

## ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

# Κάτω από τον πήχη τα έσοδα του πρώτου διμήνου

ΤΟΥ ΠΕΤΡΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗ

**Χ**αμηλότερα από την εκτίμηση του προϋπολογισμού του 2026 ήταν τα έσοδα του πρώτου διμήνου (Ιανουαρίου - Φεβρουαρίου), καθώς ανήλθαν σε 11.987 εκατ. (σχεδόν 12 δισ.) ευρώ, έναντι εκτίμησης για 12.113 εκατ. ευρώ στον ψηφιασμένο προϋπολογισμό. Αυτή η απόκλιση οφείλεται στη μειωμένη απόδοση των εσόδων από φόρους, που διαμορφώθηκαν στα 11.780 εκατ. ευρώ έναντι εκτίμησης για έσοδα 11.860 εκατ. ευρώ (διαφορά 80 εκατ.). Παράλληλα, αυξημένες ήταν οι επιστροφές φόρων σε πο-

λίτες, που ανήλθαν σε 1.468 εκατ. ευρώ, έναντι πρόβλεψης 1.168 εκατ. ευρώ (απόκλιση 300 εκατ.).

Ωστόσο, σημαντικά χαμηλότερες από τις εκτιμήσεις του προϋπολογισμού ήταν οι κρατικές δαπάνες του πρώτου διμήνου, που διαμορφώθηκαν σε 11.088 εκατ. ευρώ, έναντι πρόβλεψης για 12.211 εκατ. ευρώ. Η διαφορά αυτή προκύπτει κυρίως από τα μειωμένα έξοδα του κράτους στο πλαίσιο του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ), που ανήλθαν σε 544 εκατ. ευρώ έναντι εκτίμησης για 1.135 εκατ. ευρώ (απόκλιση 591 εκατ. ευρώ), καθώς και των δαπανών για το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) που ήταν

χαμηλότερες από τις εκτιμώμενες κατά 315 εκατ. ευρώ (331 έναντι 646 εκατ. ευρώ).

Ως εκ τούτου, το πρωτογενές πλεόνασμα του ελληνικού Δημοσίου στους πρώτους δύο μήνες του 2026 διαμορφώθηκε στα 2.990 εκατ. ευρώ, υψηλότερα από την εκτίμηση του προϋπολογισμού που ήταν στα 1.957 εκατ. ευρώ (διαφορά 1.034 εκατ. ευρώ). Το αποτέλεσμα είναι ισχυρότερο από το αντίστοιχο του 2025, όταν το πρωτογενές πλεόνασμα του διμήνου ανήλθε σε 2.802 εκατ. ευρώ. Το «καθαρό» ισοζύγιο του κρατικού προϋπολογισμού, συνυπολογίζοντας την αποπληρωμή τόκων, ήταν πλεονασματικό στα 898

εκατ. ευρώ, έναντι εκτίμησης για έλλειμμα 97 εκατ. ευρώ.

### Ανοίγει ο δρόμος για ακόμα 1,18 δισ. του ΤΑΑ

Θετική είναι η προκαταρκτική αξιολόγηση της Κομισιόν για το διπλό (7ο για επιχορηγήσεις και 6ο για τα δάνεια) αίτημα πληρωμής ύψους 1,18 δισ. ευρώ του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας που υπέβαλε η Ελλάδα τον περασμένο Δεκέμβριο. Οι εν λόγω δόσεις αφορούν την υλοποίηση 26 ορισμένων και στόχων.

Τα 22 ορόσημα που εκπληρώθηκαν για την εκταμίευση των επιχορηγήσεων αφορούν: εργασίες ανακαίνισης σε νοσοκομεία και Κέντρα Υγείας,

προγράμματα κοινωνικής προστασίας (προσωπικός βοηθός για ΑμεΑ) και χορήγηση επιδομάτων, ψηφιοποίηση δημόσιων υποδομών και υπηρεσιών (ΚΕΠ, ΑΑΔΕ, διαδικασίες για άδειες οδήγησης και κυκλοφορίας), ανάπτυξη ανανεώσιμων πηγών ενέργειας κ.ά. Για το σκέλος των δανείων, τα 4 ορόσημα που εκπληρώθηκαν αφορούν: την υπογραφή συμβάσεων επιχειρηματικών δανείων ύψους με πόρους ΤΑΑ 9,8 δισ. ευρώ, συμβασι-ποποίηση 500 εκατ. δανείων ΤΑΑ στο πλαίσιο του «Σπίτι Μου II», υπογραφή συμφωνιών χρηματοδότησης της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας Επενδύσεων με επενδυτικά σχήματα ύψους 500 εκατ. ευρώ.

