



Της Μαρίας Λαμπαδίτη lampaditri@yahoo.gr

Εργασία

ΣΥΛΛΟΓΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΜΕ ΑΥΞΗΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΝ ΕΩΣ 8%

Ποιοι κλάδοι περιμένουν στην ουρά για ειρέκταση της σύμβασης

Το σύνθημα εκκίνησης δόθηκε για την υπογραφή περισσότερων συλλογικών συμβάσεων -και κυρίως για την επέκτασή τους σε όλους τους εργαζομένους του κλάδου- με μοχλό τον νέο της κοινωνικής συμφωνίας των κοινωνικών φορέων, ο οποίος εισάγει πιο ευέλικτες προϋποθέσεις διευκολύνοντας τη διαδικασία.

Στόχος της κυβέρνησης είναι να καλυφθεί όσο το δυνατόν μεγαλύτερο ποσοστό εργαζομένων από συμβάσεις ώστε να αυξηθεί ο μέσος μισθός στα 1.500 ευρώ το 2027. Η αίσθηση που επικρατεί στην αγορά εργασίας, σύμφωνα με παράγοντες της οικονομίας, είναι ότι... κάτι γίνεται, καθώς οι κλαδικές συμβάσεις που υπογράφηκαν τον τελευταίο χρόνο προβλέπουν σε γενικές γραμμές επίδομα στους μισθούς 5%-6%, ενώ σε ορισμένες οι αυξήσεις φτάνουν και το 8%. Ενδεικτικά αναφέραμε ότι οι αυξήσεις στην κτηνοβιομηχανία φτάνουν έως 15% τη διετία.

Η ανόδου πορεία των μισθών αποτυπώνεται και στα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (8^ο τρίμηνο 2025), που καταγράφει αυξήσεις στους μισθούς 7%-8%.

Πρώτοι ο κλάδος των ζωοκτονοδών προϊόντων και δεύτερος ο πολυπληθής κλάδος (500.000 εργαζόμενοι) της εστίασης υπεγράφησαν πρόσφατα συμφωνίες υπό την ομπρέλα του τριτοβάθμιου οργανώσεων (εν προκειμένου ΓΣΕΒΕΕ, ΣΕΒ και ΓΣΕΕ) ώστε η επέκτασή τους να γίνει σχεδόν αυτόματα, χωρίς να εξετάζεται από το Ανόργανο Συμβούλιο Εργασίας (ΑΣΕ) το ποσοτικό κριτήριο της εργοδοτικής εκπροσώπησης κατά ταύλαστον 40%.

Η επέκταση

Υπενθυμίζουμε ότι ένα από τα «αγκάθια» που εμποδίζουν την επέκταση των συλλογικών συμβάσεων ήταν ο όρος το ποσοστό της εργοδοτικής εκπροσώπησης να είναι 50%+1, δηλαδή η επέκταση να είναι δυνατή μόνο εφόσον δεσμεύει εργοδότες που απασχολούν ποσοστό μεγαλύτερο του 50% των εργαζομένων του κλάδου ή του επαγγέλματος. Αποτέλεσμα αυτού του περιορισμού ήταν πολλοί εργοδότες να αποχωρούν από τον φορέα εκπροσώπησης τους για να μην υποχρεωθούν να αυξήσουν τους μισθούς που ορίζουν οι κλαδικές συμβάσεις.

Με τον νόμο της κοινωνικής συμφωνίας για την επέκταση της σύμβασης υπάρχουν δύο υδοί: 1. Το ποσοστό αυτό μειώνεται από 50% σε 40%. 2. Το ποσοτικό κριτήριο του 40% δεν θα



Η πλειονότητα των εργαζομένων δεν καλύπτεται από κάποια μισθολογική συλλογική σύμβαση εργασίας τα τελευταία έτη. Η πιο χαρακτηριστική περίπτωση είναι το εμπόριο (οχήματα, χονδρικό και λιανικό), που αριθμεί 785.000 εργαζομένους (ο πολυπληθέστερος κλάδος της ελληνικής οικονομίας), και έχει να υπογράψει σύμβαση εργασίας για αύξηση μισθών εδώ και 14 χρόνια

εξετάζεται καθόλου όταν τη ΣΣΕ ανυπογράφουν Εθνικοί Κοινωνικοί Φορείοι, δηλαδή τριτοβάθμιες οργανώσεις όπως είναι οι ΓΣΕΕ, ο ΣΕΒ, ΓΣΕΒΕΕ, ΕΣΕΕ και ο ΣΕΠΕ. Το νέο καθεστώς, σύμφωνα με το υπουργείο Εργασίας, αποτελεί ένα κίνητρο ώστε οι εργοδότες να προσέχονται με μεγαλύτερη προθυμία στις συλλογικές διαπραγματεύσεις. Το ζήτημα είναι πότε και για τους ίδιους τους εργοδότες καθώς άπτεται θεμάτων ανταγωνισμού των επιχειρήσεων.

Σε αυτό το πλαίσιο το ΑΣΕ θα μπορεί να δώσει το πράσινο φως για την επέκταση των συμβάσεων σε περίπου μία εβδομάδα μετά την υποβολή του αιτήματος, σύμφωνα με το υπουργείο Εργασίας, αν ο φάκελος (τεκμηρίωση, βιωσιμότητα) είναι πλήρης.

Σημειώνουμε ότι η τριετής σύμβαση στον κλάδο των ζωοκτονοδών (23.000 εργαζόμενοι) προβλέπει θεωρητικά αυξήσεις άνω του 10% έως και τον Δεκέμβριο του 2028, ενώ η νέα διετής κλαδική σύμβαση του κτηνοβιομηχανικού προβλέπει αυξήσεις στους μισθούς 8% για το 2026 και άλλο ένα 4% για το 2027 για τις ειδικότητες όλου του κλάδου με έμφαση στους χαμηλόμισθους.

Επίσης, και άλλοι σημαντικοί κλάδοι που συμφώνησαν σε μισθολογικές αυξήσεις και περιμένουν στην ουρά στο ΑΣΕ

για την επέκταση τις σύμβασής αναμένεται σύντομα να πάρουν το πράσινο φως.

Οι κλάδοι είναι οι εξής: προσωπικό επιχειρήσεων πετρελαίου και υγραερίων, εργαζόμενοι στον κλάδο της παραγωγής και επεξεργασίας μετάλλου, τραπεζοϋπάλληλοι, εργαζόμενοι στις ασφαλιστικές εταιρείες και στις ιδιωτικές κλινικές, εργατοεπαγγελματίες-οικοδόμοι, ο κλάδος των καλλυπτικών και της ειδικότητας του αισθητικού, κτηρικοί επισκέπτες, ηλεκτροτεχνίτες, εργαζόμενοι στην κτηνοβιομηχανία, στη σιδηροβιομηχανία, στα τουριστικά γραφεία, σε ναυπηγικά πρακτορεία και ναυτιλιακές επιχειρήσεις και εργαζόμενοι στις διακριτικές εταιρείες ποταποδρόμων πλοίων.

Ειδικές περιπτώσεις αφορούν οι συμβάσεις των εργαζομένων των τραπεζών (ΠΙΟΕ) και των οικοδόμων, η επέκταση των οποίων έχει «κωλύσει» στην άρνηση των ομοσπονδιών να εγγραφούν στο ΓΕΜΗΣΟΕ (Γενικό Μητρώο Συνδικαλιστικών Οργανώσεων Εργαζομένων) λόγω προσωπικών δεδομένων, υπόθεση για την οποία αναμένεται εδώ και πολύ καιρό η απόφαση του ΣτΕ.

Χωρίς συμβάσεις η πλειονότητα

Ωστόσο, πρέπει να επισημάνουμε ότι με εξαίρεση τους παραπάνω κλάδους,

η πλειονότητα των εργαζομένων δεν καλύπτεται από κάποια μισθολογική συλλογική σύμβαση εργασίας τα τελευταία έτη. Η πιο χαρακτηριστική περίπτωση είναι το εμπόριο (οχήματα, χονδρικό και λιανικό) που αριθμεί 785.000 εργαζομένους (ο πολυπληθέστερος κλάδος της ελληνικής οικονομίας) και έχει να υπογράψει σύμβαση εργασίας για αύξηση μισθών εδώ και 14 χρόνια!

Παράλληλα, οι επιχειρησιακές συμβάσεις καλύπτουν μόνο ένα μικρό ποσοστό καθώς, σύμφωνα με τα στοιχεία του Π/Σ «Εργάνη», το δεκάμηνο του 2025 υπογράφηκαν 170 επιχειρησιακές συμβάσεις που κάλυπταν 88.208 εργαζομένους. Από αυτές οι 97 που κάλυπταν 51.944 εργαζομένους (58,9% του συνόλου) δεν προέβλεπαν κάποια μισθολογική αύξηση, ενώ οι υπόλοιποι 36.264 εργαζομένοι (41,1% του συνόλου) έλαβαν κατά μέσο όρο αύξηση 6,8%.

Ο στόχος που μπαίνει για το υπουργείο Εργασίας με βάση την Ευρωπαϊκή Οδηγία 2022/2041 (για τους επαγγελματίες και υφιστάτους μισθούς) είναι να αυξηθεί το ποσοστό των εργαζομένων που καλύπτονται από συλλογική σύμβαση ώστε να προσεγγίσει το 80% από τα 30% που είναι σήμερα. Για την επίτευξη του στόχου ο γενικός γραμματέας Διοικητικού Νίκος Μυζακίδης επισημειώνει στο «business stories»: «Οι συλλογικές συμβάσεις αποτελούν ένδειξη θεσμικής οριμότητας. Δείχνουν ότι μια κοινωνία δεν βασίζεται στην... καλή θέληση ή στη συγκυριακή δύναμη των μερών. Το γεγονός ότι σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες είναι αυτοπόνο πως οι κλαδικές συμβάσεις καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος των εργαζομένων δεν είναι πια αόρατο. Είναι αποτέλεσμα πολιτικών επιλογών που στηρίζουν τη συνεργασία αντί της σύγκρουσης. Εναπόκειται σε εργαζομένους και εργοδότες να αξιοποιήσουν τον νόμο 5279/26 για την αναδιοργάνωση των συλλογικών συμβάσεων και να διαμορφώσουν υπεύθυνα από κοινού τους όρους εργασίας του μέλλοντος με όρους βιωσιμότητας και εργασιακής αξιομνημείας».

Από την πλευρά του, ο σύμβουλος διοίκησης του ΣΕΒ Χρήστος Ιωάννου, που επιμελήθηκε την πρόσφατη μελέτη, ανέφερε: «Τα αποτελέσματα της επιχειρησιακής μονομερούς διαικονίας στις συλλογικές διαπραγματεύσεις - Δελτίο Εργατικής Νομοθεσίας. Έπειτα από έναν αώνα υποχρεωτικής διαπρακτικής ήρθε η ώρα να αποδοθεί ο κοινωνικός διάλογος. Αργήσαμε ως χώρα και διεύσησε δυσκόλους καιρούς, αλλά μπορούμε να κάνουμε τα πρώτα βήματα».





Όλα όσα πρέπει να γνωρίζετε για τα εκκαθαριστικά του ΕΝΦΙΑ

- Τι πρέπει να ελέγξετε σχετικά με τις εκπτώσεις και πώς θα διορθώσετε τυχόν λάθη στη χορήγηση της έκπτωσης
- Δεκάδες προβλήματα με την «αυτόματη» ενημέρωση των ΚΑΔ από την ΑΑΔΕ

Γράφει ο

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΑΛΩΝΙΑΤΗΣ*

Είμαι ο Απόστολος Αλωνιάτης και είμαι ακόμη λογιστής! Το γράφω γιατί πολλές και πολλοί συνάδελφοί μου, με την αλλαγή των ΚΑΔ, βρέθηκαν να κάνουν και άλλα επαγγέλματα, όπως νυχταδές, συνοδοί (όχι ότι... έχουμε κάτι με αυτά τα επαγγέλματα!), να προσφέρουν πυροσβεστικές υπηρεσίες και λοιπές δραστηριότητες.

