



Σε διαβούλευση νέο φορολογικό νομοσχέδιο

Νέος κατώτερος μισθός και ημερομίσθιο - Πώς υπολογίζεται και καταβάλλεται το Δώρο Πάσχα 2026

Γράφει ο
ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΑΛΔΗΝΙΑΤΗΣ*

Την παράταση για την υποχρεωτική καταβολή των ενοικίων με τραπεζικά μέσα περιμέναμε, νέο φορολογικό νομοσχέδιο σε διαβούλευση μας ήλθε, μαζί με την αναμενόμενη παράταση βεβαίως, βεβαίως. Αλλά, όχι μόνο αυτά...

Νέος κατώτατος μισθός και ημερομίσθιο

Από την 1η Απριλίου 2026 ο κατώτατος μισθός για υπαλλήλους πλήρους απασχόλησης ορίζεται στα 920 ευρώ, ενώ το κατώτατο ημερομίσθιο για τους εργατοεχνίτες ορίζεται σε 41,09 ευρώ. Πιο συγκεκριμένα:

- Όσον αφορά τους μισθωτούς, ο κατώτατος μισθός από 01.04.2026 ανέρχεται πλέον σε 920 ευρώ, από 880 που ήταν από την 01.01.2025 (Πίνακας 1 και 2).
- Όσον αφορά τους ημερομισθίους, το κατώτατο ημερομίσθιο διαμορφώνεται σε 41,09 ευρώ από 39,30 (Πίνακας 3 και 4).

Δώρο Πάσχα με τους παλαιούς μισθούς

Σύμφωνα με τη νομοθεσία το Δώρο Πάσχα καταβάλλεται μέχρι τη Μεγάλη Τετάρτη, που για το 2026 σημαίνει μέχρι και την Τετάρτη, 8 Απριλίου.

Το Δώρο Πάσχα, όμως, δεν θα πληρωθεί βάσει του νέου κατώτατου μισθού, αλλά με βάση τον μισθό που υπήρχε στις 28 Μαρτίου 2026.

Αυτό συμβαίνει διότι, σύμφωνα με το άρθρο 3 της Υ.Α. 19040/1981 «τα επιδόματα (δώρα) εορτών υπολογίζονται βάσει των πράγματι καταβαλλομένων μισθών ή ημερομισθίων τη 10η Δεκεμβρίου για το επίδομα Χριστουγέννων και τη 15η ημέρα πριν από το Πάσχα για το επίδομα Πάσχα, ή την ημερομηνία λύσεως της εργασιακής σχέσεως».

Δεδομένου ότι, το Πάσχα είναι κινητή εορτή, το χρονικό σημείο του οποίου οι αποδοχές λαμβάνονται υπ' όψη για τον υπολογισμό του Δώρου Πάσχα, μπορεί να εμπίπτει στον μήνα κατά τον οποίο εορτάζεται το Πάσχα ή και στον προηγούμενο μήνα.

Εφότος το χρονικό αυτό σημείο (15 ημέρες προ του Πάσχα) εμπίπτει στον μήνα Μάρτιο (28 Μαρτίου 2026). Συνεπώς, οι

αποδοχές που καταβάλλονται κατά την ημερομηνία αυτή θα ληφθούν υπ' όψη για τον υπολογισμό του Δώρου Πάσχα 2026, ανεξαρτήτως του ότι, κατά τον επόμενο μήνα (Απρίλιο) στον οποίο εμπίπτει το Πάσχα, θα αυξηθούν τα γενικά κατώτατα όρια μισθού και ημερομίσθιου, με τα οποία αμείβονται οι περισσότεροι μισθωτοί.

Το ότι το δώρο θα καταβληθεί κατά τον μήνα Απρίλιο (τη Μεγάλη Τετάρτη) δεν έχει καμία σημασία ούτε επηρεάζει το ότι, ο υπολογισμός του δώρου γίνεται κατά τις ως άνω διατάξεις με τις αποδοχές του μηνός Μαρτίου.