Στη συνεδρίαση έμφαση δόθηκε, εκτός από την ανακοίνωση της αύξησης του κατώτατου μισθού, και στο κρίσιμο θέμα των εκθροπραξιών στη Μέση Ανατολή, στα ορόσημα του Ταμείου Ανάκαμψης έως τις 31 Αυγούστου 2026, στην επιτυχή ολοκλήρωση της ενδιάμεσης αναθεώρησης του ΕΣΠΑ 2021-2027 αλλά και στο νομοσχέδιο για τη μετανάστευση

## ΥΠΟΥΡΓΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

# Ατζέντα με διεθνείς εξελίξεις, οικονομία και Μεταναστευτικό

Στο χθεσινό Υπουργικό Συμβούλιο, εκτός από την αύξηση του κατώτατου μισθού στα 920 ευρώ που ανακοίνωσε ο πρωθυπουργός Κυριάκος Μητσοτάκης, ο υπουργός Εξωτερικών Γεώργιος Γεραπετρίτης ενημέρωσε για την εξωτερική πολιτική και τις διεθνείς εξελίξεις. Ο υπουργός αναφέρθηκε στην εξέλιξη του μετώπου της πολεμικής σύρραξης στην ευρύτερη Μέση Ανατολή, στις διπλωματικές προσπάθειες που γίνονται με στόχο την παύση των εκθροπραξιών, στις γεωπολιτικές ανακατατάξεις που συντελούνται και στις συνέπειες που μπορεί να προκύψουν εφόσον ο πόλεμος συνεχιστεί.

Όπως είπε, η Ελλάδα συνομιλεί με όλους τους συμμάχους και εταίρους της και λειτουργεί πάντοτε με απόλυτη προτεραιότητα το εθνικό συμφέρον και φυσικά με γνώμονα το διεθνές δίκαιο, καλώντας για άμεση επαναφορά της διπλωματίας, προστασία των αμάχων και σεβασμό στην ελευθερία της ναυσιπλοΐας. «Η χώρα μας έχει σήμερα το πιο ισχυρό διπλωματικό αποτύπωμα από ποτέ και αμυντικές δυνατότητες που μπορούν να παρέχουν ασφάλεια τόσο στην ίδια την Ελλάδα όσο και στην αδελφή Κύπρο και στους συμμάχους της», τόνισε ο υπουργός.

### Επιτεύχθηκαν οι στόχοι

Επίσης, ο αναπληρωτής υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Νικόλαος Παπαθανάσης παρουσίασε τον προγραμματισμό ολοκλήρωσης και βεβαίωσης των οροσχημάτων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως τις 31 Αυγούστου 2026. Αναλύθηκαν τα βήματα και οι προθεσμίες, περιγράφηκαν οι διαδικασίες της τελικής αναθεώρησης, οι οποίες υλοποιούνται μέσω ενισχυμένης και συνεχούς συνεργασίας με την Κομισιόν, και παρουσιάστηκε το σύνολο των συμβάσεων και των προσκλήσεων χρηματοδότησης που συνδέονται με τα ορόσημα.

Ο κ. Παπαθανάσης ενημέρωσε επίσης για την επιτυχή ολοκλήρωση της ενδιάμεσης αναθεώρησης των Προγραμμάτων ΕΣΠΑ 2021-2027 από τη χώρα μας μέσω της οποίας πραγματοποιήθηκε μια ουσιαστική ανακατανομή των ευρωπαϊκών πόρων και σημείωσε πως «η Ελλάδα ανταποκρίθηκε άμεσα και αποτελεσματικά στην ενσωμάτωση των νέων στρατηγικών προτεραιοτήτων της ΕΕ, επιτυγχάνοντας τους στό-

χους και εξασφαλίζοντας την ανακατεύθυνση 2,13 δισ. ευρώ στις νέες προτεραιότητες».

«Με την επίτευξη των στόχων σχεδόν από το σύνολο των Προγραμμάτων ΕΣΠΑ 2021-2027 διασφαλίστηκε παράταση της περιόδου επιλεξιμότητας των δαπανών για ένα ακόμα έτος, έως το 2030, καθώς και επιπλέον προκαταβολές ύψους 650 εκατ. ευρώ, από τα οποία τα 450 εκατ. ευρώ έχουν ήδη εισρεύσει στη χώρα», τόνισε ο υπουργός.

Αξιοσημείωτη είναι η έγκριση της πρωτοποριακής δράσης για την προσιτή και βιώσιμη στέγαση, ύψους περίπου 500 εκατ. ευρώ, με την επιδότηση της ανακίνησης ιδιωτικών παλαιών, κλειστών και ανοικτών κατοικιών, που θα συμβάλει στην αντιμετώπιση του προβλήματος της προσιτής στέγασης και στην ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής.

### Αυστηρότερες διαδικασίες για την παράνομη είσοδο

Ο υπουργός Μετανάστευσης και Ασύλου Αθανάσιος Πλεύρης παρουσίασε το νομοσχέδιο για την εφαρμογή του νέου Συμφώνου για τη Μετανάστευση και το Άσυλο. Το σύμφωνο εισάγει ταχύτερες και αυστηρότερες διαδικασίες για τις παράνομες εισόδους στην ΕΕ, με στόχο την αποτελεσματικότερη διαχείριση των αιτήσεων ασύλου και των επιστροφών.