Όσο και να προσπαθήσω να τους πείσω ότι, αυτό είναι καλό γιατί τους δίνει μια νέα επαγγελματική προοπτική, δεν κατορθώσα να τους πείσω. Επέμεναν ότι, στην προσπάθεια που έκανε η ΑΑΔΕ να κάνει κάτι αυτόματα, απλώς απέτυχε για μια ακόμη φορά! Τι καχύποπτοι άνθρωποι είναι αυτοί οι λογιστές τελικά...

Πολλά προβλήματα με τους ΚΑΔ

Τελικά, η αυτόματη ενημέρωση δεν ήταν και τόσο αυτόματη και δημιουργήσε δεκάδες προβλήματα και μέσα στο Μπέρω της ΑΑΔΕ, αλλά και στις υπηρεσίες που έχουν σχέση και χρησιμοποιούν τους ΚΑΔ, όπως ο ΕΦΚΑ.

Για παράδειγμα, ενώ οι παλιοί ΚΑΔ δεν εντάσσονταν στην κάρτα εργασίας, με τις αποφάσεις που έχουν εκδοθεί μέχρι σήμερα, με τους νέους ΚΑΔ φαίνονται να έχουν

την υποχρέωση για ψηφιακή κάρτα. Αναμένουμε και την αλλαγή των ΚΑΔ στον ΕΦΚΑ για να έχουμε πλήρη εικόνα.

Δεν θα σταθούμε σε περιστατικά, που καμιά φορά είναι απαρτάρια, αφού οι νέοι ΚΑΔ που εμφανίστηκαν δεν έχουν καμία, μα καμία, σχέση με τους προηγούμενους ΚΑΔ.

Άνοιξε η υποβολή των δηλώσεων

Παράλληλα, άνοιξε και η υποβολή των δηλώσεων εισοδήματος για το φορολογικό έτος 2025 (βλέπε εικόνα).

Αναλυτικές οδηγίες για τη συμπλήρωση και το τι πρέπει να προσέξετε θα μας ακολουθήσουν σε επόμενα σημειώματά μας.

Εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ

Την περασμένη Κυριακή 15.03.2025 εκδόθηκαν και τα εκκαθαριστικά του ΕΝΦΙΑ.

Εκδόθηκαν, σύμφωνα με τα στοιχεία που έδωσε η ΑΑΔΕ, 7.155.186 πράξεις διοικητικού προσδιορισμού φόρου και από την εκκαθάριση προέκυψε βεβαίωση φόρου σε 6.171.359 φορολογούμενους, με το συνολικό ποσό να ανέρχεται σε 2.297.019.848,39 ευρώ.

Ταυτόχρονα, χορηγήθηκε έκπτωση ΕΝΦΙΑ λόγω ασφάλισης κατοικιών σε 428.147 δικαιούχους για 609.219 δικαιώματα, συνολικού ποσού 26.096.715,41 ευρώ.

Προσοχή: Θα θέλαμε, για μια ακόμη φορά, να διευκρινίσουμε ότι, στο Ε9 δεν καταγράφουμε ακίνητα, αλλά δικαιώματα επί των ακινήτων. Ο φόρος υπολογίζεται με βάση τον ν.4223 (ΦΕΚ Α' 287/31.12.2013) και οι φορολογούμενοι πληρώνουν ανάλογα με το ποσοστό που κατέχουν επί του ακινήτου. Όταν υπάρχουν επί του ακινήτου δικαιώματα επικαρπίας και ψιλής κυριότητας, το ποσοστό του ΕΝΦΙΑ υπολογίζεται βάσει της ηλικίας του επικαρπωτή, όπως θα δείτε αναλυτικά παρακάτω.

Επικαρπία και ψιλή κυριότητα

Αν συστάθηκε επικαρπία, ο συνολικός ΕΝΦΙΑ που βαρύνει το ακίνητο επιμερίζεται μεταξύ του ψιλού κυρίου και του επικαρπωτή ως εξής:

- α)** Αν ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό ορίζεται ως ποσοστό του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα του ακινήτου, ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή ως εξής:
 - (αα)** Στα 8/10, αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του.
 - (αβ)** Στα 7/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του.
 - (αγ)** Στα 6/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 30ό έτος της ηλικίας του.



TAX VOICE

*Οικονομολόγος - φοροτεχνικός, Α' Αντιπρόεδρος του Ινστιτούτου Οικονομικών & Φορολογικών Μελετών (Ι.Ο.Φ.Ο.Μ.), Σύμβουλος Διοίκησης της ENTERSOFTONE και συγγραφέας



μπερδέσουν να ανόηζον το εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ 2026 και να διαπιστώσουν τι ποσό θα πληρώσουν. Για να το εκτυπώσουν, κάνουν κλικ στο κάτω μέρος του μενού, επιλέγοντας: «Εκτύπωση εκκαθαριστικού τελευταίας εκκαθάρισης για το έτος 2026 (σε αρχείο .pdf)».

Συνοπτικά

- Το πρώτο βήμα είναι η είσοδος στο myAADE.gov.gr.
- Επιλογή «Εφαρμογές» και κλικ στο «Δημοφιλείς Εφαρμογές».
- Επιλογή «Δήλωση Ε9/ΕΝΦΙΑ» και είσοδος με τους κωδικούς TAXISnet.
- Στα αριστερά της θόνης, ο ιδιοκτήτης ακινήτου επιλέγει το έτος 2026.
- Κλικ λίγο πιο κάτω στο σημείο που γράφει «Εκτύπωση» και συγκεκριμένα «Εκτύπωση περιουσιακής κατάστασης για το έτος 2026».

Προθεσμίες και τρόποι πληρωμής

Η εξόφληση του φόρου μπορεί να γίνει είτε εφάπαξ είτε σε 12 μηνιαίες δόσεις, με προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης την Τρίτη 31.03.2026 και τελευταία την Παρασκευή 26.07.2027.

Η πληρωμή πραγματοποιείται:

1. Με IRIS ή κάρτα μέσω:
 - Της ψηφιακής πύλης myAADE (myaaed.gov.gr) στη διαδρομή Ο Λογαριασμός μου (Οφειλές, Πληρωμές & Επιστροφές) > Πληρωμή μη ρυθμιζόμενων οφειλών, με χρήση κωδικών TAXISnet ή
 - του myAADEapp, στην επιλογή: Ο Λογαριασμός μου (Οφειλές, Πληρωμές, Επιστροφές) > Οφειλές, Πληρωμές > Πληρωμή μη ρυθμιζόμενων οφειλών.
2. Με Web banking, με χρήση της Ταυτότητας Οφειλής που αναγράφεται στο εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ.

Μείωση 50% στον ΕΝΦΙΑ για κύριες κατοικίες σε μικρούς οικισμούς

Αυτόματα χορηγήθηκε μείωση στον ΕΝΦΙΑ, ύψους 50%, για κύριες κατοικίες μικρών οικισμών, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν.5219/2025) και την απόφαση του διοικητικού ΑΑΔΕ, Α.1063/2026.

Η μείωση αφορά 583.724 δικαιώματα επί κύριας κατοικίας φυσικών προσώπων σε οικισμούς με πληθυσμό έως:

- 1.500 κατοίκους σε όλη την επικράτεια (συμπεριλαμβανομένης της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων της Περιφέρειας Αττικής, εξαιρουμένων των υπολοίπων οικισμών της Αττικής).
- 1.700 κατοίκους στην Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας, την Περιφερειακή Ενότητα Έβρου και τους παραμεθόριους Δήμους των Περιφερειών Κεντρικής Μακεδονίας, Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης και Ηπείρου.

Στα παραπάνω πλήθος περιλαμβάνονται και 39,5 εκατομμύρια δικαιώματα που ταυτοποιήθηκαν, παρότι δεν είχε συμπληρωθεί παροχή στο έντυπο Ε9.

Προσοχή: Σε αρκετές περιπτώσεις στις περιοχές αυτές δεν είχαν δηλωθεί οι παροχές ρεύματος, με αποτέλεσμα να μην μπορούν να ταυτοποιηθούν τα ακίνητα.

Να θυμόμαστε ότι, η ταυτοποίηση των δικαιωμάτων σε ακίνητο γίνεται με τις παροχές ρεύματος από τη βάση του ΔΕΔΔΗΕ. Για την ταυτοποίηση, σε περίπτωση που δεν

Μετά την ανάρτηση

των εκκαθαριστικών, η ΑΑΔΕ ανακοίνωσε ότι, παρατείνεται και για το έτος 2026 η απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής ΕΝΦΙΑ για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες έχουν πληγεί από φυσικές καταστροφές

έχετε πάρει την έκπτωση, πρέπει να υποβάλλετε τροποποιητική δήλωση, με τη διαδικασία που αναλύεται παρακάτω.

Προϋποθέσεις χορήγησης

Για τη χορήγηση της μείωσης, πρέπει να πληρούνται σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

1. Το ακίνητο να έχει δηλωθεί ως κύρια κατοικία στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος (Ε1) του φορολογικού έτους 2024.
2. Οι ιδιοκτήτες να είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας την 1η Ιανουαρίου 2026.
3. Η συνολική φορολογητέα αξία οικ. κατοικίας (100% πηλούς κυριότητας) να μην υπερβαίνει τις 400.000 ευρώ.

Προβλήματα με ΕΝΦΙΑ σε πληγείσες περιοχές

Ακόμη να τονίσουμε ότι, μεγάλες εκκρεμότητες για χιλιάδες φορολογούμενους, δημιουργήσανε η πρώτη κεντρική εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ, καθώς στα λάθη και τα κενά στο Ε9, προστέθηκαν και οι παραλείψεις της φορολογικής Διοίκησης σε θέματα εξαιρέσεων από τον φόρο, όπως είναι οι περιπτώσεις ιδιοκτητών ακινήτων που επλήγησαν από φυσικές καταστροφές σε διάφορες περιοχές της χώρας.

Μετά την ανάρτηση των εκκαθαριστικών, η ΑΑΔΕ ανακοίνωσε ότι, παρατείνεται και για το έτος 2026 η απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής ΕΝΦΙΑ για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες έχουν πληγεί από φυσικές καταστροφές.

«Οι πολίτες που ενδεχομένως έχουν λάβει κρεατικά εκκαθαριστικά δεν απαιτείται να προβούν σε κάποια ενέργεια, καθώς η προβλεπόμενη απασαγή θα αποτυπωθεί με νέα εκκαθάριση που θα γίνει εντός του Απριλίου. Τυχόν ποσό που θα καταβληθούν και παραοφείλονται απαλλασσόμενα από τον φόρο ακίνητα θα συμψηφισθούν ή θα επιστραφούν στους δικαιούχους άμεσα με την ολοκλήρωση της νέας εκκαθάρισης», προεισθίζεται στην ανακοίνωση.

Λοιπές μειώσεις

Πέρα από τις ειδικές απαλλαγές που δίνει ο νόμος 4223 (ΦΕΚ Α' 287/31.12.2013) «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις», στο άρθρο 3 (πληγέντες από φυσικές καταστροφές, σεισμούς, ειδικές περιπτώσεις κ.λπ.), στο άρθρο 7 ο νόμος χορηγεί εκπτώσεις και αναστολή πληρωμής φόρου σε ειδικές ομάδες.

1. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης χορηγείται έκπτωση πενήντα τοις εκατό (50%) στον φορολογούμενο, τον ή τη σύζυγο και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του επί του ΕΝΦΙΑ που βεβαιώθηκε στα παραπάνω πρόσωπα, αν διαπιστώνεται οικονομική αδυναμία

πληρωμής της συνολικής οφειλής για το οικείο έτος.

Η παραπάνω έκπτωση χορηγείται για τον οφειλόμενο ΕΝΦΙΑ κάθε έτους, εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει ληφεί κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4172/2013 (Α' 167) και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη, δεν υπερβαίνει ως εννέα εκατομμύρια (9.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή συμπίοντα και κάθε εξαρτώμενο μέλος.

