

ΤΟΝ ΙΑΝΟΥΑΡΙΟ

# Πρωτογενές πλεόνασμα 3,51 δισ. €

Τα έσοδα από ΦΠΑ ανήλθαν σε 3,136 δισ. €, αυξημένα κατά 257 εκατ. € έναντι του στόχου

Στα 3,51 δισ. ευρώ διαμορφώθηκε το πρωτογενές πλεόνασμα του Προϋπολογισμού για τον Ιανουάριο, το οποίο ήταν διπλάσιο από τον στόχο για πλεόνασμα 1,75 δισ. ευρώ του Προϋπολογισμού, έναντι πρωτογενούς πλεονάσματος 1,98 δισ. ευρώ για την ίδια περίοδο το 2025.

Το πλεόνασμα του Ιανουαρίου αλλά και τα φορολογικά έσοδα επηρεάστηκαν λογιστικά από την πρόωρη έναρξη είσπραξης των φόρων εισοδήματος και του ΕΝΦΙΑ το 2025, αλλά και τους έμμεσους φόρους. Ειδικά για τον Ιανουάριο, λόγω του συνυπολογισμού του τιμήματος ύψους 1,27 δισ. για την παραχώρηση της διαχείρισης της Εγνατίας Οδού για 35 χρόνια, είχαμε μείωση στους έμμεσους φόρους αφού επιστράφηκε στον παραχωρησιούχο ποσό ύψους 306 εκατ. ευρώ από ΦΠΑ.

## Έσοδα

Με αυτά τα δεδομένα, τα έσοδα της κατηγορίας «Φόροι» ανήλθαν τον Ιανουάριο σε 6,12 δισ. ευρώ και περιλαμβάνουν το ποσό των 306 εκατ. ευρώ από τη Σύμβαση Παραχώρησης της Εγνατίας Οδού. Αν εξαιρεθεί το ποσό αυτό, τα φορολογικά έσοδα ανήλθαν σε 5,81 δισ. ευρώ, μειωμένα κατά 324 εκατ. ευρώ ή 5,3% έναντι του στόχου, κυρίως εξαιτίας της μειωμένης είσπραξης των φόρων (ΦΠΑ και ΕΦΚ) που σχετίζονται με τα ενεργειακά προϊόντα.

Ειδικότερα, για τους κυριότερους φόρους της κατηγορίας αυτής παρατηρούνται τα εξής:

- Τα έσοδα από ΦΠΑ ανήλθαν σε 3.136 εκατ. ευρώ και είναι αυξημένα έναντι του στόχου κατά 257 εκατ. ευρώ. Σημειώνεται ότι χωρίς το ποσό των 306 εκατ. ευρώ της ανωτέρω σύμβασης παραχώρησης, τα έσοδα από ΦΠΑ είναι μειωμένα κατά 49 εκατ. ευρώ έναντι του στόχου.
- Τα έσοδα των ΕΦΚ ανήλθαν σε 393 εκατ. ευρώ και είναι μειωμένα έναντι

ΤΑΣΟΣ ΔΑΣΟΠΟΥΛΟΣ  
tdasopoulos@e-typos.com

του στόχου κατά 154 εκατ. ευρώ.

- Τα έσοδα των φόρων ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε 90 εκατ. ευρώ και είναι μειωμένα έναντι του στόχου κατά 8 εκατ. ευρώ.

- Τα έσοδα των φόρων εισοδήματος ανήλθαν σε 2,059 δισ. ευρώ και είναι μειωμένα έναντι του στόχου κατά 45 εκατ. ευρώ εκ των οποίων: ο Φόρος Εισοδήματος Φυσικών Προσώπων είναι αυξημένος κατά 14 εκατ. ευρώ, ενώ ο Φόρος Εισοδήματος Νομικών Προσώπων μειωμένος κατά 26 εκατ. ευρώ, και οι λοιποί Φόροι Εισοδήματος μειωμένοι κατά 31 εκατ. ευρώ, έναντι του στόχου.

## Δαπάνες

Οι δαπάνες του Κρατικού Προϋπολογισμού για την περίοδο του Ιανουαρίου 2026 ανήλθαν στα 3,85 δισ. ευρώ και παρουσιάζονται μειωμένες κατά 1,7 δισ. ευρώ, έναντι του στόχου (5,56 δισ. ευρώ), που έχει περιληφθεί στην εισηγητική έκθεση του Προϋπολογισμού 2026. Επίσης, είναι μειωμένες σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2025 κατά 1.382 εκατ. ευρώ, κυρίως λόγω ετεροχρονισμού των μεταβιβάσεων σε ΟΚΑ.

Στο σκέλος του Τακτικού Προϋπολογισμού, οι πληρωμές εμφανίζονται μειωμένες κατά 1,33 δισ. ευρώ σε σχέση με τον στόχο, που σχετίζεται κυρίως με ετεροχρονισμό των μεταβιβάσεων πληρωμών προς φορείς Γενικής Κυβέρνησης κατά 1,27 δισ. ευρώ.