Σε διαβούλευση το νέο φορολογικό

Κατατέθηκε σε δημόσια διαβούλευση το σχέδιο νόμου του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών με τον τίτλο «Διαδικαστική συνεννόηση στον τομέα της φορολογίας - Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2023/2226 του Συμβουλίου της 17ης Οκτωβρίου 2023 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2025/872 του Συμβουλίου της 14ης Απριλίου 2025 για την τροποποίηση της οδηγίας 2011/16/ΕΕ σχετικά με τη διοικητική συνεννόηση στον τομέα της φορολογίας

Οι επαγγελματίες πωλητές λαϊκών αγορών εξαιρούνται από συγκεκριμένες προσαυξήσεις και επωφεληούνται από μείωση 30% στο τεκμαρτό τους εισόδημα

και λοιπές διατάξεις». Σε αυτό το νομοσχέδιο υπάρχουν αρκετές φορολογικές διατάξεις, που αλλάζουν το φορολογικό τοπίο σε ορισμένους κλάδους, καθώς επίσης και τροποποιήσεις στον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (πρόσπ.μα), στον ΕΝΦΙΑ, αλλά και στην εξόφληση αγορών αγαθών πάνω από 500 ευρώ.

Ρυθμίσεις για τεκμαρτό εισόδημα

Σημαντικές παρεμβάσεις εισάγονται και στο σύστημα υπολογισμού του ελάχιστου τεκμαρτού εισοδήματος. Οι επαγγελματίες πωλητές λαϊκών αγορών εξαιρούνται από συγκεκριμένες προσαυξήσεις και επωφε-

λούνται από μείωση 30% στο τεκμαρτό τους εισόδημα. Παράλληλα, η ανηλικότητα αναγνωρίζεται, πλέον, ως λόγος αμφισβήτησης του τεκμαρτού εισοδήματος.

Πιο συγκεκριμένα:
Άρθρο 40. Πωλητές λαϊκών αγορών & Ανηλικοί

Α. Εξαιρείται πωλητών λαϊκών αγορών από την προσαύξηση του 5% του κύκλου εργασιών (παρ. 1):

Στον υπολογισμό του ελάχιστου τεκμαρτού εισοδήματος (άρ. 28Α ΚΦΔ), η περ. γ' (προσαύξηση 5% επί υπέρβασης μέσου όρου του κύκλου εργασιών ΚΛΔ) δεν εφαρμόζεται, πλέον, σε κατόχους άδειας επαγγελματία πωλητή λαϊκής αγοράς (νέα περ. δ').

Β. Ανηλικοί ως λόγος αμφισβήτησης τεκμαρτού (παρ. 2):

Προστίθεται νέα περ. β' στην παρ. 3 του άρθρου 28Α του ν.4172/2013 (ΚΦΔ). Ος λόγος αμφισβήτησης του τεκμαρτού ελάχιστου εισοδήματος πλέον προστίθεται και η περίπτωση «β) ανηλικότητα του υποκρ.», κατά μέρος ή κατά το σύνολο της διάρκειας του φορολογικού έτους.

Άρθρο 41. Μείωση 30% για πωλητές λαϊκών αγορών
Τροποποιείται η παρ. 2 του άρθρου 28Γ του ν.4172/2013 (ΚΦΔ):

«Για τους κατόχους άδειας επαγγελματία πωλητή λαϊκής αγοράς, το ελάχιστο τεκμαρτό εισόδημα μειώνεται κατά 30%».

Εφαρμόζεται κατά τα λοιπα η παρ. 7 του άρθρου 28Α.

Αλλαγές σε πρόστιμα και ειδικές κατηγορίες φορολογουμένων

Το νομοσχέδιο προβλέπει ενιαίο πρόστιμο 100 ευρώ για εκπρόθεσμες δηλώσεις ΦΠΑ και παρακρατούμενων φόρων, ανεξαρτήτως κατηγορίας βιβλίων. Επιπλέον, διαγράφονται αναδρομικά υψηλότερα πρόστιμα που είχαν επιβληθεί στο παρελθόν για μηδενικές ή πιστωτικές δηλώσεις. Ιδιαίτερα μέριμνα λαμβάνεται για τους ανηλίκους, οι οποίοι εξαιρούνται από πρόστιμα εκπρόθεσμης υποβολής, ενώ δεν επιβαρύνονται με τέλος επιτηδεύματος σε περίπτωση απουσίας πραγματικών εσόδων.