β) το σύνολο της επιφάνειας των κτημάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της παρ. 2 του άρθρου 1, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος ή συμβίβων και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβανόμενων υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα (150) τετραγωνικά μέτρα και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με την Ενότητα Ε' του άρθρου 4, δεν υπερβαίνει το ποσό των ογδόντα πέντε εκατομμύρια (85.000) ευρώ για τον άγαμο, των εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000) ευρώ για τον έγγαμο και τον ή τη σύζυγο ή συμπίοντα ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με ένα εξαρτώμενο τέκνο και των διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ για τον έγγαμο, τον ή τη σύζυγο ή τη συμπίοντα και τα εξαρτώμενα τέκνα τους ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με δύο εξαρτώμενα τέκνα και

γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας.

2. Η έκπτωση της προηγούμενης παράγραφου ανέρχεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%), εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει ληφεί κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4172/2013 και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη, δεν υπερβαίνει τις δύο εκατομμύρια (2.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή συμπίοντα και κάθε εξαρτώμενο μέλος.

β) το σύνολο της επιφάνειας των κτημάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβανόμενων υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα (150) τετραγωνικά μέτρα,

γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και **δ)** ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων ισούται ή υπερβαίνει τα τρία, ή ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος ή οποιοσδήποτε από τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του έχει αναπλήσει σε ποσοστό ογδόντα τοις εκατό (80%) και άνω.

Έκπτωση λόγω ασφάλισης

Ο ιδιοκτήτης ακινήτων που έχουν απαρτίσει τις κατοικίες τους για φυσικές καταστροφές (σεισμοί, πυρκαγιά και πλημμύρα) δικαιούνται έκπτωσης στον ΕΝΦΙΑ, η οποία διαμορφώνεται ως εξής:

Έκπτωση 20%: Για κατοικίες με αντικειμενική αξία έως 500.000 ευρώ, εφόσον η ασφάλιση καλύπτει και τις τρεις προαναφερθείσες φυσικές καταστροφές.

Έκπτωση 10%: Για κατοικίες με αντικειμενική αξία άνω των 500.000 ευρώ, με τις ίδιες προϋποθέσεις ασφάλισης.

(αδ) Στα 5/10, αν ο επικαρτωτής έχει υπερβεί το 40ε έτος της ηλικίας του.

(αε) Στα 4/10, αν ο επικαρτωτής έχει υπερβεί το 50έ έτος της ηλικίας του.

(αστ) Στα 3/10, αν ο επικαρτωτής έχει υπερβεί το 60έ έτος της ηλικίας του.

(αζ) Στα 2/10, αν ο επικαρτωτής έχει υπερβεί το 70έ έτος της ηλικίας του.

(αν) Στο 1/10, αν ο επικαρτωτής έχει υπερβεί το 80έ έτος της ηλικίας του.

β) Αν ο επικαρτωτής δεν είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό ορίζεται στα 8/10 του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα.

γ) Ο φόρος που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα προκύπτει αν από τον φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα αφαιρεθεί ο φόρος που αναλογεί στην επικαρπία.

Πώς βρίσκουμε το εκκαθαριστικό

Οι φορολογούμενοι μπορούν να έχουν άμεση πρόσβαση στο εκκαθαριστικό τους μέσω:

- Της ψηφιακής πύλης myAADE (myaaed.gov.gr), ακολουθώντας τη διαδρομή Εφαρμογές > Δημοφιλείς Εφαρμογές > Δήλωση Ε9/ΕΝΦΙΑ.
- Της εφαρμογής για κινητές συσκευές myAADEapp, στην ενότητα myWallet, με απευθείας λήψη του εκκαθαριστικού για το 2026 μέσα από την εφαρμογή.

Βήμα-βήμα

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων μπορούν να βρουν και να εκτυπώσουν τα εκκαθαριστικά του ΕΝΦΙΑ 2026 στην ψηφιακή πύλη της ΑΑΔΕ. Αυτό που έχουν να κάνουν είναι να μπουν στην πλατφόρμα MyAADE, να πατήσουν στην «Εφαρμογές» και να κάνουν κλικ στην επιλογή «Δημοφιλείς Εφαρμογές».

Από εκεί και μετά πρέπει να πατήσουν στην ενότητα «Δήλωση Ε9/ΕΝΦΙΑ». Θα χρειαστούν στη συνέχεια τους κωδικούς TAXISnet, με τους ιδιοκτήτες ακινήτων (πρώο συνδεδεθούν) να επιλέγουν (στα αριστερά της θόνης) το έτος 2026, ώστε να

Αυτόματα χορηγήθηκε μείωση στον ΕΝΦΙΑ, ύψους 50%, για κύριες κατοικίες μικρών οικισμών, μείωση που αφορά 583.724 δικαιώματα επί κύριας κατοικίας φυσικών προσώπων σε οικισμούς με πληθυσμό έως 1.500 κατοίκους σε όλη την επικράτεια και 1.700 κατοίκους στην Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας, την Περιφερειακή Ενότητα Έβρου και τους παραμεθόριους Δήμους των Περιφερειών Κεντρικής Μακεδονίας, Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης και Ηπείρου



Επισημαίνεται ότι, περίπου 250.000 ιδιοκτήτες ακινήτων θα επωφεληθούν από αυτήν την έκπτωση φέτος, αριθμός αυξημένος κατά 35.000 σε σχέση με πέρυσι.

Προϋποθέσεις για την έκπτωση

Πα να δικαιούται ένας ιδιοκτήτης την έκπτωση, η ασφάλιση του ακινήτου πρέπει να πληροί τα εξής κριτήρια:

Διάρκεια ασφάλισης: Η έκπτωση 20% ισχύει για ασφάλιση που κάλυπτε ολόκληρο το έτος 2025. Για μικρότερες περιόδους ασφάλισης, η έκπτωση μειώνεται αναλογικά:

9 μήνες ασφάλισης	Έκπτωση 15% (ή 7,5%)
6 μήνες ασφάλισης	Έκπτωση 10% (ή 5%)
3 μήνες ασφάλισης	Έκπτωση 5% (ή 2,5%)
Λιγότερο από 3 μήνες	Καμία έκπτωση

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων είχαν προθεσμία έως τις 16 Φεβρουαρίου 2026 να υποβάλουν αίτηση στην πλατφόρμα myProperty, προκειμένου να εξασφαλίσουν την έκπτωση στον ΕΝΦΙΑ. Η διαδικασία αυτή περιλάμβανε την καταχώριση των στοιχείων ασφάλισης του ακινήτου, τα οποία στη συνέχεια επικυρώνονται από τις ασφαλιστικές εταιρίες.

Λοιπές εκπτώσεις

- Μειώνεται κατά 60% ο κύριος φόρος των ημιτελών κτισμάτων, ανεξαρτήτως σταδίου κατασκευής, εφόσον:
 - δεν είχαν ποτέ ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτούνται με εργοστασιακό ηλεκτρικό ρεύμα και
 - είναι κενά.
- Αν υπολογιστεί ο κύριος φόρος σε οικόπεδο αν το κτίσμα επί αυτού έχει ηλικία εκατό ετών ή μεγαλύτερη.
- Δεν υπολογίζεται κύριος φόρος σε οικόπεδο αν υφίσταται επί αυτού κτίσμα που έχει κηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή έργο τέχνης.

250.000 ιδιοκτήτες ακινήτων που έχουν ασφαλίσει τις κατοικίες τους για φυσικές καταστροφές (σεισμός, πυρκαγιά και πλημμύρα) δικαιούνται 20% έκπτωση στον ΕΝΦΙΑ για κατοικίες με αντικειμενική αξία έως 500.000 ευρώ, εφόσον η ασφάλιση καλύπτει και τις τρεις προαναφερθείσες φυσικές καταστροφές και 10% έκπτωση στον ΕΝΦΙΑ για κατοικίες με αντικειμενική αξία άνω των 500.000 ευρώ, με τις ίδιες προϋποθέσεις ασφάλισης

Προσοχή:

- α)** Η εφάπαξ εξόφληση του ΕΝΦΙΑ δεν έχει καμία έκπτωση.
- β)** Ποσά φόρου μέχρι ένα (1) ευρώ δεν βεβαιώνονται και δεν είναι απαιτητά.

Τι να κάνετε αν δεν εμφανίζεται η μείωση

Αν η έκπτωση δεν εμφανιστεί λόγω λάθους στην παροχή ρεύματος, οι φορολογούμενοι μπορούν να υποβάλουν τροποποιητική δήλωση Ε9 για το 2026 χωρίς πρόστιμο, έως τις 31 Ιουλίου 2026. Μετά την επαλήθευση, η μείωση θα αποδοθεί με νέα κεντρική εκκαθάριση.

Βέβαια, θα πρέπει να πληρωθούν κανονικά οι δόσεις και όταν θα γίνει νέα εκκαθάριση, θα υπολογιστούν οι πληρωμές αυτές για τη μείωση του υπολοίπου που οφείλεται.

Σε περίπτωση απαλλαγής ή μείωσης που δεν χορηγήθηκε με την κεντρική εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ, οι δικαιούχοι μπορούν να υποβάλουν αίτηση ψηφιακά στην αρμόδια υπηρεσία (ΔΟΥ/ΚΕΦΟΚ) μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου» στην ψηφιακή πύλη myAADE (myaaade.gov.gr), ακολουθώντας τη διαδικασία: Τα Αιτήματά μου > Νέο αίτημα > Φορολογία > Κεφάλαιο > Αίτηση για χορήγηση μείωσης ή απαλλαγής στον ΕΝΦΙΑ. Μαζί με την αίτηση συνομβάλλεται το έντυπο Δ500 και τα απαιτούμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά.

Προσοχή: Πρόστιμο 100 ευρώ επιβάλλεται όταν πρόκειται για εκπρόθεσμη δήλωση μεταβολής περιουσιακής κατάστα-

σης (π.χ. αγορά, πώληση, γονική παροχή, κληρονομιά), η οποία έπρεπε να δηλωθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας.

Τι άλλο πρέπει να προσθέσουμε

Πέρα από το ζήτημα της έκπτωσης, κατά τον έλεγχο του νέου λογαριασμού του ΕΝΦΙΑ χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή στα σημεία όπου εντοίζονται και τα περισσότερα λάθη. Ειδικότερα:

Αποθήκες-πάρκινγκ: Ελέγξτε τα τετραγωνικά που έχετε δηλώσει. Οι βοηθητικοί χώροι, όπως αποθήκες και υπόγειο πάρκινγκ, φορολογούνται με έκπτωση 90%.

Ημιτελή κτίσματα: Ελέγξτε εάν έχετε δηλώσει στο Ε9 ως ημιτελές το ακίνητο που έχετε σε ένα κατοικήσιμο. Τα ημιτελή κτίσματα φορολογούνται με έκπτωση 60%. Εάν η έκπτωση δεν έχει υπολογιστεί, το πιθανότερο είναι ότι, δεν έχετε επικαιροποιήσει τα στοιχεία του συγκεκριμένου ακινήτου στη δήλωση Ε9 και θα πρέπει να διορθώσετε την παράλειψη.

Εμπράγματα δικαιώματα: Ελέγξτε εάν έχετε δηλώσει σωστά τα εμπράγματα δικαιώματά σας (πλήρη κυριότητα, ψιλή κυριότητα ή επικαρπία). Υπάρχουν περιπτώσεις φορολογούμενων που έχουν ψιλή κυριότητα ή επικαρπία επί ακινήτων και έχουν χρεωθεί με επιπλέον ΕΝΦΙΑ, επειδή στο Ε9 δήλωσαν πλήρη κυριότητα, αναγράφοντας τον κωδικό 1 αντί των κωδικών 2 ή 3 στις σχετικές στήλες. Σε περίπτωση μη αναγραφής ή λανθασμένης αναγραφής του είδους εμπράγματος δικαιώματος, το ακί-

ντο θεωρείται ότι ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον φορολογούμενο, εφόσον το έτος γέννησης του επικαρπωτή είναι κενό.