Πρώτο στάδιο αποτελεί ο υποχρεωτικός έλεγχος διαλογής (screening) για όλους όσοι εισέρχονται παράνομα στη χώρα. «Ο έλεγχος περιλαμβάνει ταυτοποίηση, υγειονομικό έλεγχο και ενισχυμένο έλεγχο ασφαλείας και ολο-

κληρώνεται εντός 7 ημερών στα σύνορα και 3 ημερών στην ενδοχώρα», ανέφερε ο κ. Πλεύρης.

Η εξέταση των αιτήσεων ασύλου διαφοροποιείται ανάλογα με το προσωπικό προφίλ του αιτούντος. Για άτομα από χώρες με χαμηλά ποσοστά αναγνώρισης προβλέπεται υποχρεωτικά συνοριακή διαδικασία, η οποία ολοκληρώνεται εντός 12 εβδομάδων και συνοδεύεται από υποχρεωτικό περιορισμό της ελευθερίας ή διοικητική κράτηση. Αν η αίτηση απορριφθεί, ακολουθεί άμεσα ταχεία διαδικασία επιστροφής. Αντίθετα, όσοι έχουν ισχυρότερο προσωπικό προφίλ υπάγονται στην κανονική διαδικασία ασύλου, με χρονικό ορίζοντα έως 6 μήνες.

Παράλληλα, θεσπίζεται για πρώτη φορά υποχρεωτικός μηχανισμός ευρωπαϊκής αλληλεγγύης, ώστε τα κράτη-μέλη να συνεισφέρουν όταν χώρες πρώτης γραμμής, όπως η Ελλάδα, αντιμετωπίζουν αυξημένες μεταναστευτικές πιέσεις.

### Μηδενική υποχρέωση αποδοχής επιστροφών

Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο εφαρμογής του συμφώνου μετανάστευσης η χώρα μας έχει συνάψει διμερείς συμφωνίες με τις κύριες χώρες (Γερμανία, Ολλανδία, Βέλγιο και έπειτα η Γαλλία) προς τις οποίες έχουν μετακινήθει και μετακινούνται δεκάδες χιλιάδες παράνομοι μετανάστες, οι οποίοι έχουν αιτηθεί διεθνή προστασία στη χώρα μας και, ως εκ τούτου, σύμφωνα με τον ΕΚ Δουβλίνο III θα ήταν άμεσα επιστρεπτέοι. Η χώρα μας κατά την έναρξη του συμφώνου θα έχει μηδενική υποχρέωση να αποδεχθεί επιστροφές και δεν θα λάβει άλλης φύσεως αλληλεγγύη κατά το πρώτο έτος εφαρμογής του συμφώνου.

Το σύμφωνο μετανάστευσης, σε συνδυασμό με τον κανονισμό ασφαλών τρίτων χωρών που ψήφισε το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και τον υπό ψήφιση κανονισμό επιστροφών που προβλέπει τη δημιουργία κέντρων επιστροφής (return hubs) εκτός της ΕΕ, εγγυώνται ένα ασφαλές πλαίσιο για την πάταξη της παράνομης μετανάστευσης. Ήδη η χώρα μας με τέσσερις άλλες χώρες (Γερμανία, Ολλανδία, Αυστρία και Βέλγιο) έχουν συμφωνήσει για τη δημιουργία τέτοιου κέντρου μετά την ψήφιση του κανονισμού.



## ΧΡΗΜΑ

Παρασκευή  
27•03•2026

16

### Στα 782,5 δισ. € το 2025 η ακίνητη περιουσία

**A**ύξηση κατά 4,7 δισ. ευρώ κατέγραψε μέσα σε ένα χρόνο η συνολική αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας των Ελλήνων, φτάνοντας το 2025 τα 782,5 δισ. ευρώ, έναντι 777,8 δισ. ευρώ το 2024. Η ενίσχυση αυτή αποδίδεται κυρίως στη συνεχιζόμενη οικοδομική δραστηριότητα και στις νέες κατασκευές, την ώρα που η πραγματική, αγοραία αξία των ακινήτων εκτιμάται ότι υπερβαίνει πλέον το 1 τρισ. ευρώ, λόγω της σημαντικής ανόδου των τιμών τα τελευταία χρόνια, οι οποίες απέχουν αισθητά των αντικειμενικών.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΑΑΔΕ, μετά την εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ για το 2026, συνολικά 6.171.359 φυσικά και νομικά πρόσωπα καλούνται να πληρώσουν φόρο ύψους περίπου 2,3 δισ. ευρώ. Από αυτά, τα 6.096.869 είναι φυσικά πρόσωπα που επιβαρύνονται με 1,71 δισ. ευρώ, ενώ 74.490 νομικά πρόσωπα καλούνται να καταβάλουν 585.680.000 ευρώ. Ο μέσος ΕΝΦΙΑ διαμορφώνεται στα 254 ευρώ, ενώ η μέση αντικειμενική αξία ανά φορολογούμενο φτάνει τις 87.767 ευρώ. Η γεωγραφική κατανομή της ακίνητης περιουσίας αναδεικνύει σημαντικές ανισότητες μεταξύ των 13 Περιφερειών της χώρας. Οι κορυφαίες σε αξία κατά σειρά έχουν ως εξής:

1. Στην Αττική συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο μέρος του πλούτου, με 2.560.738 ιδιοκτήτες και συνολική αξία 412,63 δισ. ευρώ. Ο συνολικός ΕΝΦΙΑ φτάνει το 1,23 δισ. ευρώ και ο μέσος φόρος ανά φορολογούμενο διαμορφώνεται στα 480,90 ευρώ.
2. Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας: 1.238.673 ιδιοκτήτες διαθέτουν ακίνητη περιουσία 102,73 δισ. ευρώ. Η μέση αξία ανά φορολογούμενο ανέρχεται σε 82.935 ευρώ, ο συνολικός φόρος σε 295.680.000 ευρώ και ο μέσος σε 238 ευρώ.
3. Περιφέρεια Κρήτης: 421.971 ιδιοκτήτες κατέχουν ακίνητη περιουσία 42,66 δισ. ευρώ. Η μέση αντικειμενική αξία ανά ΑΦΜ διαμορφώνεται σε 101.090 ευρώ. Ο συνολικός φόρος ανέρχεται σε 122.450.000 ευρώ και ο μέσος ΕΝΦΙΑ σε 290 ευρώ.
4. Περιφέρεια Θεσσαλίας: 466.310 ιδιοκτήτες κατέχουν ακίνητα αντικειμενικής αξίας 33,33 δισ. ευρώ. Η μέση αντικειμενική αξία ανά ΑΦΜ φτάνει τις 71.472 ευρώ, ο μέσος ΕΝΦΙΑ διαμορφώνεται σε 206 ευρώ και ο συνολικός σε 96.170.000 ευρώ.
5. Περιφέρεια Πελοποννήσου: 398.724 ιδιοκτήτες διαθέτουν ακίνητη περιουσία 31,94 δισ. ευρώ. Η μέση αξία ανά φορολογούμενο ανέρχεται σε 80.099 ευρώ, ενώ ο μέσος ΕΝΦΙΑ φτάνει τα 226,92 ευρώ. Ο συνολικός φόρος ανέρχεται σε 90.480.000 ευρώ.
6. Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας: 417.721 ιδιοκτήτες διαθέτουν ακίνητα συνολικής αξίας 29,30 δισ. ευρώ. Η μέση αντικειμενική αξία ανά ΑΦΜ ανέρχεται σε 70.139 ευρώ, ο μέσος ΕΝΦΙΑ σε 197 ευρώ και ο συνολικός σε 82.320.000 ευρώ.
7. Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου: 212.271 ιδιοκτήτες διαθέτουν ακίνητη περιουσία 26,10 δισ. ευρώ. Η μέση αντικειμενική αξία ανά ΑΦΜ είναι από τις υψηλότερες στη χώρα, φτάνοντας τις 122.947 ευρώ. Ο μέσος ΕΝΦΙΑ ανέρχεται σε 378 ευρώ και ο συνολικός σε 80.240.000 ευρώ.

**Συνολικά 6.171.359 φυσικά και νομικά πρόσωπα είναι ιδιοκτήτες ακινήτων με αγοραία αξία πάνω από 1 τρισ. €**

Σε ό,τι αφορά τις φορολογικές ελαφρύνσεις, περισσότεροι από 2.500.000 φορολογούμενοι επωφελούνται από πλήρεις ή μερικές απαλλαγές. Συγκεκριμένα, 971.068 απαλλάχθηκαν πλήρως, ενώ 579.224 έλαβαν έκπτωση 50% λόγω κατοικίας σε μικρούς οικισμούς. Παράλληλα, 428.147 ιδιοκτήτες εξασφάλισαν μειώσεις έως 20% λόγω ασφάλισης κατοικιών.

## Υψηλότερες τιμές και ελλείψεις καταγράφονται στα οικοδομικά υλικά

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

**Την εμφάνισή τους** έχουν αρχίσει να κάνουν πλέον τα πρώτα σημάδια τιμολογιακών πιέσεων στις νέες οικοδομές, απόρροια των εκθροπραξιών στη Μ. Ανατολή. Σύμφωνα με πηγές της αγοράς, παρατηρούνται δυσκολίες στην υποβολή παραγγελιών, καθώς όλο και περισσότεροι προμηθευτές αρνούνται να δεσμευτούν για τη διαθεσιμότητα και την ποσότητα των υλικών, αλλά και για την τιμή, με αποτέλεσμα οι κατασκευαστές να μην είναι σε θέση να υπολογίσουν με ασφάλεια το κόστος τους.