Να θυμίσουμε ότι, με τον νέο Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ΚΦΔ, ν.5104/2024) και την ερμηνευτική του εγκύκλιο Ε.2059/07.08.2025 «Παραοχή διευκρινίσεων σχετικά με την επιβολή προτίμων για τις διαδικαστικές παραβάσεις

ΠΙΝΑΚΑΣ 1 ΚΑΤΩΤΑΤΟΙ ΜΙΣΘΟΙ ΑΠΟ 01.04.2025 (ποσό σε ευρώ)				
ΧΡΟΝΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΠΡΟΫΠΗΡΕΣΙΑΣ (μέχρι 14.02.2012 και από 01.01.2024)	ΒΑΣΙΚΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΕΠΙΔΟΜΑ ΤΡΙΕΤΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΩΡΟΜΙΣΘΙΟ
0-3	880	0	880	5,28
3-6	880	88	968	5,81
6-9	880	176	1.056	6,34
9 & ΑΝΩ	880	264	1.144	6,86

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 ΚΑΤΩΤΑΤΟΙ ΜΙΣΘΟΙ ΑΠΟ 01.01.2026 (ποσό σε ευρώ)				
ΧΡΟΝΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΠΡΟΫΠΗΡΕΣΙΑΣ (μέχρι 14.02.2012 και από 01.01.2024)	ΒΑΣΙΚΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΕΠΙΔΟΜΑ ΤΡΙΕΤΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΩΡΟΜΙΣΘΙΟ
0-3	920	0	920	5,28
3-6	920	92	1.012	5,81
6-9	920	184	1.104	6,34
9 & ΑΝΩ	920	276	1.196	6,86

TAX VOICE

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



ΕΩΣ ΤΟ ΤΕΛΟΣ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ

Παράταση στην ηλεκτρονική εξόφληση των ενοικίων

Όχι ότι δεν το περιμέναμε, μιας και μέχρι σήμερα δεν υπήρχε καμία εφαρμοστική απόφαση για το μέτρο της υποχρεωτικής καταβολής των ενοικίων με τραπεζικό τρόπο, αλλά με ανακίνωσή του το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, μας ενημέρωσε ότι, θα κατατεθεί στη Βουλή τροπολογία του υπουργείου σχετικά με την υποχρεωτική πληρωμή ενοικίου μέσω τραπεζικού λογαριασμού, που θα ισχύει από την 1η Απριλίου. Με τη συγκεκριμένη τροπολογία, παρατείνεται έως το τέλος Σεπτεμβρίου η υποχρέωση των πολιτών να καταβάλλουν τα ενοίκια μέσω τραπεζών, οπότε τα μέτρα θα αρχίσουν να εφαρμόζονται από την 1η Οκτωβρίου.

Η παράταση που δίνεται, πάντα σύμφωνα με την ανακίνωση, κρίνεται αναγκαία, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι απαραίτητες τεχνικές προσαρμογές και να αποφευχθούν φαινόμενα δυσλειτουργίας. Ευτυχώς, δεν μας έριξε για μια ακόμη φορά την ευθύνη για την παράταση με το γνωστό «για τη διευκόλυνση των φορολογουμένων».

Ποια είναι η υποχρέωση

Σύμφωνα με το άρθρο 210 του ν.5222/2025 τα

Παρατείνεται έως το τέλος Σεπτεμβρίου η υποχρέωση των πολιτών να καταβάλλουν τα ενοίκια μέσω τραπεζών, καθώς το μέτρο θα αρχίσει να εφαρμόζεται από την 1η Οκτωβρίου

μισθώματα είναι υποχρεωτικό να πληρώνονται μέσω τραπεζικού λογαριασμού. Πιο συγκεκριμένα, έγινε προσθήκη στο άρθρο 39 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ΚΦΕ, ν.4172/2013), που αφορά τη φορολόγηση των ενοικίων των φυσικών προσώπων, με την προσθήκη παρ. 5 ως εξής: «5. Σε περίπτωση εκμίσθωσης ή υπεκμίσθωσης ακινήτου σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, η εξόφληση του μισθώματος, το οποίο δεν αποτελεί επιχειρηματική δαπάνη πραγματοποιείται υποχρεωτικά σε τραπεζικό λογαριασμό του εκμισθωτή, ο οποίος γνωστοποιείται στην ΑΑΔΕ.