Οι πληρωμές στο σκέλος των επενδυτικών δαπανών ανήλθαν στα 427 εκατ. ευρώ, μειωμένες κατά 379 εκατ. ευρώ σε σχέση με τον στόχο που έχει περιληφθεί στην εισηγητική έκθεση του Προϋπολογισμού 2026. Ταυτόχρονα, παρουσιάζονται μειωμένες σε σχέση με τις αντίστοιχες πληρωμές του 2025 κατά 309 εκατ. ευρώ. ■

## Η ΑΚΡΙΒΕΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΖΩΝΗ

Ιανουάριος 2026



EUROSTAT

## Στο 2,9% ο πληθωρισμός στην Ελλάδα τον Ιανουάριο

**ΤΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ** υποχώρηση του πληθωρισμού στην ευρωζώνη τον Ιανουάριο, επιβεβαιώνουν τα επικρατούμενα στοιχεία που δημοσιοποίησε χτες η Eurostat. Στην Ελλάδα ο πληθωρισμός κατέγραψε οριακή άνοδο. Συγκεκριμένα, τον περασμένο μήνα ο ετήσιος μέσος εναρμονισμένος πληθωρισμός στην ευρωζώνη υποχώρησε στο 1,7% από 2,0% τον Δεκέμβριο. Η εξέλιξη αυτή οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στη σημαντική υποχώρηση των τιμών ενέργειας (-4,1%). Στο σύνολο της Ε.Ε. ο πληθωρισμός κυμάνθηκε στο 2,0% από 2,3% τον Δεκέμβριο.

Από τις μεγάλες οικονομίες, σημαντική υποχώρηση, μεγαλύτερη των εκτιμήσεων των αναλυτών, καταγράφηκε στη Γαλλία και την Ισπανία, μικρότερη στην Ιταλία, ενώ στη Γερμανία ο πληθωρισμός κατέγραψε οριακή άνοδο.

Στην Ελλάδα ο ετήσιος πληθωρισμός κατέγραψε μια οριακή άνοδο

στο 2,9% από 2,8% που ήταν τον Δεκέμβριο. Οι τρεις καλύτερες επιδόσεις καταγράφηκαν κατά σειρά σε Γαλλία, Ιταλία και Φινλανδία, ενώ οι χειρότερες σε Σλοβακία, Εσθονία και Κροατία.

### Μεταβολές τιμών

Οι μεταβολές στις τιμές προϊόντων και υπηρεσιών που επηρέασαν τον πληθωρισμό σε ετήσια βάση τον Ια-

νουάριο του 2026 σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2025 ήταν οι εξής: ενέργεια -4,0% (από -1,9% τον Δεκέμβριο), μεταποιημένα τρόφιμα, οινόπνευματώδη, προϊόντα καπνού +2,0% (από +2,1%), νομά τρόφιμα +4,0% (+4,2% τον Δεκέμβριο), υπηρεσίες +3,2% (από +3,4%), βιομηχανικά προϊόντα εκτός ενέργειας +0,4% (+0,4%). Χωρίς την ενέργεια ο πληθωρισμός ήταν στο +2,3% (+2,3% και τον Δεκέμβριο).

Σχετικά με την εξέλιξη του δομικού πληθωρισμού, ο οποίος δεν περιλαμβάνει προϊόντα με μεγάλες διακυμάνσεις (ενέργεια, τρόφιμα, αλκοόλ, τοιγάρα), τον Ιανουάριο υποχώρησε στο 2,2% από 2,3% τον Δεκέμβριο. Ο δομικός πληθωρισμός παρακολουθείται πολύ στενά από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα για τον καθορισμό των επιτοκίων της ευρωζώνης.

“  
Υποχώρηση στο 1,7% από 2% καταγράφηκε στην ευρωζώνη και στο 2% από 2,3% στην Ε.Ε.

Νίκος Μπέλλος

# Κάμψη στα φορολογικά έσοδα τον Ιανουάριο

Απόκλιση έναντι των στόχων, κυρίως εξαιτίας της μειωμένης εισπραχής έμμεσων φόρων επί των ενεργειακών αγαθών

Το ερώτημα αν έφτασαν τα φορολογικά έσοδα της χώρας σε σημείο καμψής, έρχεται στην επιφάνεια μετά τη δημοσίευση των αναλυτικών στοιχείων εκτέλεσης του Προϋπολογισμού για τον πρώτο μήνα του 2026.