Άλλοι προμηθευτές πάλι, όπως για παράδειγμα όσοι παρέχουν στην αγορά πλαστικά (π.χ. σωλήνες), έχουν ήδη προβεί σε μεγάλες ανατιμήσεις έως και κατά 30%, χωρίς και πάλι να δεσμεύονται για την ομαλή εκτέλεση των παραγγελιών. Αντιστοίχως, οι πρώτες σημαντικές αυξήσεις κατά 15%-20% παρατηρούνται και σε άλλες κατηγορίες υλικών, όπως τα αλουμίνια. Σε κάθε περίπτωση, η πρακτική που εφαρμόζεται πλέον στην αγορά αφορά την πληρωμή σε τιμές σποτ, χωρίς να «κλειδώνει» η τιμή τη στιγμή υποβολής της παραγγελίας από τον κατασκευαστή.

Στην «πρώτη γραμμή» των αυξήσεων είναι φυσικά ό,τι υλικό έχει τη μεγαλύτερη εξάρτηση από τα ορυκτά καύσιμα για την πρώτη ύλη ή την παραγωγική διαδικασία. Έτσι, τα πλαστικά που αποτελούν παράγωγο των πετρελαιοειδών, αλλά και τα τεχνητά πετρώδη υλικά (π.χ. τούβλα) ξεχωρίζουν, ενώ στην αγορά αναμένονται και αυξήσεις σε όλο το φάσμα των υλικών, από τον χάλυβα και το τσιμέντο μέχρι τον σίδηρο οπλισμού και τα αλουμίνια.

Μάλιστα, όπως επισημαίνεται, το πρόβλημα δεν θα λυθεί άμεσα, ακόμη κι αν αύριο έληγε ο πόλεμος, καθώς θα απαιτηθούν



**Η πρακτική** που εφαρμόζεται πλέον στην αγορά αφορά την πληρωμή σε τιμές σποτ, χωρίς να «κλειδώνει» η τιμή τη στιγμή υποβολής της παραγγελίας από τον κατασκευαστή.

### Αυξάνονται οι προμηθευτές που αρνούνται να δεσμευθούν για διαθεσιμότητα, ποσότητα και κόστος των υλικών.

αρκετές εβδομάδες προκειμένου να ομαλοποιηθεί η κατάσταση. Σε περίπτωση δε που υπάρξει εντατικοποίηση του πολέμου και παράταση της διάρκειάς του, ακόμη και κατά 4-5 εβδομάδες, το πρόβλημα που θα δημιουργηθεί θα πλήξει την αγορά για πολλούς μήνες μετά τη λήξη της σύρραξης.

Σύμφωνα με τον Ηλία Παπαγεωργιάδη, επενδυτή και αναλυτή της αγοράς ακινήτων, ο οποίος αυτή την περίοδο (μαζί με ομάδα επενδυτών) προχωράει στην κατασκευή δύο συγκροτημάτων κατοικιών, «η ειδοποιός διαφορά με τον πόλεμο στην Ουκρανία, που ξέσπασε πριν από τέσσερα χρόνια, είναι ότι σήμερα καταστρέφονται υποδομές

που αφορούν την παγκόσμια εφοδιαστική αλυσίδα. Αυτές οι υποδομές κοστίζουν δεκάδες ή ακόμη και εκατοντάδες δις δολάρια και χρειάζονται χρόνια προκειμένου να κατασκευαστούν. Επομένως, τίθεται ζήτημα για το πόση διαθέσιμη πρώτη ύλη σε λογική τιμή θα έχουμε για να κινήσουμε την παγκόσμια οικονομία».

Ο κίνδυνος ενός «σοκ» τιμών στα υλικά κατασκευής, που έρχεται μόλις λίγα χρόνια μετά το αντίστοιχο του 2022, είναι ασφαλώς μεγάλος. Σημειωτέον ότι ήδη ο δείκτης τιμών υλικών κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών αυξήθηκε κατά 29,85% την περίοδο 2021-2025. Τη μεγαλύτερη αύξηση και μάλιστα με μεγάλη διαφορά κατέγραψε η κατηγορία των τεχνητών πετρώδων υλικών, όπως τα τούβλα, τα κεραμίδια και οι τσιμεντόλιθοι, που σημείωσαν άνοδο κατά 60%. Τα στοιχεία αυτά από την ΕΛΣΤΑΤ κρίνονται ακόμη και συντηρητικά, καθώς στην πράξη οι αυξήσεις ήταν μεγαλύτερες, ειδικά αν ο κατασκευαστής ήθελε πιο υψηλής ποιότητας υλικά.

✳ Το ενδιαφέρον ΑΕΕΑΠ και private equity funds ενισχύει τις τιμές των μισθωμάτων

ΚΛΑΔΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΔΑΝΟΣ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

# Πόλο έλξης νέων επενδυτών αποτελεί η αγορά των logistics

Σε συνεχή ανοδική τροχιά τα ενοίκια - 800.000 τ.μ. νέοι χώροι στην Αττική

Ενισχύθηκε περαιτέρω το 2025 το επενδυτικό ενδιαφέρον για την αγορά logistics της Αθήνας, με περίπου 800.000 τ.μ. νέων σύγχρονων αποθηκευτικών χώρων να αναμένεται να παραδοθούν εντός της επόμενης διετίας.