Σε περίπτωση μη καταβολής του μισθώματος κατά τα οριζόμενα στο πρώτο εδάφιο δεν εφαρμόζεται η περ. α) της παρ. 3 για το εισόδημα που αποκτά ο εκμισθωτής. Αυτό σημαίνει ότι, ο φορολογούμενος δεν θα έχει την έκπτωση του 5%, εν είδει αποσβέσεων, στο συνολικό εισόδημά του από ενοίκια.

Ακόμη, σε περίπτωση μη καταβολής του μισθώματος κατά τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 39 του ΚΦΕ, ο μισθωτής αποκλείεται για τη μίσθωση αυτή από κάθε ευεργέτημα, ενίσχυση ή επίδομα που παρέχεται από το κράτος για μισθώματα. Όλα αυτά θα έχουν τελική εφαρμογή: «α) Με απόφαση του υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, μετά από εισήγηση του διοικητή της ΑΑΔΕ, δύναται να καθορίζονται εξαιρέσεις από την εφαρμογή των κυρώσεων της παρ. 5 του άρθρου 39 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

β) Με απόφαση του διοικητή της ΑΑΔΕ καθορίζεται η διαδικασία συγκέντρωσης των απαραίτητων δεδομένων από τους παρόχους υπηρεσιών πληρωμών».

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 ΚΑΤΩΤΑΤΑ ΗΜΕΡΟΜΙΣΘΙΑ ΑΠΟ 01.04.2025 (πρόσ. σε ευρώ)				
ΧΡΟΝΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΠΡΟΫΠΗΡΕΣΙΑΣ (μέχρι 14.02.2012 και από 01.01.2024)	ΒΑΣΙΚΟ ΗΜΕΡΟΜΙΣΘΙΟ	ΕΠΙΔΟΜΑ ΤΡΙΕΤΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΩΡΟΜΙΣΘΙΟ
0-3	39,30	0	39,30	5,90
3-6	39,30	1,97	41,27	6,19
6-9	39,30	3,93	43,23	6,48
9-12	39,30	5,90	45,20	6,78
12-15	39,30	7,86	47,16	7,07
15-18	39,30	9,83	49,13	7,37
18 & ΑΝΩ	39,30	11,79	51,09	7,66

ΠΙΝΑΚΑΣ 4 ΚΑΤΩΤΑΤΑ ΗΜΕΡΟΜΙΣΘΙΑ ΑΠΟ 01.04.2026 (πρόσ. σε ευρώ)				
ΧΡΟΝΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΠΡΟΫΠΗΡΕΣΙΑΣ (μέχρι 14.02.2012 και από 01.01.2024)	ΒΑΣΙΚΟ ΗΜΕΡΟΜΙΣΘΙΟ	ΕΠΙΔΟΜΑ ΤΡΙΕΤΙΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΩΡΟΜΙΣΘΙΟ
0-3	41,09	0	41,09	6,16
3-6	41,09	2,05	43,14	6,47
6-9	41,09	4,11	45,20	6,78
9-12	41,09	6,16	47,25	7,09
12-15	41,09	8,22	49,31	7,40
15-18	41,09	10,27	51,36	7,70
18 & ΑΝΩ	41,09	12,33	53,42	8,01

των παρ. 1, 2, 3, 7 και 8 του άρθρου 53 του ν.5104/2024 "Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις" (Α' 58), οι ελεγκτικές αρχές και η ΑΑΔΕ έβαζαν πρόστιμα, 250 ευρώ για τα απλογραφικά βιβλία και 500 ευρώ για τα διπλογραφικά, και σε μηδενικές δηλώσεις που με τον παλιό Κώδικα δεν είχαν πρόστιμο ή είχαν πρόστιμο 100 ευρώ.