Ποσοστό συνιδιοκτησίας: Αν έχει δηλωθεί λανθασμένα στο Ε9, μπορεί να αυξηθεί το εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ. Σε περίπτωση μη αναγραφής, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται ποσοστό συνιδιοκτησίας 100%.

Όροφος: Σε περίπτωση μη συμπλήρωσης του αριθμού όροφου ή δήλωσης του ακινήτου ως δώμα, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται ο υψηλότερος συντελεστής που αντιστοιχεί στον δο όροφο. Στις περιπτώσεις μεζονετών πολλοί δηλώνουν ως όροφο αυτόν στον οποίο βρίσκεται η εισόδος της κατοικίας, ενώ θα πρέπει να δηλωθεί ο υψηλότερος όροφος.

Ηλικία ακινήτου: Στην συγκεκριμένη κωδικό πρέπει να αναγράφεται το έτος έκδοσης της οικοδομικής άδειας του ακινήτου και όχι το έτος αποπεράτωσης. Η παλαιότητα του ακινήτου μειώνει την τιμή ζώνης και περιορίζει το ύψος του φόρου.

Αγροτεμάχια: Ελέγξτε τις αξίες και τους φόρους στα αγροτεμάχια. Υπάρχει περίπτωση να έχετε κρεωθεί με μεγαλύτερο φόρο ακόμη και για μια άγονη εδαφική έκταση. Εάν έχετε αγροτεμάχια με κτίσμα, προσέξτε εάν το έχετε δηλώσει σωστά στο Ε9. Σε περίπτωση που μέσα σε αγροτεμάχιο υπάρχει κτίσμα, το οποίο χρησιμοποιείται ως κατοικία, ο φόρος του αγροτεμαχίου πενταπλασιάζεται. Αν το κτίσμα δεν είναι κατοικία, αλλά γεωργικό κτίσμα, αιοθήκη ή επαγγελματικό στέγη, ο φόρος δεν πενταπλασιάζεται.

Πληροφορίες

Για περισσότερες πληροφορίες, οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στο Κέντρο Εξυπηρέτησης Φορολογουμένων της ΑΑΔΕ, my1521:

- Τηλεφωνικά: Στο 1521, χωρίς χρέωση, Δευτέρα έως Παρασκευή, 7:00 - 20:00.
- Ψηφιακά: Μέσω της πλατφόρμας my1521 (24/7), επιλεγόντας Θέματα Φορολογίας Κεφαλαίου > Κατοχή Ακίνητης Περιουσίας > Δήλωση Ε9 και ΕΝΦΙΑ Φυσικών Προσώπων.

Ποιοι θα πληρώσουν μηδενικό φόρο για τα ενοίκια

Του ΘΑΝΑΣΗ ΛΥΤΣΟΓΙΑΝΝΗ

Και μία καλή είδηση για ιδιοκτήτες κατοικιών τις οποίες νοικιάζουν. Θα πληρώσουν μηδενικό φόρο για τα ενοίκια που εισέπραξαν το 2025, εφόσον πληρούν ορισμένες προϋποθέσεις, σύμφωνα με τον Οδηγό που εξέδωσε η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.

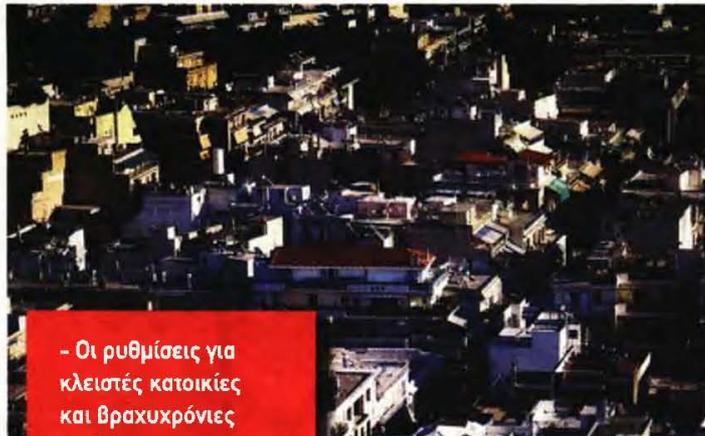
Πρόκειται για τη ρύθμιση που απαλλάσσει από τον φόρο επί των ενοικίων, τους ιδιοκτήτες ακινήτων, οι οποίοι το 2025 ενοικίασαν για μακροχρόνιες μισθώσεις, κατοικίες οι οποίες είτε ήταν κλειστές ή τις εκμεταλλεύονταν με το καθεστώς των βραχυχρόνιων μισθώσεων, μέσω πλατφορμών.

Μέσω ερωτήσεων και απαντήσεων η ΑΑΔΕ διευκρινίζει τις ημερομηνίες από τις οποίες ενοικίασκαν οι κατοικίες με μακροχρόνια μίσθωση και θα λάβουν τη φοροαπαλλαγή για τα ενοίκια που εισέπραξαν.

Αναλυτικότερα:

Ερώτηση: Πώς δηλώνω στο έντυπο Ε2 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος το εισόδημα από ακίνητα, τα οποία δηλώνονταν ως κενά ή είχαν διατεθεί για βραχυχρόνια μίσθωση (παρ. 91 του άρθρου 72 ΚΦΕ) για τη χορήγηση της απαλλαγής από το φόρο εισοδήματος;

Απάντηση: Για τη χορήγηση της απαλλαγής, δηλώνετε κατά τη συμπλήρωση του εντύπου Ε2 το ακαθάριστο εισόδημα που αποκτίσαστε από την εκμίσθωση κατοικίας επιλέγοντας κατά περίπτωση στη στήλη 17 τον κωδικό 64 «Εκμίσθωση κατοικίας που ήταν κενή», τον κωδικό 65 «Εκμίσθωση κατοικίας που είχε καταχωρηθεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμο-



- Οι ρυθμίσεις για κλειστές κατοικίες και βραχυχρόνιες μισθώσεις
- Πώς συμπληρώνεται η δήλωση στο Ε2 για απαλλαγή

νής», τον κωδικό 66 «Εκμίσθωση κατοικίας εξάμηνης τουλάχιστον διάρκειας που ήταν κενή» ή τον κωδικό 67 «Εκμίσθωση εξάμηνης τουλάχι-

στον διάρκειας κατοικίας που είχε καταχωρηθεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής». Το εν λόγω εισόδημα, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις που ορίζει η παρ. 91 του άρθρου 72 του ΚΦΕ, μεταφέρεται στους νέους κωδικούς 119-120 «Απαλλασσόμενο από τον φόρο εισόδημα από εκμίσθωση κατοικιών» στον Πίνακα 6 του εντύπου Ε1.

Ερώτηση: Διαθέτω ακίνητο 100 τ.μ., το οποίο εκμίσθωνα μακροχρόνια μέχρι και το έτος 2022, ενώ καθ' όλο το έτος 2023 και 2024 ήταν κενό. Σύνταξα σύμβαση μίσθωσης τριετούς διάρκει-

ας τον Μάρτιο 2025. Δικαιούμαι την απαλλαγή από το φόρο εισοδήματος που προέρχεται από την εκμίσθωση του συγκεκριμένου ακινήτου αφού αυτό ήταν κενό;

Απάντηση: Το εισόδημα που αποκτίσαστε εντός του 2025 από την εκμίσθωση του ακινήτου δεν θα τύχει απαλλαγής, καθώς σύμφωνα με την παρ. 91 του άρθρου 72 ΚΦΕ απαιτείται η εκμισθούμενη κατοικία να ήταν κενή κατά τα έτη 2022, 2023 και 2024.

Ερώτηση: Διαθέτω κατοικία 85 τ.μ., την οποία δήλωνα όλα τα προηγούμενα έτη ως δευτερεύουσα. Σύνταξα για την κατοικία αυτή σύμβαση μίσθωσης τετραετούς διάρκειας τον Νοέμβριο 2025. Δικαιούμαι την απαλλαγή από το φόρο εισοδήματος που προέρχεται από την εκμίσθωση του συγκεκριμένου ακινήτου;

Απάντηση: Το εισόδημα που αποκτίσαστε εντός του 2025 από την εκμίσθωση του ακινήτου δεν απαλλάσσεται του φόρου, καθώς σύμφωνα με την παρ. 91 του άρθρου 72 ΚΦΕ απαιτείται η εκμισθούμενη κατοικία, κατά τα φορολογικά έτη 2022, 2023 και 2024, να έχει δηλωθεί στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος ως κενό ακίνητο (έντυπο Ε2) ή να μην έχει δηλωθεί ως μισθωμένο ακίνητο ούτε ως κύρια ή δευτερεύουσα κατοικία του εκμισθωτή ούτε ως ιδιοχρησιμοποιούμενο ή δωρεάν παραχωρούμενο ακίνητο (έντυπα Ε1 και Ε2) ή κατά το φορολογικό έτος 2024 να έχει διατεθεί αποκλειστικά για βραχυχρόνια μίσθωση.

Ερώτηση: Διαθέτω κατοικία 110 τ.μ., η οποία ήταν κενή κατά τα έτη 2022, 2023 και 2024. Από τον Ιανουάριο 2025 σύνταξα σύμβαση μίσθωσης διετούς διάρκειας. Δικαιούμαι την απαλλαγή από το φόρο εισοδήματος που προέρχεται από την εκμίσθωση του συγκεκριμένου ακινήτου για το φορολογικό έτος 2025 αφού το ακίνητο ήταν κενό κατά τα προηγούμενα τρία έτη;

Απάντηση: Το εισόδημα που αποκτίσαστε εντός του 2025 από την εκμίσθωση του ακινήτου δεν απαλλάσσεται του φόρου, διότι η σύμβαση μίσθωσης πρέπει να έχει διάρκεια τουλάχιστον τριών (3) ετών.



Επενδύσεις στην Κρήτη από τον όμιλο ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ

ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΕΓΑΛΕΣ επενδύσεις που υλοποιεί στην Κρήτη ο όμιλος ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ μίλησε σε συνέδριο ο διευθύνων σύμβουλος της ΤΕΡΝΑ, Χρήστος Παναγιωτόπουλος. Σημείωσε πως ο ΒΟ-



ΑΚ αποτελεί ένα από τα πιο σύνθετα οδικά έργα στην Ευρώπη. Η ΤΕΡΝΑ, όπως είπε, δραστηριοποιείται στο έργο για πάνω από έναν χρόνο, υλοποιώντας παρεμβάσεις που έχουν βελτιώσει σημαντικά την οδική ασφάλεια. Το έργο, όμως, δεν θα μπορούσε να μην είναι αντιμέτωπο με προκλήσεις, όπως η υλοποίηση κατασκευαστικών εργασιών κατά τη θερινή περίοδο, ταυτόχρονα με τη λειτουργία ξενοδοχείων, και η διέλευση από κατοικημένες περιοχές.

Ανατροπές στην αγορά κατοικίας

Ιδιαίτερα ενδιαφέροντα συμπεράσματα για τις επενδυτικές αποδόσεις στην αγορά κατοικίας αποκαλύπτει το πρώτο «θερμόμετρο» των ακινήτων, ένα νέο εργαλείο που βασίζεται σε δεδομένα αγγελιών της πλατφόρμας Spitogatos. Η ανάλυση δείχνει ότι περιοχές με πολύ διαφορετικό προφίλ και επίπεδο τιμών μπορεί τελικά να εμφανίζουν παρόμοια επενδυτική απόδοση, ανατρέποντας μια δι-αδεδομένη αντίληψη της αγοράς. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η σύγκριση τριών περιοχών της Αττικής: της Γλυφάδας, της Πετρούπολης και της Δραπετσώνας. Παρά τις μεγάλες διαφορές στις τιμές αγοράς κατοικιών, τα στοιχεία δείχνουν ότι η επενδυτική τους απόδοση είναι σχεδόν ίδια. Όπως προκύπτει, για την αγορά μίας μέσης κατοικίας απαιτούνται περίπου 342 ενοίκια στη Γλυφάδα, 335 στην Πετρούπολη και 332 στη Δραπετσώνα. Αν και η τιμή αγοράς στη Γλυφάδα είναι σαφώς υψηλότερη, η απόδοση παραμένει παρόμοια, γεγονός που αποδίδεται κυρίως στη χαμηλή προσφορά ακινήτων προς πώληση σε περιοχές όπως η Πετρούπολη και η Δραπετσώνα, η οποία έχει οδηγήσει σε σημαντική άνοδο των τιμών. Η βασική λογική του δείκτη είναι η εξής: Συγκρίνει τη μέση ζητούμενη τιμή πώλησης με τη μέση ζητούμενη τιμή ενοικίασης σε κάθε περιοχή και υπολογίζει πόσα ενοίκια απαιτούνται για να αγοραστεί ένα ακίνητο. Όσο περισσότερα ενοίκια χρειάζονται για την αγορά μίας κατοικίας, τόσο χαμηλότερη είναι η επενδυτική της απόδοση.