Του Θάνου Τσίρου  
tsiras@naftemporiki.gr

**ΑΠΟΤΥΠΩΝΕΤΑΙ** υο έμμεσων φορολογικών εσόδων έναντι των στόχων σε αρκετές βασικές κατηγορίες-ΦΠΑ, ειδικό φόρο κατανάλωσης, φόρος εισοδήματος νομικών προσώπων, η οποία σε μεγάλο βαθμό «καμουφλάει» λόγω έκτακτης και έκτακτης εισπραχής ΦΠΑ που αφορά υπογραφή συμβάσεων για την παραχώρηση της Εγνατίας Οδού. Την υστερήσει των φορολογικών εσόδων έναντι των ούχων των μεριδύματα το ίδιο το υπουργείο Οικονομικών στο αναλυτικό κείμενο που συνοδεύει τα στοιχεία. Είναι φανερό να κριθεί η συνολική πορεία των φορολογικών εσόδων από τον 1ο μήνα του έτους, όμως αυτό δεν υπαίρνει ότι δεν θα επικεντρωθούν τα βλήματα στην περαιτέρω πορεία. Και αυτά διότι τα φορολογικά έσοδα ήταν αυτά στα οποία στηρίχτηκε τα τελευταία χρόνια η παραγωγή «δημοσιονομικού χώρου» ώστε να χρηματοδοτηθούν φορολογικές ελαφρύνσεις και λοιπά μέτρα στήριξης.

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία εκτέλεσης του Κρατικού Προϋπολογισμού, σε φρωμοποιημένα ταμειακή βάση, για την περίοδο του Ιανουαρίου 2026, το ισόζυγο παρουσίασε πλεόνασμα ύψους 2,29 δισ. ευρώ. Το μέγεθος αυτό καταγράφεται έναντι του στόχου για μείονισμα 0,54 δισ. ευρώ που είχε περιληφθεί για το αντίστοιχο διάστημα του 2026 στην εισηγητική έκθεση του Προϋπολογισμού. Παράλληλα, το πρωτογενές αποτέλεσμα σε τρομοποιημένα ταμειακή βάση διαμορφώθηκε σε πλεόνασμα ύψους 3,51 δισ. ευρώ, σημαντικά ενισχυμένο έναντι του στόχου για πρωτογενές πλεόνασμα 1,75 δισ. ευρώ. Εξαιρώντας μισό ύψους 1,27 δισ. ευρώ που αφορά επεροχρονισμό μεταβιβαστικών πληρωμών σε φορείς της γενικής κυβέρνησης, καθώς και ποσό ύψους 0,38 δισ. ευρώ που

	Ιανουάριος 2026		
	Εισπράξεις	Στόχοι Προϋπολογισμού 2026	Διαφορά
<b>Καθαρά Έσοδα Κρατικού Προϋπολογισμού</b>	<b>6.138</b>	<b>6.103</b>	<b>35</b>
(α) Έσοδα Κρατικού Προϋπολογισμού	6.934	6.595	339
<b>I Φόροι</b>	<b>6.118</b>	<b>6.136</b>	<b>-18</b>
<b>A. Φόροι επί αγαθών και υπηρεσιών</b>	<b>3.769</b>	<b>3.729</b>	<b>40</b>
<b>1 ΦΠΑ</b>	<b>3.136</b>	<b>2.879</b>	<b>257</b>
1 α ΦΠΑ στα πετρελαιοειδή και στα παραγωγα αυτών	84	160	-75
1 β ΦΠΑ κανονικών προϊόντων	41	47	-6
1 γ ΦΠΑ λοιπών προϊόντων και υπηρεσιών	3.011	2.673	339
<b>2 Ειδικό φόρο κατανάλωσης - ΕΦΚ</b>	<b>393</b>	<b>546</b>	<b>-154</b>
2 α ΕΦΚ ενεργειακών προϊόντων	174	303	-129
2 β ΕΦΚ κανονικών προϊόντων	161	188	-27
2 γ ΕΦΚ λοιπών προϊόντων	57	55	2
<b>3 Φόροι με μορφή καρτώσιμου</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>-5</b>
<b>4 Φόροι επί χρηματοοικονομικών και κεφαλαιακών συναλλαγών</b>	<b>44</b>	<b>49</b>	<b>-5</b>
<b>5 Φόροι ταξινόμησης οχημάτων</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>-1</b>
<b>6 Λοιποί φόροι επί συγκεκριμένων υπηρεσιών</b>	<b>118</b>	<b>164</b>	<b>-46</b>
<b>7 Λοιποί φόροι επί αγαθών</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>-7</b>
<b>B. Φόροι και δασμοί επί εσραγιών</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>-3</b>
<b>Γ. Τακτικοί φόροι ακίνητης περιουσίας</b>	<b>90</b>	<b>98</b>	<b>-8</b>
εκ των οποίων: ΕΝΦΙΑ	90	97	-7
<b>Δ. Λοιποί φόροι επί παραγωγής</b>	<b>66</b>	<b>44</b>	<b>21</b>
<b>E. Φόρος εισοδήματος</b>	<b>2.059</b>	<b>2.102</b>	<b>-43</b>
E 1 Φόρος εισοδήματος πληρωτέος από Φυσικά Πρόσωπα (ΦΠ)	1.147	1.132	14
E 2 Φόρος εισοδήματος πληρωτέος από εταιρείες (ΝΠ)	729	755	-26
E 3 Λοιποί φόροι εισοδήματος	184	214	-31
<b>ΣΤ. Φόροι κεφαλαίου</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>1</b>
<b>Z. Λοιποί τρέχοντες φόροι</b>	<b>85</b>	<b>112</b>	<b>-27</b>
εκ των οποίων: Φόροι οχημάτων	26	28	-2
<b>III. Μεταβιβάσεις</b>	<b>56</b>	<b>172</b>	<b>-116</b>
<b>IV. Πωλίσεις αγαθών και υπηρεσιών</b>	<b>479</b>	<b>96</b>	<b>383</b>
<b>V. Λοιπά τρέχοντα έσοδα</b>	<b>276</b>	<b>186</b>	<b>89</b>