Με τη διάταξη που δόθηκε στη δημοσίευσή, θεσπίζεται ενιαίο πρόστιμο 100 ευρώ γι' αυτές τις περιπτώσεις.

Αποψή μαξ

Έχουμε μξφράσει και άλλη φορά την αποψή μας για την πολιτική του υπουργείου και της ΑΑΔΕ για την επιβολή προστίμων. Η λογική τους είναι εισπρακτική. Σύμφωνα με τον κρατικό προϋπολογισμό, και συγκεκριμένα στη σελίδα 48 του νόμου «Κύρωση του Κρατικού Προϋπολογισμού οικονομικού έτους 2026», αναφέρονται τα έσοδα από πρόστιμα, ποινές και καταλογισμούς, που φτάνουν στο ύψος των 1.131.000.000 ευρώ. Στην ανάλυση που ακολουθεί, τα πρόστιμα και οι προσούθ-

ωες που προέρχονται από τη φορολογία προσηλογογίζονται για το 2026 στο ύψος των 870.000.000 ευρώ.

Θεωρούμε ότι πρέπει να αλλάξει η λογική σχετικά με τα πρόστιμα. Δεν μπορεί μια επιχείρηση να πληρώνει άλλα πρόστιμα επειδή έχει διαφορετικό βιβλίο. Δεν μπορεί για την ίδια παράβαση μία εταιρία που έχει τζίρο 150.000 ευρώ, αλλά είναι ΕΠΕ - και υποχρεωτικά έχει διπλογραφικά βιβλία - να πληρώνει 500 ευρώ πρόστιμο και μια επιχείρηση που έχει τζίρο 1.000.000 ευρώ, αλλά έχει απλογραφικά βιβλία να πληρώνει 250 ευρώ πρόστιμο.

Για τις μηδενικές δηλώσεις ή τις δηλώσεις που είναι κάτω από τα πρόστιμα πρέπει να μην υπάρχει πρόστιμο, όπως συμβαίνει και για τις φορολογικές δηλώσεις. Πολύ, δε, περισσότερο όταν αυτές οι δηλώσεις αφορούν ενημέρωση των βάσεων που δίνουν πληροφόρηση στην ΑΑΔΕ, για να κάνει οριστούς φορολογικούς ελέγχους ή να συμπληρώνει οριστά τις φορολογικές δηλώσεις, όπως για παράδειγμα η αλλαγή ενοικίου στις μισθώσεις ή η τακτικοποίηση ακινήτων στα Ε9.

Τα πρόστιμα δεν πρέπει να έχουν τιμωρητικό χαρακτήρα και πρέπει να επιβραβεύονται η αρχή της αναλογικότητας, δηλαδή να αποσκοπούν στην επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού και όχι στο κλείσιμο της επιχείρησης. Ο επιδιωκόμενος σκοπός πρέπει να είναι σε αναλογία με το ύψος των προστίμων και τις δυνατότητες της επιχείρησης. Αντίθετα, τα πρόστιμα, τόσο τα φορολογικά όσο και τα λοιπά του δημοσίου τομέα, επιβάλλονται με τη λογική των βιβλίων - απλογραφικά ή διπλογραφικά - άσχετα από τον κύκλο εργασιών (τζίρο) της επιχείρησης.

Αυστηρότερο πλαίσιο για συναλλαγές με μετρητά

Ιδιαίτερα σημαντική είναι η αλλαγή στον τρόπο ελέγχου των συναλλαγών με μετρητά. Το όριο των 500 ευρώ παραμένει αλλά, πλέον, αφορά το σύνολο της συναλλαγής και όχι τα επιμέρους παραστατικά. Έτσι, αποτρέπεται η πρακτική τεχνητής κατάρτισης συναλλαγών σε μικρότερα ποσά. Σε περίπτωση παράβασης, το πρόστιμο ορίζεται στο διπλάσιο της αξίας της συναλλαγής, καθιστώντας τα μέτρα ιδιαίτερα αυστηρά. Παρόλ'αυτα, καθίσταται υποχρεωτική η χρήση ηλεκτρονικών μέσων πληρωμής για συναλλαγές άνω των 500 ευρώ. Αναλυτικά:

Άρθρο 38. Παράβαση αποδοχής μετρητών ≥500 ευρώ

Τροποποιείται η παρ. 10 του άρθρου 57 του ΚΦΔ.

