση κατά 25%, από τα 62 ευρώ/διανυκτέρευση στα 77,7 ευρώ.

Σύμφωνα με εκπροσώπους της δημοτικής αρχής της Λισσαβώνας, η κατάργηση της απαγόρευσης λειτουργίας νέων καταλυμάτων δεν εξαμβλάνεται ως αμοδοχά της απουσίας του μέτρου, αλλά ως μια προσαρμογή του προκειμένου να είναι πιο ισορροπημένοι και αισιολογικοί οι περιορισμοί που εφαρμόζονται. Στο πλαίσιο αυτό, έχει



**Η Λισσαβώνα** είναι η πρώτη ευρωπαϊκή πόλη που προχωράει στην κατάργηση της απαγόρευσης νέων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ανεπιτυχής όσον αφορά τη συγκράτηση των τιμών των κατοικιών έχουν αποδειχθεί οι περιορισμοί και σε άλλες πόλεις. Στη Βαρκελώνη, όπου έχουν υιοθετηθεί ανάλογα μέτρα, οι τιμές πώλησης έχουν αυξηθεί κατά 60% και οι τιμές ενοικίασης κατά 70%.

**Οι τιμές κατοικιών στην Πορτογαλία αυξήθηκαν κατά 23,35% το 2025 – Στη Λισσαβώνα η μέση τιμή πώλησης ανήλθε σε 5.300 ευρώ/τ.μ.**

επεκταθεί πλέον στο σύνολο της πόλης η υποχρέωση αδειοδότησης των καταλυμάτων, κάτι που μέχρι σήμερα ίσχυε μόνο για το κέντρο της Λισσαβώνας.

Ανεξάρτητα πάντως από αυτό, είναι προφανές ότι η κατάργηση της απαγόρευσης συνιστά μια –έστω έμμεση– παραδοχή ότι δεν κατόρθωσε να «ανακαταστήσει» τις αυξήσεις των τιμών πώλησης, που έχουν συνεχίσει να αυξάνονται εκθετικά, δείγμα ότι ο βασικότερος λόγος δεν είναι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, αλλά η μεγάλη έλλειψη κατοικιών.

Υπενθυμίζεται ότι η Πορτογαλία έχει επίσης καταργήσει τη σύνδεση του προγράμματος «χρυσή βίζα» με την αγορά κατοικίας, σε μια προσπάθεια να

ανακατευθύνει και τους ξένους επενδυτές προς άλλες κατηγορίες επενδύσεων, ώστε να αποφεύγονται κερδοσκοπικές κινήσεις στα ακίνητα. Ούτε αυτό όμως αποδίδει, κρίνοντας από την τεράστια αύξηση των τιμών πώλησης το 2025.

Στην Ελλάδα, όπου παρατηρούνται αντιστοιχίες προβληματισμοί και δυσκολία πρόσβασης του εγχώριου πληθυσμού στην αγορά κατοικίας, όπως βέβαια και έλλειμμα προσφοράς κατοικιών, έχει εφαρμοστεί επίσης απαγόρευση λειτουργίας νέων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης από τις αρχές του 2025. Η απαγόρευση αυτή επεκτάθηκε και φέτος και αφορά τα τρία πρώτα δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου Αθηναίων, καλύπτοντας ουσιαστικά όλες τις δημοφιλείς συνοικίες για βραχυχρόνιες μισθώσεις, από το εμπορικό τρίγωνο μέχρι το Παγκράτι και τον Νέο Κόσμο.

Ωστόσο, το 2025 η μέση ζητούμενη τιμή στον Δήμο Αθηναίων κατέγραψε ετήσια αύξηση κατά 11,6%, σε 2.400 ευρώ/τ.μ., ξεπερνώντας κάθε άλλη περιοχή στην Αττική. Επίσης, ειδικά όσον αφορά τις περι-

οχές γύρω από την πλατεία Ομόνοιας και το Σύνταγμα, δηλαδή εκεί ακριβώς που εφαρμόστηκε η απαγόρευση νέων καταλυμάτων, η αύξηση το 2025 έφτασε το 22,8%.