Της Τέτις Ηγουμενίδη  
tigris@teledi@naftemporiki.gr

**ΘΕΣΜΙΚΟΙ** επενδυτές, δηλαδή ΑΙΕ-ΑΠ (Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας) και private equity funds, στοχεύουν σε περιουσιακά στοιχεία logistics λόγω του ανθεκτικού προφίλ εισοδήματος, με αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών των ακινήτων και συνεπώς αυτού τη συμπίεση των prime αποδόσεων στο εύρος 6,5% έως 6,8%. Τα παραπάνω επισημαίνει σχετική ανάλυση της Danos, μέλους του διεθνούς δικτύου της BNP Paribas Real Estate.

Όπως επισημαίνεται, οι προαναφερθείσες prime αποδόσεις κινούνται σε επίπεδο υψηλότερο από το τυπικό 4%-5% της Δυτικής Ευρώπης, προσφέροντας αξιόπιστο εισόδημα και πραγματικό περιόριστο κίνδυνο από τα μισθώματα του 2025 που προβλέπονται πάνω από 5,5 ευρώ/τ.μ./μήνα. Η ανοδική τάση των μισθωμάτων αναδεικνύει την ανθεκτικότητα της Αττικής και διαφοροποιεί ελκυστικά οι προοπτικές κινδύνου - αποδόσεις, καθώς ενισχύεται η ελληνική οικονομία και ωρμάζει ο κλάδος των logistics.

Την ίδια περίοδο καταγράφηκε σαφής στροφή προς σύγχρονες, μεγάλης κλίμακας εγκαταστάσεις logistics με προηγμένη τεχνολογία και χαρακτηριστικά βιωσιμότητας, ως απάντηση στις μεταβαλλόμενες ανάγκες της εφοδιαστικής αλυσίδας και στην άνθηση του ηλεκτρονικού εμπορίου.

Σύμφωνα με την ανάλυση της Danos, το 2026 αναμένονται περίπου 110.000 τ.μ. από όριμα έργα κυρίως προ-μισθωμένων και σχεδιασμένων με γνώμονα τη βιωσιμότητα. Αναφέρεται ακόμη ότι τα ενοίκια ανέληθησαν κατά 4%-6% έως το τέλος του 2025.

Αναφορικά με τα μισθώματα, επισημαίνεται πως συνέχισαν την ανοδική τους πορεία λόγω συνθη-



Σαφής στροφή της αγοράς προς σύγχρονες, μεγάλης κλίμακας εγκαταστάσεις logistics με προηγμένη τεχνολογία και χαρακτηριστικά βιωσιμότητας.

κών περιορισμένης προσφοράς. Οι αποθήκες logistics πρώτης κατηγορίας σε βασικές αγορές όπως η Αθήνα εμφανίζουν ισχυρή ζήτηση και ενοίκια 5,5 έως 6,5 ευρώ/τ.μ./μήνα, αυξημένα κατά 7% σε ετήσια βάση. Οι δευτερεύουσες τοποθεσίες διατηρούν χαμηλότερα μισθώματα, 3,5 έως 4,5 ευρώ/τ.μ./μήνα, με πιο ισορροπημένη ζήτηση και υψηλότερα ποσοστά κενών χώρων. Ως prime hubs αναφέρονται η Δυτική και η Βόρεια Αττική, συγκεκριμένα ο Αιολόμαγος και το Κρισσόρι, με κενότητα περίπου 5% έως 6%. Για την ευρωπαϊκή περιοχή της Αθήνας αναφέρεται ότι περίπου το 40% των βιομηχανικών και logistics χώρων αποτελείται από παλαιωμένα κτίρια κάτι που

αναδεικνύει την έλλειψη του ξεπερασμένου αποθέματος.

### Αγορά λιανικής

Η αγορά των καταστημάτων στην Αθήνα, σύμφωνα επίσης με τη Δανός, το δεύτερο εξάμηνο του 2025 παρουσίασε ομαδία σταθεροποίησης, με επιμέρους διαφοροποιήσεις ανά κατηγορία και τοποθεσία.

Σε επίπεδο μισθωμάτων, για τα σούπερ μάρκετ διαμορφώνεται κατά μέσο όρο στα 13 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα, ενώ σημαντικά υψηλότερα παραμένουν τα επίπεδα στα εμπορικά κέντρα, όπου τα ενοίκια κινούνται περί τα 40 ευρώ ανά τ.μ. Αντίστοιχα, στους δευτερεύοντες εμπορικούς δρόμους τα μισθώματα κυμαίνονται μεταξύ 25 και 30 ευρώ ανά τ.μ. Το μέσο ποσοστό κενών χώρων διαμορφώνεται στο 9%, ωστόσο η εικόνα διαφοροποιείται έντονα ανάλογα με την ποιότητα της τοποθεσίας. Στις λεγόμενες prime περιοχές, τα ποσοστά κενότητας έχουν υποχωρήσει θεαματικά την τελευταία δεκαετία, από περίπου 12% το 2015 σε περίπου 2% το 2025. Αντίθετα, στις δευτερεύουσες αγορές, τα επίπεδα παραμένουν αισθητά υψηλότερα, από περίπου 25,5% το 2015 σε περίπου 13% το 2025.