Με την νέα διατύπωση της διάταξης αξιολογείται η συνολική συναλλαγή ανεξαρτήτως εάν αυτή «οιόδα» σε περισσότερα παραστατικά.

Αναλυτικά η διάταξη αναφέρει: Στην παρ. 10 του άρθρου 57 του Κώδικα Φορολογικής Διμδικασίας (ν.5104/2024, Α' 58), περί παραβάσεων σχετικών με την απεικόνιση των οικονομικών συναλλαγών, επέρχονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις: α) οι λέξεις «φορολογικά στοιχεία συνολικής αξίας πεντακοσίων (500) ευρώ και άνω, που εκδίδονται για πώληση αγαθών ή παροχή υπηρεσιών σε ιδιώτες» αντικαθίστανται από τις λέξεις «συναλλαγές πώλησης αγαθών ή παροχής υπηρεσιών σε ιδιώτες συνολικής αξίας πεντακοσίων (500) ευρώ και άνω», β) οι λέξεις «στοιχεία των λιανικών πώλησης που εκδίδονται για τη συναλλαγή» αντικαθίστανται από τη λέξη «συναλλαγών» και η παρ. 10 διαμορφώνεται ως εξής:

«10. Σε περίπτωση που, κατά παράβαση της παρ. 3 του άρθρου 20 του ν.3842/2010 (Α' 58), δέχεται πληρωμή με μετρητά που αντιστοιχεί σε συναλλαγές πώλησης αγα-

θών ή παροχής υπηρεσιών σε ιδιώτες συνολικής αξίας πεντακοσίων (500) ευρώ και άνω, επιβάλλεται για κάθε παράβαση πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο της καταβληθείσας με μετρητά αξίας των συναλλαγών».

Άρθρο 75. Τρόπος εξόφλησης συναλλαγών ≥500 ευρώ

Τροποποιείται το άρθρο 20 του ν.3842/2010.

Βασική αλλαγή (σε αντικατοίχια με το άρθρο 38) ότι η υποχρέωση ηλεκτρονικής πληρωμής αναφέρεται πλέον σε «συ-

Προβλέπεται ενιαίο πρόστιμο 100 ευρώ για εκπρόθεσμες δηλώσεις ΦΠΑ και παρακρατούμενων φόρων, ανεξαρτήτως κατηγορίας βιβλίων, ενώ διαγράφονται αναδρομικά υψηλότερα πρόστιμα που είχαν επιβληθεί στο παρελθόν για μηδενικές ή πιστωτικές δηλώσεις

«συναλλαγές πώλησης αγαθών ή υπηρεσιών σε ιδιώτες ≥500€ με τη χρήση μέσων πληρωμής με κάρτα ή άλλου ηλεκτρονικού μέσου πληρωμής, όπως ενδεικτικά άλλα θα περιγραφούν τραπεζικό έμβλημα, πληρωμή μέσω λογαριασμού πληρωμών, χρήση ηλεκτρονικού πορτοφολιού. Δεν επιτρέπεται εξόφληση με μετρητά».

Λοιπά θέματα

Το υπό διαβούλευση νομοσχέδιο αφορά και σειρά άλλων θεμάτων, μεταξύ των οποίων:

- Ενίσχυση της φορολογικής διαφάνειας και των διασυνδυασμένων ελέγχων (ναυπηγεία και σε κρυπτονομίσματα),
 - Νέο Μητρώο Ακινήτων και αλλαγές στον ΕΝΦΙΑ,
 - Θεματοθέτηση δημοσιευμένων φορολογικών απαντήσεων,
 - Λοιπές διατάξεις για ναυτιλία, νερό και Κόκκινα Δάση,
 - Συμπληρωματικούς φόρους για πολυμεταπληρωτές,
 - Απαλλαγή τελών κυκλοφορίας οχημάτων άμεσης ανάγκης.
- Σχετικές αναλύσεις για όλα αυτά θα έχουμε σε επόμενα άρθρα μας.