Πολεμικό «καταφύγιο» η ελληνική κτηματαγορά

Χτυπήσε «κόκκινο» το ενδιαφέρον από πολίτες της ευρύτερης περιοχής του Περσικού Κόλπου για απόκτηση κατοικίας στην Αττική - Στο επίκεντρο τα νότια προάστια - Καταλύτης η Golden Visa - Προς νέα έκρηξη των τιμών - Τα 10.000 ευρώ το τετραγωνικό δεν είναι πια εξαίρεση

Του Γιώργου Μανέττα

Ενα... αμείωτο, όσο και απροσδόκητο, «παράθυρο ευκαιρίας» άνοιξε για την ελληνική αγορά ακινήτων. Με τη Μέση Ανατολή να φλέγεται από την πολεμική σύγκρουση των ΗΠΑ και του Ισραήλ με το Ιράν, το ενδιαφέρον για απόκτηση κατοικίας στην Αττική από πολίτες της ευρύτερης περιοχής του Περσικού Κόλπου έχει χτυπήσει «κόκκινο».

Σύμφωνα με πληροφορίες του «Βήματος», στα μεσσιτικά γραφεία της Αθήνας, και ειδικά στα νότια προάστια, η κινητικότητα είναι κάτι παραπάνω σιλό σιλό. Δεν πρόκειται μόνο για ενδιαφέρον. Πήδηξε και για σκευεμένες κινήσεις, για «ζεστό» χρήμα που αναζητεί άμεσα διέξοδο. Άραβες, ισραηλινοί και ιρανοί επενδυτές - πολλοί εκ των οποίων υψηλού οικονομικού προφίλ - βολιδοσκοπούν την αγορά, ρωτούν, συζητούν και σε αρκετές περιπτώσεις προχωρούν ήδη σε αγορές.

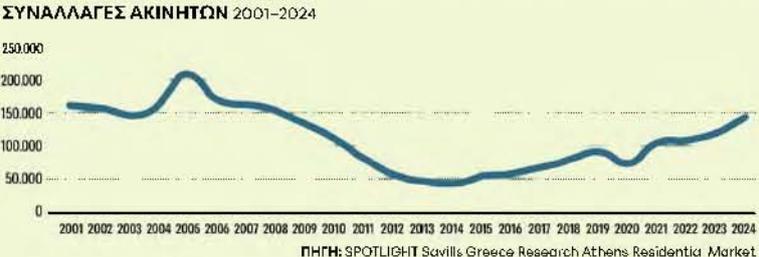
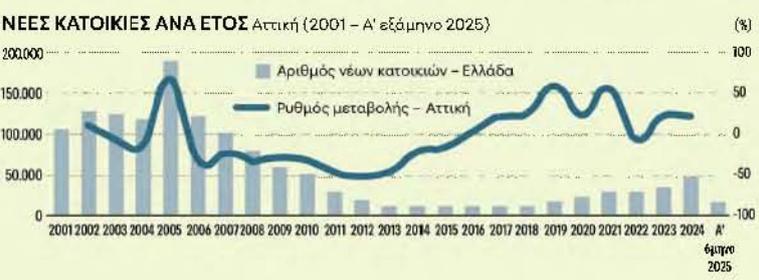
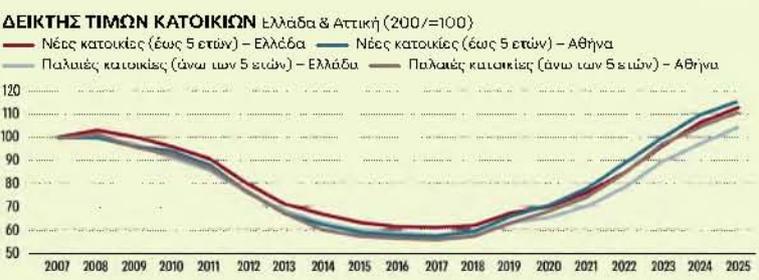
Η Ελλάδα, για όλους αυτούς, δεν είναι απλώς ένας επενδυτικός προορισμός. Είναι ένα ασφαλές και φιλικό καταφύγιο. Κοντά γεωγραφικά, εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με σταθερό θεσμικό πλαίσιο και μια αγορά που - παρά την άνοδο - εξακολουθεί να προσφέρει αξία σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες.

Η ιστορία έχει δείξει ότι οι περιόδους έντονης αβεβαιότητας και ανασφάλειας, το χρήμα δεν εξαφανίζεται - μετακινείται. Και σήμερα, με τον πόλεμο στη Μέση Ανατολή να βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη, αυτή η μετακίνηση φαίνεται να απαιτείται με δύο και το καθάρο τρόπο στην ελληνική αγορά ακινήτων.

Η Αθηναϊκή Ριβιέρα
Αν μιλάμε για το εθνικό του συγκείμενο το μεγαλύτερο ενδιαφέρον, αυτή είναι η Αθηναϊκή Ριβιέρα. Από το Παλαιό Φάληρο, τη Γλυφάδα και τη Βούλα έως τη Βουλιαγμένη ενώ ψηλά στην αιχμή βρισκούνται και τα οικιστικά projects στο Ελληνικό. Η εγγύτητα στη Θάλασσα αλλά και η συνολική αναβάθμιση της περιοχής λειτουργούν ως ισχυροί πυλώνες. Παράγοντες της αγοράς επηρεάζουν ότι ήδη καταγράφονται εισαφές με επενδυτές που αναζητούν ακίνητα άνω των 800.000 ευρώ, είτε για ιδιοκατοίκηση είτε για τοποθέτηση κεφαλαίων. Και εδώ μπαίνει στο παιχνίδι η Golden Visa. Παρά την αύξηση του ορίου επένδυσης στα 800.000 ευρώ σε βασικές περιφέρειες της Αττικής, η ζήτηση όχι μόνο δεν υποχώρησε, αλλά σε αρκετές περιπτώσεις ενισχύθηκε.

Η αγορά προσεγγίζει ό,τι η αύξηση του ορίου θα λειτουργούσε

	Μέση αύξηση (2023-2025)	Μέση αύξηση (2021-2023)	Μέσο εύρος τιμών (€/τ.μ.)	Μέσο εύρος τιμών (€/τ.μ.)	Τιμές υψηλής αγοράς (€/τ.μ.)
Κέντρο Αθήνας	20%	26%	3.250-6.300	3.500-4.800	Κολωνάκι - Λυκαβηττός 10.500
Νότια Αθήνα	10%	26%	3.900-6.800	4.000-5.100	Βουλιαγμένη 15.000
Βόρεια Αθήνα	8%	27%	3.500-5.100	4.100-4.600	Παλαιό Ψυχικό 10.000
Δυτική Αθήνα	27%	26%	3.150-3.850	3.300-3.600	Γαλάτσι 4.200
Ανατολική Αττική	14%	34%	3.200-4.000	3.350-3.950	Νέα Μάκρη 4.900
Πειραιάς	20%	37%	3.600-4.450	3.950-4.750	Κέντρο Πειραιά 5.100
Υπόλοιπη Αττική	30%	24%	2.300-4.650	3.000-4.000	Σούριο 8.000



αποστρεφόμενα. Τα στοιχεία, όμως, δείχνουν μια διαφορετική εικόνα και την εκδήλη ξεσηλωση τιμών. Σύμφωνα με ανάλυση της Redatase, οι τιμές σε ακίνητα άνω των 800.000 ευρώ κινήθηκαν ανοδικά σχεδόν σε όλες τις περιοχές. Στα νότια προάστια καταγράφηκε αύξηση της τάξεως του 6,3%, στο κέντρο της Αθήνας περίπου 10% και στα βόρεια προάστια κοντά στο 9%. Ακόμη πιο εντυπωσιακές ήταν οι αυξήσεις σε περιοχές που μέχρι πρότινος θεω-

ρούνταν δευτερεύουσες. Στην Ανατολική Αττική οι τιμές αυξήθηκαν κατά 17,6%, ενώ στη Θεσσαλονίκη καταγράφηκε άνοδος 21,6%. Το κλίμα αποτυπώνεται και σε πιο άμεση - αλλά ενδεικτικά - δεδομένα. Πληροφορίες από την αγορά απεικονίζουν αφίξεις επενδυτών με άμεση πρόθεση εγκατάστασης ή τοποθέτησης κεφαλαίων, ακόμη και με ταξίδια χωρίς σαφές πλάνο επικοινωνίας. Δεν πρόκειται για μισακό φαινόμενο. Είναι όμως αρκετά για

να επιηρεώσει μια αγορά που παραμένει σχετικά «ρηχκή» σε ό,τι αφορά το διαθέσιμο ποσοστό ακινήτων. Και αυτό ακριβώς είναι το σημείο-κλειδί: η προσφορά δεν επαρκεί.

Ανοδος των τιμών
Όλα αυτά φυσικά αναμένεται να ριζώσουν νέα κύματα στο ανοδικό ρυθμό των ακινήτων, όπως τουλάχιστον υποστηρίζουν παράγοντες της αγοράς. Οι ξένοι επενδυτές ήταν βασικός μοχλός της αύξησης των

τιμών τα προηγούμενα χρόνια. Μάλιστα, η αγορά πολυτελών κατοικιών στην Αθήνα έχει περάσει ήδη σε νέα φάση, με τις τιμές να κινούνται σε επίπεδα που μέχρι πρόσφατα σκεπταίτο κανείς μόνο σε άριστες ευρωπαϊκές αγορές.

Σύμφωνα με στοιχεία της Savills Hellas, οι τιμές στην prime αγορά κατοικίας φτάνουν πλέον μέσο όρο τα 11.700 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Η Αθήνα έχει ήδη ξεπεράσει πόλεις όπως η Μαδρίτη (11.100 ευρώ), το Άμστερνταμ (10.500 ευρώ) και η Βαρκελώνη (9.300 ευρώ). Και παραμένει ακόμη φθηνότερη από τη Λισαβόνα (13.600 ευρώ), γεγονός που ελπίσει για το διεθνές επενδυτές συνεχίζουν να κοιτούν προς τα εδώ. Το ενδιαφέρον όμως δεν είναι μόνο οι τιμές. Είναι και το υγιές αγοραίο. Σύμφωνα με μαρτυρίες της αγοράς, η ζήτηση για πολυτελείς κατοικίες στην Αθήνα προέρχεται όλο και περισσότερο από επενδυτές υψηλού οικονομικού διαμετρήματος - τους λεγόμενους HNWIs. Αμερικανοί επενδυτές από τη Μέση Ανατολή αλλά και αμερικανικές εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης αναζητούν ακίνητα έτοιμα προς κατοίκηση σε επιχειρηματικές περιπτώσεις. Και εδώ η αγορά έχει ήδη διαμορφώσει τη δική της γεωγραφία. Το Κολωνάκι και ο Αικαβητούς στο κέντρο, αλλά και η Βουλιαγμένη στα νότια προάστια, βρίσκονται στην κορυφή της ζήτησης, με τιμές που ξεπερνούν τα 10.500 ευρώ το τετραγωνικό. Ιδιαίτερα η Αθηναϊκή Ριβιέρα έχει ξεχωρίσει τα τελευταία χρόνια σε έναν διεθνώς πόλο για παραθαλάσσιες κατοικίες υψηλών προδιαγραφών.