Οι υψηλότερες αποδόσεις ενωπίζονται στα εμπορικά κέντρα, στο εύρος 6,75% έως 7,75%, ενώ οι χαμηλότερες καταγράφονται στην οδό Ερμού, μεταξύ 5% και 5,5%. Ενδιάμεσα τοποθετείται η Γλυφάδα, με αποδόσεις περίπου 5,5% έως 6%, (πηλ. 25/03/2026)

### Εξέλιξη μισθωμάτων Logistics σε Prime Locations

| Έτος | Ευρώ/τ.μ./μήνα |
|------|----------------|
| 2015 | 3,5            |
| 2016 | 3,5            |
| 2017 | 3,8            |
| 2018 | 3,8            |
| 2019 | 4,0            |
| 2020 | 4,5            |
| 2021 | 4,5            |
| 2022 | 5,0            |
| 2023 | 5,1            |
| 2024 | 5,2            |
| 2025 | 5,8-6,0        |

✳ Η ανοδική τάση των μισθωμάτων αναδεικνύει την ανθεκτικότητα της Αττικής.



Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας, Κωνσταντίνος Τασούλας, και ο πρωθυπουργός Κυριάκος Μητσοτάκης

Στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος για την ανάπτυξη, τις επενδύσεις και τις μεγάλες μεταρρυθμίσεις που βρίσκονται σε εξέλιξη στην ελληνική περιφέρεια αναμένεται να βρεθούν στις 29 Μαΐου τα Χανιά, φιλοξενώντας το συνέδριο «Επενδύοντας στην Αλλαγή: Πώς μεταμορφώνεται η Κρήτη». Η διοργάνωση του powergame.gr και του «Economist» φιλοδοξεί να αποτελέσει ένα από τα σημαντικότερα fora δημόσιου διαλόγου για το μέλλον του νησιού, αναδεικνύοντας τη δυναμική του ως αναπτυξιακού κόμβου στη Νοτιοανατολική Μεσόγειο.

### ΠΥΛΩΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Σε μια συγκυρία όπου η ελληνική οικονομία επιδιώκει τη διεύρυνση του επενδυτικού αποτυπώματός της πέρα από τα μεγάλα αστικά κέντρα, η Κρήτη αναδεικνύεται σε κρίσιμο πυλώνα ανάπτυξης. Οι μεγάλες υποδομές, η αυξανόμενη τουριστική ζήτηση, η ενίσχυση της ενεργειακής στρατηγικής και η κινητικότητα του ιδιωτικού τομέα συνθέτουν ένα νέο, πιο εξωστρεφές παραγωγικό μοντέλο. Το συνέδριο, που διοργανώνουν το powergame.gr και ο «Economist» στα Χανιά, έρχεται να φωτίσει ακριβώς αυτήν τη μετάβαση, εστιάζοντας στις επενδύσεις που βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη αλλά και σε εκείνες που σχεδιάζονται για τα επόμενα χρόνια. Η επίσημη έναρξη θα πραγματοποιηθεί από τον Πρόεδρο της Ελληνικής Δημοκρατίας, Κωνσταντίνο Τασούλα. Το ενδιαφέρον στρέφεται και στην κεντρική ομιλία του πρωθυπουργού Κυριάκου Μητσοτάκη, ο οποίος αναμένεται να παρουσιάσει το συνολικό σχέδιο της κυβέρνησης για τον εκσυγχρονισμό της Κρήτης και την ενίσχυση της επενδυτικής δραστηριότητας. Σημαντική διεθνή διάσταση στη διοργάνωση προσδίδει η συμμετοχή της οικονομολόγου Mariana Mazzucato, καθηγήτριας στο University College London, η οποία θα αναλύσει τον ρόλο της δημόσιας πολιτικής και της στρατηγικής επένδυσης

στη διαμόρφωση βιώσιμων οικονομιών. Η παρουσία της αναδεικνύει την πρόθεση των διοργανωτών να εντάξουν τη συζήτηση για την Κρήτη σε ένα ευρύτερο διεθνές πλαίσιο, όπου η καινοτομία και η συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα αποτελούν βασικούς μοχλούς ανάπτυξης.

### ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Στον πυρήνα του σχεδιασμού βρίσκονται εμβληματικά έργα υποδομών που αλλάζουν ήδη το οικονομικό και γεωγραφικό αποτύπωμα του νησιού. Ο Βόρειος Οδικός Άξονας Κρήτης (ΒΟΑΚ) και το νέο διεθνές αεροδρόμιο στο Καστέλι αποτελούν χαρακτηριστικά παραδείγματα έργων που αναμένεται να ενισχύσουν τη συνδεσιμότητα, να διευκολύνουν τη μετακίνηση ανθρώπων και αγαθών και να δημιουργήσουν νέες προοπτικές για επενδύσεις, τουρισμό και εμπορικές δραστηριότητες. Το πρόγραμμα του συνεδρίου διαρθρώνεται σε θεματικές ενότητες που αποτυπώνουν τις βασικές προκλήσεις αλλά και τις ευκαιρίες που αναδύονται. Στην ενότητα «Connecting Crete» θα εξεταστεί ο ρόλος των υποδομών μεταφορών και των δικτύων συνδεσιμότητας στη διαμόρφωση ενός βιώσιμου αναπτυξιακού μοντέλου. Η ενίσχυση των logistics, η βελτίωση των μετακινήσεων και η καλύτερη σύνδεση του νησιού με την ηπειρωτική Ελλάδα και