**Ανατιμήσεις που ξεπερνούν το 20% σημειώθηκαν σε έναν μήνα**

ΣΕΛ. 8-9

στα οικοδομικά υλικά, εκτοξεύοντας το κόστος των κατασκευών

Αυξήσεις-φωτιά στις πρώτες ύλες

Η γεωπολιτική αστάθεια στη Μέση Ανατολή έχει εξελιχθεί σε άμεση οικονομική απειλή για τον κατασκευαστικό κλάδο, προκαλώντας αλυσιδωτές ανατιμήσεις στα οικοδομικά υλικά, που σε ορισμένες περιπτώσεις πλησιάζουν ή ξεπερνούν το 20% από την αρχή του πολέμου έως σήμερα. Από τις αρχές Μαρτίου, η εφοδιαστική αλυσίδα αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα, οδηγώντας σε ελλείψεις και κατακόρυφη αύξηση του κόστους μεταφοράς και παραγωγής.

Η ενεργειακή κρίση, που πυροδοτείται από τον πόλεμο, αυξάνει το κόστος παραγωγής. Ετσι, υλικά που εξαρτώνται άμεσα από την ενέργεια, όπως ο χάλυβας, το αλουμίνιο, το τσιμέντο, τα κεραμικά, τα πλαστικά, τα μονωτικά υλικά και άλλα χημικά προϊόντα, παρουσιάζουν τις μεγαλύτερες αυξήσεις. Επιπρόσθετα, οι ανατιμήσεις δεν επηρεάζουν μόνο το κόστος αγοράς των υλικών, αλλά και το κόστος μεταφοράς τους, το οποίο αυξάνεται ραγδαία.

Απέναντι στις διεθνείς εξελίξεις, οι κατασκευαστικές εταιρείες χτυπούν «καμπανάκι» για το μέλλον των έργων, καθώς οι τιμές των υλικών κινούνται πλέον με ταχύτητες που δεν καλύπτονται από τους αρχικούς προϋπολογισμούς. Η αύξηση αυτή επηρεάζει τόσο τα δημόσια όσο και τα ιδιωτικά έργα, αναγκάζοντας τους εργολάβους να αναθεωρήσουν τις προσφορές τους ή ακόμα και να διακόψουν τα κατασκευαστικά τους πλάνα. Σε αυτό το σκηνικό έρχεται να προστεθεί και το κόστος για το πετρέλαιο κίνησης (diesel), απαραίτητο για τα μηχανήματα έργου, το οποίο έχει σημειώσει ραγδαία άνοδο, επιβαρύνοντας περαιτέρω τον κλάδο. Και όλα αυτά όταν στην αγορά της κατοικίας από το 2017, έτος που σηματοδότησε την έξοδο της από την πολυετή ύφεση, έως και το 2025, οι τιμές πώλησης κατοικιών στην Ελλάδα έχουν αυξηθεί σωρευτικά κα-

τά τουλάχιστον 70% έως 83% σε πανελλαδικό επίπεδο, με τις μεγάλες αστικές αγορές να καταγράφουν ακόμη εντονότερη άνοδο.

Με δεδομένο ότι ανέκαθεν ο κλάδος της οικοδομής αποτελούσε μοχλό ανάπτυξης για την ελληνική οικονομία, η ανησυχία είναι έντονη. Αν οι αυξήσεις αυτές παγιωθούν, αναμένονται «πάγωμα» νέων επενδύσεων, καθυστερήσεις στην παράδοση έργων και, τελικά, αύξηση της τελικής τιμής των ακινήτων για τους αγοραστές. Οι ειδικοί προειδοποιούν ότι, εάν η κρίση παραταθεί, το κόστος κατασκευής μπορεί να αυξηθεί περαιτέρω, ανατρέποντας τα δεδομένα στην αγορά κατοικίας και ευρύτερα στον κατασκευαστικό κλάδο.