αφορά επεροχρονισμό πληρωμών στο σκέλος των επενδυτικών δαπανών, η καθαρή υπερβίαση στο πρωτογενές αποτέλεσμα έναντι

των στόχων εκτιμάται σε 0,11 δισ. ευρώ.

Υπο σκέλος των εσόδων του μηνός Ιανουαρίου καταγράφη-

καν οι ροές από τις συναλλαγές για την ολοκλήρωση της Σύμβασης Παραχώρησης της Εγνατίας Οδού. Στο πλαίσιο αυτό, ποσό

ύψους 0,31 δισ. ευρώ, το οποίο αντιστοιχεί στον ΦΠΑ 24% επί του τιμήματος, κωδούθηκε από τον παραχωρησιόχο στα Δημόσια και καταγράφηκε στην κατηγορία των «Φόρων», ενώ συνοδούθηκε από ισόποση επιστροφή φόρου. Ακολούθως, το ίδιο ποσό του 0,31 δισ. ευρώ κωδούθηκε εκ νέου και καταγράφηκε στην κατηγορία «Πωλίσεις αγαθών και υπηρεσιών». Το ύψος των καθαρών εσόδων του Κρατικού Προϋπολογισμού ανέλθε συνολικά σε 6,14 δισ. ευρώ, παρουσιάζοντας οριακή αύξηση κατά 0,035 δισ. ευρώ ή 0,6% έναντι του στόχου.

### Τα έσοδα

Αναλυτικότερα, τα έσοδα από την κατηγορία «Φόροι» ανέλθαν σε 6,12 δισ. ευρώ. Εάν εξαιρεθεί η επίδραση του 0,31 δισ. ευρώ της Εγνατίας Οδού, τα φορολογικά έσοδα διαμορφώθηκαν σε 5,81 δισ. ευρώ, μέγεθος μειωμένο κατά 0,32 δισ. ευρώ ή 5,3% έναντι του στόχου. Η απόκλιση αυτή αποδίδεται κυρίως στη μειωμένη εισπραχή φόρων που σχετίζονται με τα ενεργειακά προϊόντα (ΦΠΑ και ΕΦΚ). Συγκεκριμένα, τα έσοδα από τον ΦΠΑ ανέλθαν σε 3,14 δισ. ευρώ, όντας μειωμένα κατά 0,26 δισ. ευρώ έναντι του στόχου, αλλά εάν αφαιρεθεί το ποσό της σύμβασης παραχώρησης εμφανίζονταν μείωση κατά 49 εκατ. ευρώ. Τα έσοδα από τους Ειδικούς Φόρους Κατανάλωσης (ΕΦΚ) διαμορφώθηκαν σε 0,39 δισ. ευρώ, σημειώνοντας υπέρβαση 0,15 δισ. ευρώ έναντι του προγραμματισμένου στόχου.

Στις υπόλοιπες κατηγορίες φόρων, τα έσοδα από τους φόρους ακίνητης περιουσίας ανέλθαν σε 90 εκατ. ευρώ, υπολείποντα του στόχου κατά 8 εκατ. ευρώ. Οι φόροι εισοδήματος απέδωσαν συνολικά 2,06 δισ. ευρώ, παρουσιάζοντας μείωση 13 εκατ. ευρώ.

### Δαπάνες

Στο πεδίο των δαπανών, το σύνολο των πληρωμών του Κρατικού Προϋπολογισμού για τον Ιανουάριο ανήλθε σε 3,85 δισ. ευρώ, ποσό μειωμένο κατά 1,71 δισ. ευρώ έναντι του στόχου των 5,56 δισ. ευρώ. Στον τακτικό προϋπολογισμό, οι πληρωμές υπολείπονται του ούχου κατά 1,33 δισ. ευρώ, με την απόκλιση να σινδύεται κατά 1,27 δισ. ευρώ με τον επεροχρονισμό μεταβιβάσεων σε φορείς της γενικής κυβέρνησης. ΠΗΓΗ: ΣΑΤΕ

**3,51**  
δισ. €

το πρωτογενές αποτέλεσμα σε τρομοποιημένα ταμειακή βάση.