το εξωτερικό αποτελούν κρίσιμες παραμέτρους για την οικονομική εξέλιξη του. Παράλληλα, η ενότητα «Doing Business in Crete» αναμένεται να αναδείξει τον ρόλο της επιχειρηματικότητας ως κινητήριας δύναμης ανάπτυξης. Εκεί θα αναλυθεί πώς οι επενδύσεις σε υποδομές δημιουργούν ένα ευνοϊκό περιβάλλον για νέες επιχειρηματικές πρωτοβουλίες και πώς η ιδιωτική οικονομία μπορεί να λειτουργήσει ως καταλύτης για περαιτέρω ανάπτυξη και εκσυγχρονισμό. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται και στη σύνδεση της περιφερειακής ανάπτυξης με τη συνολική πορεία της ελληνικής οικονομίας. Οι επενδύσεις σε περιοχές με υψηλή δυναμική, όπως η Κρήτη, δεν περιορίζονται σε τοπικό επίπεδο, αλλά έχουν τη δυνατότητα να δημιουργήσουν πολλαπλασιαστικά οφέλη, ενισχύοντας την παραγωγικότητα και την ανταγωνιστικότητα σε εθνικό κλίμακα. Ο τουρισμός, ως βασικός πυλώνας της κρητικής οικονομίας, καταλαμβάνει κεντρική θέση στο πρόγραμμα. Στη σχετική ενότητα θα εξεταστούν οι προοπτικές του κλάδου μέσα από το πρίσμα της βιωσιμότητας, της ποιότητας και της διαφοροποίησης του τουριστικού προϊόντος. Οι συζητήσεις θα επικεντρωθούν στη σημασία των επενδύσεων σε υποδομές, στη βελτίωση της εμπειρίας των επισκεπτών και στην ανάγκη προσαρμογής στις νέες

τάσεις της διεθνούς αγοράς. Η ενεργειακή διάσταση της ανάπτυξης αποτελεί επίσης κομβικό θέμα. Στην ενότητα «Powering Crete» θα αναδειχθεί ο ρόλος των ενεργειακών επενδύσεων, των ηλεκτρικών διασυνδέσεων και των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στη μετάβαση προς ένα πιο βιώσιμο μοντέλο. Η ενεργειακή αυτονομία και η αξιοποίηση των φυσικών πόρων του νησιού συνδέονται άμεσα με τη μακροπρόθεσμη οικονομική ανθεκτικότητά του. Ιδιαίτερο βάρος δίνεται και στα χρηματοδοτικά εργαλεία που μπορούν να στηρίξουν την υλοποίηση μεγάλων έργων. Η προσέλκυση κεφαλαίων, η αξιοποίηση ευρωπαϊκών πόρων και η συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα αποτελούν βασικές προϋποθέσεις για την επιτάχυνση της ανάπτυξης. Στο πλαίσιο αυτό, θα παρουσιαστούν οι διαθέσιμες επιλογές χρηματοδότησης και οι στρατηγικές που μπορούν να καταστήσουν την Κρήτη ακόμη πιο ελκυστική για επενδυτές.

### ΤΟΠΙΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ

Το συνέδριο θα ολοκληρωθεί με τη συζήτηση για τον ρόλο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, η οποία καλείται να διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση ενός σταθερού και φιλικού προς τις επενδύσεις περιβάλλοντος. Οι δήμοι της Κρήτης, μέσα από τον σχεδιασμό υποδομών και την προώθηση τοπικών πρωτοβουλιών, μπορούν να λειτουργήσουν ως καταλύτες για την περαιτέρω ανάπτυξη και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής. Σε ένα διεθνές περιβάλλον έντονου ανταγωνισμού για την προσέλκυση επενδύσεων, η Κρήτη επιχειρεί να εδραιώσει τη θέση της ως ένας ολοκληρωμένος και δυναμικός προορισμός ανάπτυξης. Το συνέδριο στα Χανιά φιλοδοξεί να αναδείξει αυτήν τη στρατηγική μετάβαση, αναδεικνύοντας όχι μόνο τις ευκαιρίες αλλά και τις προκλήσεις που θα καθορίσουν την πορεία του νησιού την επόμενη δεκαετία.

### ΣΥΝΕΔΡΙΟ POWERGAME.GR ΚΑΙ «ECONOMIST»

# Εμβληματικά έργα στη Μεγαλόνησο

Στα Χανιά στις 29 Μαΐου η διοργάνωση «Επενδύοντας στην Αλλαγή: Πώς μεταμορφώνεται η Κρήτη»