Η αγορά αλλάζει
Αν ελαμβανόμενοι τη νέα κατάσταση που διαμορφώνεται, αρκετοί κατασκευαστές οφείνουν στα ακίνητα πολυτελείας, τα οποία ενσωματώνουν υψηλές ποσοτικές υποδιαγραφές. Σύμφωνα με τα δεδομένα της Redatase, η προσφορά ακινήτων άνω του 1 εκατ. ευρώ αυξήθηκε σημαντικά τα τελευταία δύο χρόνια, ενώ καταγράφεται έντονη στροφή προς μικρότερα - αλλά πιο ποιοτικά - ακίνητα. Τα ακίνητα επιρρέει 100-200 τ.μ. εμφανίζουν τη μεγαλύτερη αύξηση, ενώ το φαρμακευτικό premium κομμάτι, με τιμές από 9.000 έως 15.000 ευρώ ανά τετραγωνικό, αναπτύσσεται με ταχύτερο ρυθμό. Παράλληλα, η «επιρροή» διαύσεων αποκτά όλο και μεγαλύτερη σημασία. Τα ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα αιχμάνονται, αντανακλώντας τα ζήτηση ενός πιο απαιτητικού διεθνούς κοινού.

Και σε αυτό το νέο τοπίο, ο πόλεμος στη Μέση Ανατολή λειτουργεί - έστω και προσωρινά - ως επιταχυντής εξέλιξης. Το ερώτημα, βεβαίως, παραμένει πρόκειται για μια συγκυριακή με αιχμή ή για την αρχή μιας νέας, πιο μόνιμης τάσης.



Της
Ειρήνης
Σακελλάρη

Ρεπορτάζ

6+1

ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Η κυβέρνηση απλώνει Όλο προστασίας για ευάλωτους δανειολήπτες - Τι προβλέπει η ρύθμιση Πιερρακάκη

Η νέα πρωτοβουλία της κυβέρνησης για την προστασία της πρώτης κατοικίας έρχεται να συμπληρώσει μια σειρά άλλων πρωτοβουλιών προς την ίδια κατεύθυνση, επιχειρώντας να βάλει τέντες τέλους σε σοβαρά προβλήματα που επί σειρά ετών -από το 2010 και μετά- αποδόμησαν τον κοινωνικό ιστό.

Τα κόκκινα δάνεια που έφρχαν από τους ισολογισμούς των τραπεζών συνεχίζουν να αιτιολογούν βρυκτό για κιάδες οικογένειες που βρέθηκαν εκτός κανονικότητας και βιώνουν μια σκληρή πραγματικότητα από το 2010 μέχρι σήμερα. Δύο γενιές -σε αραιμένες περιπτώσεις και τρεις- κλήθηκαν να αντιμετωπίσουν ένα δυσβάσταχτο χρέος με φοβερές κοινωνικές επιπτώσεις γι' αυτές. Οι πρωτοβουλίες της κυβέρνησης προς αυτή την κατεύθυνση ήταν πολλές με στόχο να δοθούν δικαστικές λύσεις. Δηλαδή λύσεις που θα αντιμετωπίζαν με δικαιοσύνη τους έχοντες και θα βοηθούσαν τους μικροεσόδους και τους ευάλωτους να κάνουν μια νέα αρχή.

Η διαγραφή οφειλής δεν αποτελεί πλέον ταμπού, αρκεί να καταστεί σαφές πως ο δανειολήπτης δεν μπορεί να καλύψει το χρέος του. Η ρύθμιση που επεξεργάζεται το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και αφορά την πρώτη κατοικία αποτελεί άλλη μια απόδειξη για το παραπάνω. Η ρύθμιση αυτή, που ανακοινώθηκε διά στόματος του υπουργού Κυριάκου Πιερρακάκη, επιτρέπει οι οφειλές να διωθούν οι όλοι να προσαρμοστούν αποκλειστικά την πρώτη κατοικία του ακόμη και αν επλέξει να ρευστοποιήσει τα υπόλοιπα περιουσιακά του στοιχεία προκειμένου

να ρυθμίσει τα χρέη του τακότερα και με πιο βιώσιμους όρους. Έτσι, η δόση και το κοίτημα θα ανταποκρίνονται ουσιαστικά στην αξία του ακινήτου και στο εισόδημα του οφειλέτη. Η κυβέρνηση, δε, έχει λάβει μια σειρά πρωτοβουλιών προς αυτή την κατεύθυνση, ενισχύοντας το Πτωχευτικό Δίκαιο και δίνοντας πολλαπλές ευκαιρίες στους οφειλότες

1/ Σε εξέλιξη βρίσκεται το πρόγραμμα μετατροπής των δανείων από ελβετικό φράγκο σε ευρώ με κούρεμα που προκύπτει από την επιδότηση ιστιμίας



Το πρόγραμμα που θεσπίστηκε στο πλαίσιο του νέου νόμου 5264/2025 προβλέπει τη μετατροπή της οφειλής σε ευρώ με ενοίκιο υπολογιστή της τρέχουσας ιστιμίας (έως και 50% βελτιωμένη), ανάλογα με τα εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια. Προβλέπει ακόμη σταθερό επιτόκιο από 2,30% έως 2,90% για όλα την υπολειπόμενη διάρκεια του δανείου και παράταση της διάρκειας του έως 5 έτη για περαιτέρω μείωση της δόσης (εφόσον ο χρόνος αποπληρωμής δεν υπερβαίνει το 80ό έτος της ηλικίας του δανειολήπτη). Και όλα αυτά, με κατάργηση των εκκρεμών δικαστικών διαδικασιών.

Ελβετικό φράγκο: Κοστίζει η καθυστέρηση

Του **Κωστή Χ. Πλάντζου**
kocpi@plantzou@gmail.com

Μάχι σε δύο μέτρα για την προσαρμογή των δανειοληπτών δίνει το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών: από το πιο «τρέξο» η ρύθμιση για τα δάνεια σε ελβετικό φράγκο και από την άλλη προοιεί νέες αλλαγές στον Εξοδικαστικό για οριστικά εξασφάλιση της πρώτης κατοικίας.

Στην περίπτωση του ελβετικού φράγκου, όμως, η αγορά κινείται ήδη πιο γρήγορα από τους δανειολήπτες.

Τα παράδειγμα, αν ο δανειολήπτης έχει υπόλοιπο οφειλής 100.000 ελ.βε. (ακόμ φράγκων), αλλά δεν έχει κάνει κάποια σήπση να ενταχθεί στη ρύθμιση, η καθυστέρηση αυτή του έχει ήδη στοιχίσει από 851 έως 822 ευρώ μέσα σε λιγότερο από έναν μήνα.

Κι αυτό προοιή ακόμη φραει αν η διεθνής αβεβαιότητα θα ενισχυθεί περαιτέρω το ελβετικό φράγκο.

Το μυστικό της ρύθμισης

Στη σημερινή αγορά, πάτως, η υπεξάρτηση του ευρώ απέναντι στο ελβετικό φράγκο αρκίζει ήδη να ροκανίζει το όφελος από την ενοίκια μετατροπή της ιστιμίας.

Στην πράξη, όσο κινούνται έγκαιρα προοιβαίνουν να κατακυρώσουν δύο κρισημα οφελή ταυτόχρονα:

■ Με βάση την αραιατεκτονική της ρύθμισης (ηε βρακάκη, προοιήταις δύο σημαντικά κέρδη ανάλογα με την οικονομική κατάσταση (κατηγορία) του κάθε δανειολήπτη:

■ Το πρώτο και πιο άμεσο κέρδος που βλέπει όποιος εντάσσεται αφορά στην ενοίκια ιστιμια μετατροπή της οφειλής από ελβετικό φράγκο (CHF) σε ευρώ (€). Υπολογίζεται στην τρέχουσα ιστιμια την ημέρα υποβολής της αίτησης. Πάνω σε αυτή εφαρρίζεται στη συνέχεια και επιπλέον κούρεμα 15% έως και 50%, μετά την

Δάνειο σε ελβετικό: Πώς κλειδώνουν οφειλή και δόσεις

Κατηγορία	Βελτίωση ιστιμίας	Σταθερό επιτόκιο
Κατηγορία 1	50%	2,30%
Κατηγορία 2	30%	2,50%
Κατηγορία 3	20%	2,70%
Κατηγορία 4	15%	2,90%

αποία προοιήται ουσιαστική μείωση της τρέχουσας οφειλής.

Τα δεύτερο και πιο μακροπρόθεσμο όφελος είναι το σταθερό επιτόκιο που προσφέρει (από 2,30% έως 2,90%) για την αποπληρωμή του δανείου.

Με άλλα λόγια, η ρύθμιση δεν προσφέρει

μόνο μια εφάπαξ ελάφρυνση στο τρέχον κεφάλαιο οφειλής. Προοιήται ένα σταθερό πλαίσιο αποπληρωμής, περιορίζοντας ταυτόχρονα τον συναλλαγματικό αλλά και τον επτοκιακό κίνδυνο «σφαλίζοντας» την οφειλή και τη δόση. Αυτό είναι ενδεχομένως και το πιο «αποπληρωμένο» στοιχείο της: δεν δίνει μόνο «κούρεμα», αλλά και ασφαλεία στα ευόλιμα χρόνια.

Το timing μετράει

Ωστόσο η εύχρηστική διεθνής κατάσταση αναδεικνύει την πιο κρίσιμη λεπτομέρεια της ρύθμισης αυτής: η μετατροπή γίνεται με ιστιμια αναφοράς την τρέχουσα ιστιμια ευρώ - ελβετικού φράγκου την ημέρα υποβολής της αίτησης - και κλειδώνει εκεί.

Συνεπώς, η επίσημη του χρόνου υποβολής της αίτησης (από 19 Φεβρουαρίου που ενεργηοιήθηκε έως και τις 19 Αυγούστου αυτής χρονιάς η οριστική διορία) επιρραζει καθοριστικά το ποσό της οφειλής που θα κλειδώσει μόλις μετατραπεί σε ευρώ.

Ειδικά οι δανειολήπτες ελβετικού φράγκου



Θόλος προστασίας για ευάλωτους δανειολήπτες

Πρωτοβουλία	Περιγραφή
Μετατροπή δανείων σε ελβετικό φράγκο	Πρόγραμμα μετατροπής σε ευρώ με ενισχική ιστιμια (έως 50% βελτίωση), πτώση επιτόκιο 2,30%-7,90% και δυνατότητα επιμηκύνσεως έως 5 έτη με στόχο τη μείωση της δόσης και οριστική διευθέτηση εκκρεμάσεων.
Ενδιάμεσο Πρόγραμμα Κρατικής Στήριξης	Μηνιαίο επίδοστρο 70€-210€ για 15 μήνες και πλήρης ασταθολή πλειστηριασμών για την κύρια κατοικία, με προϋπόθεση τη βελτίωση ευάλωτου οφειλέτη.
Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης	Πόλυμοις μηχανισμός που απεργεί «Εξόστει», επιτρέποντας στους ενισχυμένους να παραμείνουν στο σπίτι τους ως ενισχυμένοι με δυνατότητα επαναγοράς.
Βελτιωμένος Εξοδικαστικός Μηχανισμός	Υποχρεωτική αποδοχή ρυθμίσεων για ευάλωτους, αυξημένα όρια περιουσίας και δυνατότητα κουρέματος οφειλών βάσει εισοδήματος.
Κώδικας Δεοντολογίας Τραπεζών	Δυνατότητα διμερών ρυθμίσεων με βάση τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης και υποκρέωση των τραπεζών να προτείνουν βιώσιμες λύσεις.
Ψηφιακή Ενημέρωση & Προστασία	Υποχρεωτικές ψηφιακές πλατφόρμες ενημέρωσης και αυστηροί κανόνες για αποφυγή κατακρατητικών πρακτικών από servicers.
Θεσμός Δεύτερης Ευκαιρίας	Πλήρης απαλλαγή από χρέη μετά από πτώχευση και ρευστοποίηση, με δυνατότητα διατήρησης κατοικίας μέσω επαναμίσθωσης και επανεκκίνησης χωρίς βάρη.