## Στα αζήτητα παλιά και μεγάλα εξοχικά

**Σημαντική** είναι η πτώση της ζήτησης που καταγράφεται από το εξωτερικό για εξοχικές κατοικίες μεγάλης επιφάνειας, ειδικά αν πρόκειται και για παλιά ακίνητα. Όπως δείχνουν τα στοιχεία σχετικής έρευνας, το υψηλό κόστος αγοράς και ακολούθως συντήρησης ακινήτων που ξεπερνούν τα 150 τ.μ. είναι πλέον σοβαρός ανασταλακός παράγοντας στην ολοκλήρωση αγοραπωλησιών. **Σελ. 26**

# «Βουτιά» της ζήτησης για μεγάλα και παλιά εξοχικά από ξένους

Δύσκολα πωλούνται όσα είναι άνω των 150 τ.μ., λόγω κόστους συντήρησης

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

**Σημαντική** είναι η πτώση της ζήτησης που καταγράφεται από το εξωτερικό για εξοχικές κατοικίες μεγάλης επιφάνειας, ειδικά αν πρόκειται και για παλιά ακίνητα. Όπως δείχνουν τα στοιχεία σχετικής έρευνας της Elxis - At Home in Greece, η οποία ειδικεύεται στην αγορά εξοχικών κατοικιών, το υψηλό κόστος αγοράς και συντήρησης ακινήτων που ξεπερνούν τα 150 τ.μ. είναι πλέον σοβαροί ανασταλακτοί παράγοντες στην ολοκλήρωση αγοραπωλησιών.

Η εταιρεία πραγματοποίησε έρευνα μεταξύ 1.500 ενδιαφερόμενων αγοραστών εξοχικών κατοικιών στην Ελλάδα, που προέρχονται κυρίως από τις χώρες της Βορειοδυτικής Ευρώπης και της Βόρειας Αμερικής. Στο πλαίσιο αυτό, το 68,4% των ερωτηθέντων, δηλαδή σχεδόν επτά στους δέκα, ανέφερε ότι ενδιαφέρεται για κατοικίες που να μην ξεπερνούν σε μέγεθος τα 120 τ.μ. Αντιθέτως, το 26,1% εκδηλώνει ενδιαφέρον για μεγαλύτερα ακίνητα, από 120 έως 200 τ.μ., ενώ μόλις 5,5% αναζητάει ακίνητα που να ξεπερνούν σε μέγεθος τα 200 τ.μ.

Σύμφωνα με τον Γιώργο Γαβριηλίδη, διευθύνοντα σύμβουλο της Elxis, «στην κατηγορία των ακινήτων που ξεπερνούν τις 600.000 ευρώ παρατηρούμε ότι οι πωλητές που διαθέτουν μεγάλα και παλιά ακίνητα, π.χ. άνω των 200 τ.μ. και των 15 ετών, στις τουριστικές περιοχές της



**Πτώση** κατά 45% στις αγοραπωλησίες κατοικιών που ξεπερνούν τις 600.000 ευρώ και έχουν ηλικία άνω των 15 ετών δείχνουν τα στοιχεία από Πελοπόννησο, Κρήτη, Ιόνιο και Αιγαίο.

## Στροφή των αγοραστών σε νεότερα και μικρότερα ακίνητα.

χώρας, υποχρεώνονται είτε να μειώσουν τις τιμές τους είτε να αποσύρουν προσωρινά τα ακίνητα από την αγορά, ελλείψει αγοραστικού ενδιαφέροντος». Όπως επισημαίνει, στις περιπτώσεις όπου τελικά προκύπτει αγοραστής, η τιμή έχει σημαντική απόκλιση από την αρχικά ζητούμενη, δηλαδή έχει χρει-

αστεί σημαντική μείωση των αρχικών απαιτήσεων από την πλευρά του πωλητή.

Αυτό συμβαίνει επειδή τα εν λόγω ακίνητα δεν είναι εύκολα διαχειρίσιμα από έναν ξένο αγοραστή, είτε ενδιαφέρεται για ιδιοκατοίκηση είτε για επενδυτική εκμετάλλευση, καθώς όσο πιο μεγάλο και παλιό είναι ένα σπίτι τόσο μεγαλύτερο είναι και το κόστος συντήρησης. Παρόλα αυτά, είναι και πιο δύσκολη μια μελλοντική μεταπώληση του ακινήτου, στοιχείο που επίσης βρίσκεται ψηλά στη λίστα των προϋποθέσεων για τους αγορα-

στές από το εξωτερικό. Η τάση αυτή πιστοποιείται και με βάση τα στοιχεία του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων και της Askwire, που ανέλυσε η Elxis εξετάζοντας τις αγοραπωλησίες που πραγματοποιήθηκαν σε ακίνητα άνω των 600.000 ευρώ σε Πελοπόννησο, Κρήτη, Ιόνιο και Αιγαίο Πέλαγος.