Σύμφωνα με πηγές της αγοράς, η εξέλιξη αυτή οφείλεται στη σταθερά υψηλή ζήτηση σε σχέση με την προσφορά κατοικιών, ειδικά στις περιοχές όπου υπάρχει μεγαλύτερο απόθεμα πιο προστιών κατοικιών, σε σχέση π.χ. με τα βόρεια ή τα νότια προάστια. Ένας ακόμα σημαντικός παράγοντας που έδωσε σημαντική ώθηση στην πορεία των τιμών των κατοικιών το 2025 είναι και το πρόγραμμα «Σπίτι μου Π», το οποίο προκάλεσε απότομη αύξηση της ζήτησης, ειδικά σε περιοχές όπως το κέντρο της Αθήνας (αλλά και τα δυτικά προάστια), δηλαδή όπου υπάρχει υψηλή συγκέντρωση κατοικιών που μπορούν να αποκτηθούν μέσω του προγράμματος, μέγιστης αξίας έως 250.000 ευρώ και με ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας έως την 31η Δεκεμβρίου του 2005.

## Σε όλη την Ευρώπη

Εν τω μεταξύ, ανεπιτυχείς όσον αφορά τη συγκράτηση των τιμών των κατοικιών έχουν αποδειχθεί οι περιορισμοί των βραχυχρόνιων μισθώσεων και σε άλλες πόλεις της Ευρώπης. Στη Βαρκελώνη, όπου έχουν υιοθετηθεί σημαντικά μέτρα επί σχεδόν μία δεκαετία, οι τιμές πώλησης έχουν αυξηθεί κατά 60% και οι τιμές ενοικίασης κατά 70%. Το 2019 το Άμστερνταμ μείωσε τον μέγιστο χρόνο βραχυχρόνιας μίσθωσης σε μόλις 30 διανυκτερεύσεις τον χρόνο, με αποτέλεσμα μέχρι το 2024 τα καταλύματα να έχουν μειωθεί κατά 54%. Παρ' όλα αυτά, η ενοίκια των κατοικιών στην πόλη αυξήθηκαν κατά πάνω από 33% την ίδια περίοδο, έναντι αύξησης κατά 13% στο σύνολο της Ολλανδίας. Αντιστοίχως στο Εδιμβούργο επίσης υιοθετήθηκαν αυστηροί περιορισμοί που να μην μείψαν κατά 22% τον αριθμό των καταλυμάτων, αλλά τελικά οι τιμές των ξενοδοχείων εκτινάχθηκαν σε ιστορικά υψηλά επίπεδα, ενώ τα ενοίκια αυξήθηκαν με διπλάσιο ρυθμό σε σχέση με την υπόλοιπη χώρα. Έτσι, οι Αρχές αποφάσισαν να χαλαρώσουν κι εκεί τους περιορισμούς στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, καθώς δεν είχαν το προσδοκώμενο αποτέλεσμα.

## Καθυστερεί η επέκταση του μετρό Θεσσαλονίκης

**Τον Μάιο** και «βλέπουμε», η λειτουργία της επέκτασης του μετρό Θεσσαλονίκης προς Καλαμαριά. Τη νέα καθυστέρηση ανακοίνωσε χθες από τη Θεσσαλονίκη ο υπουργός Χρίστος Δήμας, μετά από σύσκεψη στα γραφεία της Ελληνικό Μετρό. Ο δε υφυπουργός Νίκος Ταχιάος απέδωσε την καθυστέρηση στο πλήθος των συμβάσεων που έχουν υπογραφεί για το έργο, ως κάτι απολύτως φυσικό και αναμενόμενο. Καμία αναφορά στον έλεγχο που ασκεί το δημόσιο στον ανάδοχο, καμία αναφορά σε κυρώσεις ή στο επιπρόσθετο κόστος που θα έχει αυτό για το Δημόσιο. Απλώς το έργο καθυστερεί.

ΕΚΤΕΡ

### Νέα σύμβαση για τα γραφεία του ANT1

Η ΕΚΤΕΡ Α.Ε. υπέγραψε σύμβαση με την Τηλεοπτικά Κτίρια Μονοπρόσωπη ΑΒΕΕ για την κατασκευή του έργου «Β' αναθεώρηση οικοδομικής άδειας πενταώροφου κτιρίου γραφείων και στούντιο παραγωγής». Το έργο περιλαμβάνει τροποποιήσεις μελετών, αλλαγή όψεων και Φ.Ο. Με τη νέα σύμβαση, το ανεκτέλεστο υπόλοιπο των δημοσίων και ιδιωτικών έργων της ΕΚΤΕΡ Α.Ε., είτε αμιγώς είτε μέσω κοινοπραξιών, φτάνει τα 167 εκατ. ευρώ.