2/ Ενδιάμεσο Πρόγραμμα Κρατικής Στήριξης

Το πρόγραμμα αυτό αποτελεί το βασικό εργαλείο προστασίας μέχρι την πλήρη λειτουργία του μόνιμου Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης.

Μέσα από το πρόγραμμα αυτό προβλέπεται:

- Κρατική Επίδοστρο: Παρέχεται μηνιαία ενίσχυση από 70 έως 210 ευρώ στη δόση του οτιγοστικού δανείου για διάστρο 15 μηνών.
- Αναστολή Πλειστηριασμών: Για όσο διάστημα ο οφειλέτης είναι ενταγμένος

στο πρόγραμμα αναστελλονται το μέγρο αναγκαστικός εκιόλεσος (κατασχέσεις, πλειστηριασμοί, εξώσεις) επί της κύριας κατοικίας. Προϋπόθεση: Απαιτείται η έκδοση Βεβαίωσης Ευάλωτου Οφειλέτη μέσω της πλατφόρμης gov.gr.

3/ Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων

Πρόκειται για το μόνιμο σόημα που στοχεύει στην αποτροπή εξώσεων για περίπου 20.000 ευάλωτα νοικοκυριά. Η δεύτερη φάση του διαγωνισμού έχει

εκτενήσει και αναμένονται οι δεσμευτικές προσφορές μέχρι τις 2 Απριλίου.

4/ Σημαντικές βελτώσεις στον Εξοδικαστικό Μηχανισμό Ρύθμισης Οφειλών

Πρόσφατες νομοθετικές αλλαγές (Ν. 5193/2025) βελτίωσαν τους όρους για τους ευάλωτους:

- Η ρύθμιση αναδιάρθρωσης που παράγει ο αλόγριθμος του μηχανισμού είναι πλέον υποχρεωτικά ασοδεκιά από τους πιστωτές (τράπεζες και funds) για τους ευάλωτους οφειλέτες.
- Το όριο περιουσίας για την ένταξη στον υποχρεωτικό εξοδικαστικό μηχανισμό είναι διπλασιασθεί (π.χ. από 120.000 σε 240.000 ευρώ για μονοπρόσωπο νοικοκυριό).
- Η ρύθμιση μπορεί να περιλαμβάνει διανομή μέρους του χρέους ανάλογα με την οικονομική δυνατότητα του οφειλέτη.

5/ Κώδικας Δεοντολογίας Τραπεζών και Εταιρειών Διακρίσεως Χρέους

Οι δανειολήπτες μπορούν να ζητήσουν διμερή ρύθμιση με τον χρηματοδοτικό τους φορέα μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμης του Κώδικα Δεοντολογίας. Οι τράπεζες υποχρεούνται να προτείνουν λύσεις που λαμβάνουν υπόψη τις εύλογες δαπάνες διαβίωσης.

6/ Ψηφιακή Ενημέρωση & Προστασία από Κατακρατητικές Πρακτικές

■ Οι servicers υποχρεούνται πλέον να διαθέτουν ψηφιακές πλατφόρμες για την άμεση και λεπτομερή ενημέρωση των δανειοληπών σχετικά με τις οφειλές τους.

■ Επιβάλλονται αυστηροί κανόνες ώστε η επικοινωνία να μη συνοιτά παρενόχληση ή αθέμιτη επτροπή.

+1/ Ναιότερα θεσπίστηκε ο θεσμός της Δεύτερης Ευκαιρίας με τον Νόμο 4738/2020, ο οποίος τέθηκε σε πλήρη ισχύ την 1η Ιανουαρίου 2021. Πρόκειται για μια ριζική μεταρρύθμιση του Πτωχευτικού Δικαίου που εισάγει για πρώτη φορά στην Ελλάδα την πλήρη απαλλαγή από τα χρέη για φυσικά και νομικά πρόσωπα. Η βασική φιλοσοφία του νόμου είναι η οριστική διαγραφή των οφειλών (προς τράπεζες, Δημόσιο, ασφαλιστικά ταμεία και ιδιώτες) ώστε ο οφειλέτης να μπορεί να επανεκκινήσει την οικονομία του δραστηριότητα χωρίς το βάρος του παρελθόντος

Μετά την κήρυξη της πτώχευσης και τη ρευστοποίηση της περιουσίας, ο οφειλέτης απαλλάσσεται από το σύνολο των χρεών του και είναι έτοιμος για μια νέα αρχή. Έννοείται πως για τους ευάλωτους οφειλέτες προβλέπεται η δυνατότητα μεταβίβασης της κατοικίας στον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης ώστε να παραμείνουν στο σπίτι τους με μίσθωμα για 12 έτη και δικαίωμα επαναγοράς.

Η ολοκλήρωση της διαδικασίας οδηγεί συχνά και στην παύση ποινικών διώξεων που σκατίζονται με τις οφειλές (π.χ. χρέη προς το Δημόσιο) υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Η δεύτερη ευκαιρία αφορά φυσικά πρόσωπα, δηλαδή μισθωτές, συνταξιούχους και ανέργους που βρίσκονται σε μόνιμη αδυναμία πληρωμών, αλλά και επιχειρήσεις, ελεύθερους επαγγελματίες και νομικά πρόσωπα.

ένιαξης οιν ρύθμιση

μπορούν να εκτιμήσουν καλύτερα την παράμετρο αυτή, καθώς ζουν σχεδόν κάθε μέρο εδώ και 18 χρόνια με τον φόρο (ή την ελπίδα) αν θα αλλάξει (και προς ποια πλευρά) η νομοματική ιστιμια μέρη - C.I.F.

Στην πράξη, κανείς δεν μπορεί να προδικάσει τις μεταβολές ιστιμιας των νομισμάτων - ειδικά σε περιόδους μολέμων. Ωστόσο, η αγορά έχει ήδη δώσει το σήμα της: στις 18 Μαρτίου η ιστιμια διαμορφώστρον περίπου στο 0,906888 CHF/ευρώ, ενώ σε επίπεδο βίση το ευρώ εμφανίζει υπερχροση κατά 5,76% έναντι του ελβετικού φράγκου.

Με απλά λόγια, το ελβετικό ενισχύεται έναντι καθός, όπως συνέβη πολλές φορές στο παρελθόν, θεωρείται ασφαλότερο και σφύγιο σε περιόδους ιστιμιακής αναμικτασίας.

Το κόστος της αναμινής

Μέσα στις πρώτες επτά ημέρες οι αιτήσεις ξεπέρασαν τις 3.000, ενώ πλέον έχουν ξεπέρασει τις 5.700, γεγονός που δείχνει αυξημένο ενδιαφέρον.

Μετατροπή οφειλής 100.000 CHF με βάση ημερομηνία αίτησης και κατηγορία δικαιούχου

Κατηγορία / Κούρεμα ιστιμιας	Αίτηση 19/2	Αίτηση 15/2	Πρόσθετο κόστος
Κατηγορία 1 - κούρεμα 50%	73.107 ευρώ	73.738 ευρώ	631 ευρώ
Κατηγορία 2 - κούρεμα 30%	84.355 ευρώ	85.082 ευρώ	727 ευρώ
Κατηγορία 3 - κούρεμα 20%	91.384 ευρώ	92.173 ευρώ	789 ευρώ
Κατηγορία 4 - κούρεμα 15%	95.358 ευρώ	96.180 ευρώ	822 ευρώ

Σε έναν μήνα, σύμφωνα με οτιοεία της Πεντάς Τραμιαείας Χρημιαοιστωτικού Τομέα και Διακρίσεως Δικαστικού Χρέους, 376 έχουν πάρει ήδη βεβαίωση κατάταξης:

- 107 νοικοκυριά εντάχθηκαν στην Κατηγορία 1 των πλέον ευάλωτων (εκ των οποίων 59 άτομα με αναπηρίες ασέτους

εισοδηματικών ή περιουσιακών κρηπριών) εξοφάλονας κούρεμα 50% στην ιστιμια μετατροπής και σταθερό επιτόκιο 2,30%.

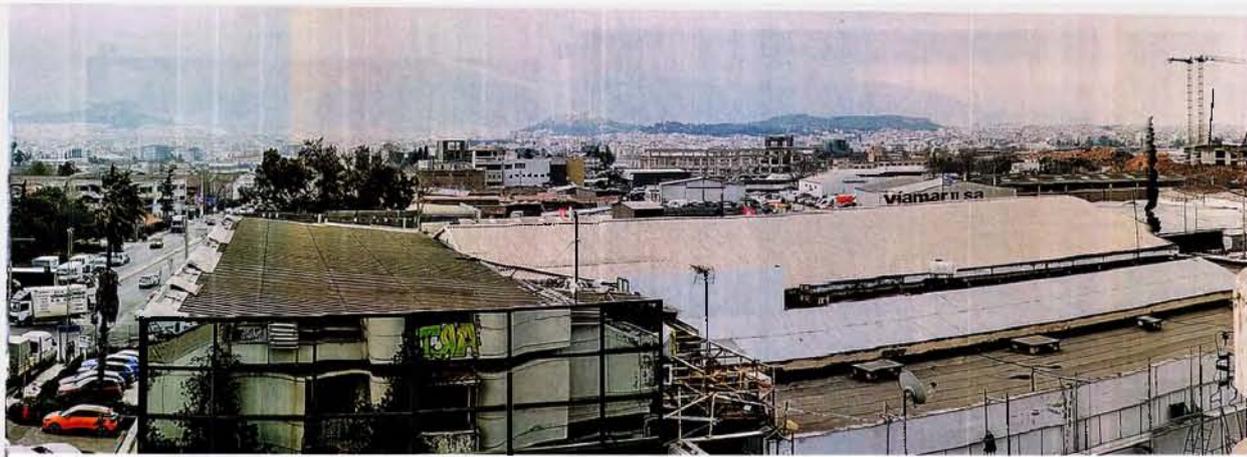
- 33 νοικοκυριά ανήκουν στην Κατηγορία 2 με κούρεμα 30% στην ιστιμια και 2,5% επιτόκιο.

- 44 ανήκουν στην Κατηγορία 3 με μείωση 20% στην ιστιμια και 2,70% επιτόκιο.
- 192 νοικοκυριά με υψηλότερο εισοδήματα (Κατηγορία 4) ωφελούνται μείωσης 15% και επιτόκιο 2,90%.

Ωστόσο η πλειονότητα των δανειοληπών δεν έχει προκηρύξει ακόμη στη διαδικασία. Αν το έκαναν όμως σήμερα, στο παράδειγμα για οφειλή από δάνειο 100.000 C.I.F., η οφειλή μετά τη μετατροπή έχει επιβαρυνθεί ήδη έως και 832 ευρώ, ανάλογα με την οικονομική κατάσταση (κατηγορία) κάθε οφειλέτη, ως εξής:

Όπως φαίνεται στο παράδειγμα, όσο μικρότερο είναι το ποσοστό προστασίας (κούρεμα) στην ιστιμια που προσφέρει η ρύθμιση τόσο μεγαλύτερη αποδεικνύεται η αιώλεια σε σχέση με όσους κινήθηκαν νωρίτερα. Δηλαδή το όφελος δεν μειώνεται θεωρητικά, αλλά «φθαλίζεται» ήδη -σε πραγματικό ευρώ- ειδικά για δανειολήπτες που έχουν σημαντικά υψηλότερο εισοδήμα, καταθέσει και ακίνητη περιουσία που τους κατατάσσει σε πιο υψηλές κατηγορίες.