Σύμφωνα με αυτά, προκύπτει πτώση κατά 45% στις αγοραπωλησίες κατοικιών ηλικίας άνω των 15 ετών από το 2023 μέχρι το 2025. Συγκεκριμένα, ενώ το 2023 το 53,3% είχε επιλέξει κατοικία άνω των 15 ετών στις περιοχές αυτές, το 2025 το ποσοστό αυτό υποχώρησε σε μόλις 29,4%.

Στον αντίποδα, παρατηρείται αύξηση του ποσοστού των αγοραπωλησιών στα νεότερα ακίνητα (έως 10 ετών), τα οποία το 2025 αποτέλεσαν το 35,3% του συνόλου, από μόλις 6,7% το 2023. Από τα στοιχεία αυτά είναι εμφανής η στροφή των αγοραστών σε νεότερες κατασκευές. Μικρότερη ήταν η μεταβολή στα ακίνητα 11-15 ετών, τα οποία το 2025 προτιμήθηκαν από το 35,3% των αγοραστών, έναντι 40% το 2023.

Με βάση τα δεδομένα αυτά, είναι εμφανές ότι όλο και περισσότεροι ξένοι αγοραστές προτιμούν πλέον νεότερες και μικρότερες εξοχικές κατοικίες. Επομένως, όσοι διαθέτουν μεγάλα και παλιά ακίνητα θα πρέπει να μειώσουν τις απαιτήσεις τους εφόσον επιθυμούν να προσελκύσουν αγοραστές.

## ΝΕΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ

# Επεκτείνεται το «μπλόκο» σε νέα Airbnb

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

**Α**υστηρότερους κανόνες για τα ακίνητα τύπου Airbnb ενεργοποιεί η κυβέρνηση επεκτείνοντας απαγορεύσεις και κόφτες προκειμένου να πέσουν στην αγορά της μακροχρόνιας μίσθωσης περισσότερες κατοικίες και να μπει φρένο στο ράλι των τιμών στα ενοίκια.

Μετά το κέντρο της Αθήνας, όπου απαγορεύεται η εγγραφή νέων ακινήτων στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής, έρχεται η ώρα της Θεσσαλονίκης για να τεθούν σε εφαρμογή οι περιορισμοί στις νέες άδειες βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως ανέφερε η υπουργός Τουρισμού Ολγα Κεφαλογιάννη.

Το μέτρο θα εφαρμοστεί στην Α' Δημοτική Κοινότητα του δήμου μέσα στο επόμενο διάστημα και θα ισχύει μέχρι τέλους του 2026, με πρόβλεψη δυνατότητας χρονικής παράτασης και για τα επόμενα έτη.

Παράλληλα με τα μέτρα περιορισμού των βραχυχρόνιων μισθώσεων, δρομολογούνται φοροέλεγχοι στα εισοδήματα από ακίνητα τύπου Airbnb που απέκτησαν ιδιοκτήτες και διαχειριστές ακινήτων το 2025. Με στόχο να εντοπιστούν όσοι κρύβουν από την Εφορία τα πραγματικά εισοδήματα που εισπράττουν από την εκμίσθωση των ακινήτων τους, η ΑΑΔΕ προγραμματίζει εκτεταμένες διασταυρώσεις στα εισοδήματα των βραχυχρόνιων μισθώσεων με τα στοιχεία που θα αποτυπωθούν στις φορολογικές δηλώσεις που θα υποβληθούν φέτος. Για να αποφύγουν τεπιπέτειες με την Εφορία, οι φορολογούμενοι οι οποίοι έχουν εντάξει τα ακίνητά τους σε πλατφόρμες βραχυχρόνιων μισθώσεων έχουν προθεσμία έως το Σάββατο 28 Φεβρουαρίου 2026 για να οριστικοποιήσουν τα στοιχεία για μισθώσεις και έσοδα στην ειδική πλατφόρμα της ΑΑΔΕ, για το έτος 2025. Μέχρι την ίδια ημερομηνία, θα πρέπει να διορθώσουν τυχόν λάθη που έχουν γίνει στις προσωρινές δηλώσεις.

### Διορθώσεις

Κατά την οριστικοποίηση του Μητρώου Βραχυχρόνιας Διαμονής οι ιδιοκτήτες και οι διαχειριστές ακινήτων χωρίς πρόστιμο και χωρίς να αλλάζει ο Αριθμός Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) μπορούν να διορθώσουν λανθασμένες καταχωρίσεις και να τροποποιήσουν στοιχεία (λοιποί δικαιούχοι εισοδήματος, ποσοστά εισοδήματος κ.λπ.), ενώ αν υπάρχουν περισσότεροι δικαιούχοι θα πρέπει να επιμερίσουν το εισόδημα με βάση τα αντίστοιχα ποσοστά. Όσοι δεν διορθώσουν και δεν οριστικοποιήσουν μέχρι το τέλος του μήνα τις αρχικές δηλώσεις κινδυνεύουν να φορολογηθούν στο 100% των εισοδημάτων που έχουν δηλωθεί με τις αρχικές δηλώσεις ακόμα και εάν δεν είναι οι ίδιοι ο τελικός δικαιούχος όλων των εισπράξεων.

## Χωρίς μηχανισμό φθηνής στέγης 13 χρόνια μετά την κατάργηση του ΟΕΚ

Γιος ΡΟΥΛΑΣ ΣΑΛΟΥΡΟΥ

Δεκατρία χρόνια μετά την κατάργηση του ΟΕΚ και της Εργατικής Εστίας, η Ελλάδα εξακολουθεί να στερείται ενός ολοκληρωμένου και μόνιμου μηχανισμού φθηνής κοινωνικής στέγης και κοινωνικού τουρισμού. Παρά τις επιμέρους ενέργειες, οι πολιτικές για κοινωνική κατοικία και κοινωνικό τουρισμό ασκούνται σήμερα κυρίως μέσω επιμέρους προγραμμάτων περιορισμένης κλίμακας και όχι μέσω μόνιμων θεσμών με σταθερή χρηματοδότηση και επιχειρησιακή αυτονομία, που στόχο θα είχαν την ανάπτυξη μακροπρόθεσμης πολιτικής στους δύο τομείς.

Μελέτες που διενεργήθηκαν από τον Πανελλήνιο Σύλλογο Υπαλλήλων των δύο πρώην οργανισμών καταγράφουν το θεσμικό και κραματοδοτικό κενό που δημιουργήθηκε μετά το 2012 και επιχειρούν να περιγράψουν ένα εναλλακτικό μοντέλο κοινωνικής πολιτικής σε δύο τομείς που, όπως επισημαίνεται, συνδέονται άμεσα με την κοινωνική συνοχή και τη λειτουργία της οικονομίας. Αξίζει μόνο να σημειωθεί ότι η χώρα μας αντιμετωπίζει την οξύτερη στεγαστική κρίση στην Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως καταδεικνύουν τα τελευταία επίσημα στατιστικά στοιχεία, καθώς περίπου ένα στα τρία νοικοκυριά (28,9%) δαπανά για στέγαση πάνω από το 40% του εισοδήματός, όταν κατά μέσον όρο στην Ευρώπη το ίδιο ισχύει για ένα στα 12 νοικοκυριά.

**Ο ΟΕΚ είχε συμβάλει στη στέγαση περίπου 700.000 οικογενειών και είχε κατασκευάσει περισσότερες από 50.000 κατοικίες.**

Παράλληλα, ο ένας στους δύο Έλληνες πολίτες (46%) δεν μπορεί να αντέξει οικονομικά ούτε μια εβδομάδα επίσημης διακοπών, στοιχείο που κατατάσσει τη χώρα μας στη δεύτερη χειρότερη θέση της Ε.Ε. Μόνο η Ρουμανία με 58,6% κατέγραψε το 2024 χειρότερη επίδοση, με τον συνολικό ευρωπαϊκό μέσο όρο να βρίσκεται στο 27%.

Στο πεδίο της στέγης, σύμφωνα με τη μελέτη των εργαζομένων, η βασική διαίτιό τωσ είναι ότι μετά την κατάργηση του ΟΕΚ δεν δημιουργήθηκε ένας αντιστοιχος δημόσιος φορέας με αποστολή την παραγωγή και διαχείριση κοινωνικών κατοικιών. Η ΔΥΠΑ που ανέλαβε μέρος των αρμοδιοτήτων περιορίζεται κυρίως στη διαχείριση υφιστάμενων προγραμμάτων και περιουσιακών στοιχείων, χωρίς κατασκευαστική δραστηριότητα αντίστοιχη εκείνης που χαρακτήριζε τον ΟΕΚ. Είναι ενδεικτικό ότι ο ΟΕΚ είχε συμβάλει στη στέγαση περίπου 700.000 οικογενειών και είχε κατασκευάσει περισσότερες από 50.000 κατοικίες, ενώ χρηματοδοτούνταν από εισφορές εργαζομένων και εργοδοτών, χωρίς άμεση



Ο Πανελλήνιος Σύλλογος Υπαλλήλων του ΟΕΚ και της Εργατικής Εστίας προτείνει τη δημιουργία ενός νέου δημόσιου φορέα, ενός Εθνικού Οργανισμού Κοινωνικής και Προσιτής Κατοικίας, ο οποίος θα αναλάβει την ανάπτυξη, διαχείριση και διάθεση κοινωνικών κατοικιών.

επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού. Η διακοπή της δραστηριότητάς του, σύμφωνα με τη μελέτη, δημιούργησε ένα σωρευτικό επενδυτικό κενό που εκτιμάται σε περίπου 6,5 δισ. ευρώ μέχρι σήμερα. Η περίοδος αυτή συνέπεσε με σημαντικές μεταβολές στην αγορά κατοικίας. Η ιδιοκατοίκηση μειώθηκε από 84,6% το 2005 σε 69,7% το 2024, ενώ η αύξηση των ενσκιών και των τιμών πώλησης περιόρισε την πρόσβαση των νεότερων ηλικιακών ομάδων σε κατοικία. Παράλληλα, η διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων μέσω πτώσεισών και εταιρειών διαχείρισης οδήγησε στη

συγκέντρωση σημαντικού αριθμού ακινήτων εκτός τραπεζικών ισολογισμών, χωρίς να δημιουργηθεί αντίστοιχος μηχανισμός αξιοποίησης αυτών των ακινήτων για κοινωνική στέγη. Την ίδια στιγμή, η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης και η αύξηση των επενδυτικών τοποθετήσεων στην αγορά ακινήτων επηρέασαν τη διαθέσιμτητα κατοικιών για μόνιμη χρήση, ενώ σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής, περισσότερες από 500.000 κατοικίες στην Ατική παραμένουν κενές για διάφορους λόγους, μεταξύ των οποίων η παλαιότητα, το κόστος ανακαινίσης ή νομικές εκκρεμότητες.

Οι εργαζόμενοι προτείνουν τη δημιουργία ενός νέου δημόσιου φορέα, ενός Εθνικού Οργανισμού Κοινωνικής και Προσιτής Κατοικίας, ο οποίος θα αναλάβει την ανάπτυξη, διαχείριση και διάθεση κοινωνικών κατοικιών, καθώς και τη σύσταση Ειδικού Ταμείου Προσιτής Στέγης με ετήσιο προϋπολογισμό 3,2 δισ. ευρώ. Η χρηματοδότηση, σύμφωνα με τη μελέτη, θα μπορούσε να προέλθει από συνδυασμό πόρων του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, ευρωπαϊκών χρηματοδοτήσεων, αποθεματικών και ειδικών φορολογικών εσοδών που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων. Ο στόχος που τίθεται είναι η παραγωγή περίπου 11.600 κοινωνικών κατοικιών ετησίως, με αξιοποίηση δημόσιας γης, κτιστάμενων κτιρίων και ακινήτων που σήμερα παραμένουν ανενεργά, ώστε να δημιουργηθεί σταδιακά ένα μόνιμο απόθεμα προσιτών κατοικιών.

Στη μελέτη γίνεται αναφορά και στη διεθνή εμπειρία, με χαρακτηριστικό παράδειγμα την Ισπανία, όπου η κρατική εταιρεία Sareb και ο δημόσιος φορέας κατοικίας Casa 47 αξιοποιούν ακίνητα που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια της τραπεζικής κρίσης για την ανάπτυξη κοινωνικής στέγης, δημιουργώντας ένα μόνιμο σύστημα προσιτών μισθώσεων.

### Κοινωνικός τουρισμός

Παράλληλα με το στεγαστικό ζήτημα, η δεύτερη μελέτη του

σλλόγου επικεντρώνεται στον κοινωνικό τουρισμό και καταγράφει ότι σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού δεν έχει οικονομική δυνατότητα να πραγματοποιήσει διακοπές. Το υφιστάμενο πρόγραμμα κοινωνικού τουρισμού της ΔΥΠΑ, με περίπου 300.000 επιλεγές επιπλώσ, κάλυπτε μέρος της ζήτησης, ωστόσο, σύμφωνα με τη μελέτη, δεν αποτελεί καθολικό σύστημα αντίστοιχο εκείνου που λειτουργούσε μέσω της Εργατικής Εστίας.

Ιδιαίτερη αναφορά γίνεται στους συνταξιούχους, για τους οποίους δεν υπάρχει ενιαίο πρόγραμμα κοινωνικού τουρισμού, σε αντίθεση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Ως παράδειγμα αναφέρεται το πρόγραμμα Imerso στην Ισπανία, το οποίο προσφέρει εκατοντάδες χιλιάδες επιδοτούμενες θέσεις διακοιτών επιπλώσ, με στόχο τόσο την κοινωνική προστασία όσο και τη στήριξη της υφιστάμενης δραστηριότητας σε περιόδους χαμηλής ζήτησης.

Οι εργαζόμενοι προτείνουν την εννοίωση και επέκταση των υφιστάμενων προγραμμάτων κοινωνικού τουρισμού, τη δημιουργία ειδικών δράσεων για συνταξιούχους και ευάλωτες ομάδες και την καθιέρωση σταθερού μηχανισμού χρηματοδότησης, ώστε να εξασφαλιστεί ευρύτερη πρόσβαση. Οπως μάλλον είναι εμφανές, ο κοινωνικός τουρισμός λειτουργεί όχι μόνο ως εργαλείο κοινωνικής πολιτικής, αλλά και ως παράγοντας ενίσχυσης της περιφερειακής οικονομίας.