Να σεβαστούμε το DNA του μικρού τετραγώνου

Παρά την εντέλεια αντίθετη εικόνα που αποκαλύπτει σήμερα ένας αναμφισβήτητος περιστατικός, οι απόψεις του ελληνικού κράτους να βάλει κανόνες στην ανεξέλεγκτα παραγωγικά δραστηριότητα στον Ελαιώνα (τη λεγόμενη και «πίσω αυλή της Αθήνας», καθώς εκεί συνυφύονται διαχρονικά βαριά ρυπογόνες χρήσεις στα όρια των νομιμοτήτων) μετρούν πολλές δεκαετίες. Από το 1954 μέχρι και το 1995, μελέτες, νόμοι και διατάγματα διεκδικούσαν το έδαφος το άλλο χωρίς κανένα απολύτως νομοταγή αποτέλεσμα: στην πραγματικότητα, όλα απασφροδύναν και όλα επιτρέπονταν. Χαρακτηριστικά, το ρυθμιστικό σχέδιο της Αθήνας του 1985 προέβλεπε κατά 70% βιομηχανικές και μισοτεχνικές χρήσεις μετρίως και ήπιως αλλοτρίως ενώ στο υπόλοιπο 30% χωροθετούσε γενική κατοικία (18%) και ειδικές χρήσεις.

Ο κ. Κουρκούλας δεν έχει καμία αντίρρηση για τον πόλεμο-δόμημα του Ελαιώνα, «αρκεί να μην κάνουμε λάθη που κάναμε στο παρελθόν παραλλήλων και, δυστυχώς, συνεχίζουμε να κάνουμε», όπως τονίζει, αναφέροντας ως πιο χαρακτηριστικά παραδείγματα το Ολυμπιακό Χωριό στους Θρακομακεδόνες, το άλλο επεκτατικό πάρκο στο «αδακωτό» της Λεοφόρου Κερατίου, αλλά και το μοντέλο ανάπτυξης που αναδόχεται στο Ελαιώνα.

«Αν μελετήσετε και τις τρεις αυτές περιπτώσεις θα δείτε ότι δεν έχουν καμία σχέση με το DNA της Αθήνας, που είναι το οικοδομικό τετράγωνο. Και στον Ελαιώνα ελλοχεύει ο κίνδυνος να παρομοιωθούν σε παλιμοδίτικους σχεδιασμούς με κλειστά ήτοι, αποτρίβη οροθετημένες περιοχές και χαράξεις που θα θυμίζουν περισσότερο

«Να χτίσουμε μια Κυψέλη με τη κιάλι της Κυψέλης και προλαμβάνοντας τα προλάβανοντα της Κυψέλης», προτείνει για τον Ελαιώνα ο αρχιτέκτονας και ομότιμος καθηγητής του ΕΜΠ Ανδρέας Κουρκούλας.

αμερικανική πύλη παρά Αθήνα». Τι ζητάει, δηλαδή, ο γνωστός αρχιτέκτονας; Να κτιστεί μια δειγματοτυπική Κυψέλη στον ρυθμισμένο Ελαιώνα, πρώτα ελαφρώς προβαλλόμενη.

«Να χτίσουμε μια Κυψέλη με τη κιάλι της Κυψέλης και προλαμβάνοντας τα προλάβανοντα της Κυψέλης», είναι η οπτική του και να παραπέμπει στο υλοδομητικό μοντέλο «Αθήνα επί 4» που είχε εισηγηθεί ο ίδιος επί υπουργίας Τίνας Μηχανίου το 2010-11, το οποίο προέβλεπε την ενσωμάτωση τεσσάρων οικοδομικών τετραγώνων, όπου το οικόπεδο επιτρέπεται να κινείται μόνο περιμετρικά και οι ενδιάμεσοι ελεύθεροι δημόσιοι χώροι που προκύπτουν διαμορφώνονται σε πεζοδρόμους, ποδηλατοδρόμους, πεζοδρόμους και σε κοινόχρηστο πράσινο.

«Ο Ελαιώνας», επανέρχεται ο Ανδρέας Κουρκούλας, «μιας δικιά μας μεγάλη ευκαιρία να βελτιωθούμε στο δικό μας μοντέλο αστικής επέκτασης που σήμερα αλλάζει μελέτων, αναγνωρίζουν και αντιγράφουν, και θα ήταν κρίμα να χάσει ολόκληρο το Ελαιώνα να χάσει».



Ένα γυναικείο παιδί, απομεινάρει από το καταρρέον παζάρι του Ελαιώνα στην οδό Αγίας Αικατής, βρισκόμενο έξω από τη μεσοκλίση. Στο βάθος υψώνεται ο ορεινός τένερ κερκίδων του νέου υπηθέου του Πανεπιστημίου, που αναμένεται να παραδοθεί εντός του 2027.



Ένα μικρό λιφτάρει έχουν δημιουργήσει στον βωμό και χωματωμένες ενοχίες για την κατασκευή του νέου υπηθέου του Πανεπιστημίου. Η μεσοκλίση από τον Ιερό Θρόνο και τον Παρθενώνα έχει ενσωματωθεί στον σχεδιασμό του.



Μεταφορές με δίκυκλο, με φόντο το βρωμαλέξιμο κούφισμα του εμπορικού κέντρου που υψώθηκε να κατασκευαστεί το 2008 η εταιρεία του Μπόμπη Βασιλείου. Στον Ελαιώνα υψώνεται και οι βρωματωρισμοί σήμερα 390 μεταφορικές, ελαφρές.

ΑΠΟΨΗ Αναζητώντας συνεκτικό μοντέλο ανάπτυξης

Της ΠΑΝΟΥ ΑΡΑΓΩΝΑ

Είναι δεδομένο ότι στην Αθήνα υπάρχει πρόβλημα στεγής και, πιο συγκεκριμένα, πρόβλημα κατοικίας για ανθρώπους χωρίς υψηλά εισοδήματα. Είναι επίσης δεδομένο ότι σε ελάχιστοι απόστασι από την Ομόνοια εκτείνεται ο Ελαιώνας, μία από τις τελευταίες ευκαιρίες για ανασχεδιασμό του αστικού ιστού σε μεγάλη κλίμακα. Η πολυδωμάτια του Ελαιώνα αποτελεί, από άποψη, μια λογική επιλογή με βάση τις σκέψεις της σύγκρισης Αθήνας.

Αναφέροντας στην ιστορία της πόλης, δεν μπορούμε να αγνοήσουμε μια καθοριστική ιδιαιτερότητα: η με ελάχιστες εξαιρέσεις, η Αθήνα αναπτύχθηκε χωρίς συνεκτικό υλοδομητικό σχέδιο, αλλά μέσα από αποσπασματικές και συχνά εκ των υστέρων ρυθμίσεις. Η συμβολή μακροπρόθεσμα ολόκληρου του πληθυσμού οδήγησε σε μια ταχεία και σε μεγάλο βαθμό αποσπασματική οικοδόμηση, βασισμένη στο μοντέλο της αντιπαροχής. Η επανάληψη της τυπικής αθηναϊκής πολυκατοικίας έδωσε μια αποτελεσματική απόκριση στο πρόβλημα στεγής και, παρόλο που συνέβαλε στη διαμόρφωση μιας ζωντανής και ουσιαστικά ασφαλούς πύλης. Την ίδια στιγμή, όμως, υπήρξε ένα αστικό ιστό με ανεπαρκή υποδομή και προβαλλόμενος ή κατακερματισμένος δημόσιος χώρος. Με λίγα λόγια, πρόκειται για μια πύλη που διαμορφώθηκε χωρίς μέσα από την επανάληψη ιδιαιτερών προτύπων και όχι μέσα από συνολικό σχεδιασμό.

Η πρόταση εμπνεύσει τον Ελαιώνα να μετατρέψει ορισμένες από τις περιφέρειες Αθήνας. Δηλαδή, όλα διατυπώνονται προβαλλόμενα όχι μόνο για τις ευκαιρίες του στον κοινωνικό χώρο – καθώς απηχούνται και ως κεντρικές και υψηλά εισοδήματα – αλλά και για συγκεκριμένες αρχιτεκτονικές επιλογές, όπως το ύψος και η κλίμακα των κερκίδων, που τείνουν να εισαγάγουν ένα πρότυπο ανάπτυξης ασφαλώς με την κλίμακα του αστικού ιστού και τη λογική της ενδιάμεσης πόλης.

Η πολυδωμάτια του Ελαιώνα προσφέρει την ευκαιρία να αποκτήσει η Αθήνα αυτό που ποτέ δεν είχε: έναν αρχιτεκτονικό και κοινωνικό σχεδιασμό σε όλες τις κλίμακες. Ταυτόχρονα, όμως, ενέχει έναν σαφή κίνδυνο: την επανάληψη, σε μεγαλύτερη κλίμακα, του ίδιου μοντέλου που δημιουργήθηκε την πύλη μεταπολεμικά, ενόψει του ότι ο στενός κορμός παραμένει αποσπασματικός, μέσα από ιδιαιτερές προτυποτικές, χωρίς συνολικό όραμα.

Το ζητούμενο δεν είναι μόνον η κλί-

μαξη των στεγαστικών απειχών, αλλά ο συνυφασμός ενός συνεκτικού αστικού περιβάλλοντος. Αυτό προϋποθέτει σχεδιασμό σε όλες τις κλίμακες: από τον σχεδιασμό των βασικών υποδομών και των μεγάλων δρόμων έως τη διαμόρφωση συνολικών γειτονιών με σαφή οργάνωση των εκπαιδευτικών λειτουργιών, των δημόσιων χώρων και των κινήσεων. Αλλά και στην κλίμακα της αρχιτεκτονικής, με τη δημιουργία προτύπων κερκίδων και οπισθοκλίμακων, μέσα από συνεκτικές διαδικασίες, όπως οι αρχιτεκτονικοί διαγωνισμοί – που θα εισαγάγουν νέες υπολογίες και τρόπους κατάρτισης, και ως αποσπασματικά αρχιτεκτονικά αντικείμενα, αλλά ως πρότυπα ανά τα οποία να αναπαράγονται και να συγκροτούνται ένα συνεκτικό μοντέλο ανάπτυξης για την περιοχή.

Για να συμβούν όλα τα παραπάνω,

πρέπει να υλοποιηθεί η πολιτεία να ενεργοποιηθεί σε

Η πολιτεία να ενεργοποιηθεί σε ρόλο συντονιστή και εργατή του συνολικού σχεδιασμού, αναλαμβάνοντας την ευθύνη για την ανάθεση των αυστηρών επιβλεψη των μελετών σε όλες τις κλίμακες, μέσα από διαφανείς διαδικασίες.

ρήση ο συντονιστής και εργατή του αστικού σχεδιασμού, αναλαμβάνοντας την ευθύνη για την απόδοση και την αυστηρή επιβλεψη των μελετών σε όλες τις κλίμακες, μέσα από διαφανείς διαδικασίες. Η μετατόπιση αυτής της ευθύνης στους ιδιώτες – είτε στους μικροεργολάβους της αντιπαροχής είτε στις σύγχρονες μεγάλες εταιρείες κατασκευών και real estate – οδηγεί ανεξάρτητα αναπόφευκτα σε μια κατακερματισμένη και κερκιδωτή πόλη, όπου κάθε επιμέρους έργο υποκαθιστά σε ιδιωτικές υλοποιήσεις και όχι σε ένα συνολικό όραμα για την πόλη. Το αποτέλεσμα είναι γρήγορο: ασυνέπεια στον δημόσιο χώρο, έλλειψη ισορροπίας, απούσια κοινωνικής μετρίως και, τελικά, η υποχώρηση των αστικών των προ-οδηγών απέναντι στα λογικά των υφιστά.

Ο Ελαιώνας δεν είναι απλώς ένα ακόμη αναπτυξιακό έργο: είναι ένας η υλοποίηση ευκαιρίας για να διαμορφωθεί στην πράξη, στη Αθήνα, μια μικρο-και μακρο-κλίμακα που θα έχει ως πρότυπο ιδιαιτερών ευκαιριών.

Εκεί που οραματίζουμε, είναι από εκεί που κινούμαστε. Πανεπιστήμιο Πάρισι.