Κόκκινα δάνεια 80 δισ. και τόκοι υπερημερίας 90 δισ.

Της **ΕΥΓΕΝΙΑΣ ΤΖΩΡΤΖΗ**

Βρόχος για νοικοκυριά και επιχειρήσεις με κόκκινα δάνεια είναι οι εξωλογιστικοί τόκοι που επιβάλλονται όταν ένα δάνειο καθυστερεί και δεν ρυθμίζεται, εκτινάσσοντας το σύνολο της οφειλής σε δυσθεώρητα επίπεδα και δυσκολεύοντας περαιτέρω τη μείωση του ιδιωτικού χρέους.

Η επιβολή τόκων υπερημερίας που είναι 2,5% πάνω στο συμβατικό επιτόκιο ενός δανείου, σύμφωνα με στοιχεία της «Κ», έχει οδηγήσει το ιδιωτικό χρέος προς τράπεζες και funds στο αστρονομικό ποσό των 170 δισ. ευρώ, όταν το επίσημο χρέος όπως καταγράφεται στα στοιχεία της ΤτΕ είναι 80 δισ. ευρώ.

Πρόκειται για υπερδιπλασιασμό του αρχικού χρέους συν τους τόκους και σύμφωνα με πληροφορίες προβληματίζει servicers και κυβέρνηση που βλέπουν τις προσπάθειες μείωσης του ιδιωτικού χρέους να πέφτουν στο κενό, παρά τις πρωτοβουλίες που έχουν ληφθεί τα τελευταία χρόνια. Είναι αξιοσημείωτο ότι δέκα χρόνια μετά την κορύφωση της κρίσης το 2015 τα κόκ-

κινα δάνεια που βαραίνουν την οικονομία όχι απλώς δεν μειώνονται, αλλά διογκώνονται και σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία ανήλθαν στα τέλη του 2025 στα 80 δισ. ευρώ από 75 δισ. ευρώ στα τέλη του 2024. Στο ποσό αυτό, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της ΤτΕ, δεν περιλαμβάνονται οι εξωλογιστικοί τόκοι και οι διαγραφές που είχε διενεργήσει η τράπεζα που μεταβίβασε το χαρτοφυλάκιο των δανείων. Η επιβάρυνση που προκύπτει από τους εξωλογιστικούς τόκους, έπαψε να καταγράφεται στα επίσημα στοιχεία από το 2022 και μετά, παρ' όλα αυτά αποτελούν μέρος της συνολικής αξίωσης από τις εταιρείες διαχείρισης όταν ένα δάνειο ρυθμίζεται, καθιστώντας δυσχερέστερη τη μείωση των κόκκινων δανείων.

Το ίδιο πρόβλημα ανακύπτει για το συνολικό λαμπρόθεσμο χρέος νοικοκυριών και επιχειρήσεων και προς το Δημόσιο (ΑΑΔΕ και ασφαλιστικά ταμεία) που έχει εκτιναχθεί στα 163 δισ. ευρώ και στο οποίο περιλαμβάνονται τόκοι, προσυζητήσεις και πρόστιμα. Τόκοι υπερημερίας επιβάλλ-

ονται κάθε φορά που μια δόση καθυστερεί ακόμα και αν ένα δάνειο έχει ρυθμιστεί. Επιβάλλονται επίσης σε όλες τις περιπτώσεις που μια ρύθμιση π.χ. «παγώνει» λόγω δικαστικής προσφυγής. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν τα δάνεια του νόμου Κατσέλη, που οι αιτήσεις ένταξης έχουν κατατεθεί πολλά

Παρά τις ρυθμίσεις μη εξυπηρετούμενων δανείων, το ιδιωτικό χρέος στην Ελλάδα εμφανίζεται να αυξάνεται συνεχώς.

χρόνια πριν, αλλά η εκδίκαση της υπόθεσης έχει καθυστερήσει ακόμη και 10 χρόνια, κατά τη διάρκεια των οποίων η οφειλή εκτοκίζεται με τόκο υπερημερίας πάνω στον συμβατικό τόκο. Με τον τρόπο αυτό ο πραγματικό οφειλή έχει καταλήξει να είναι σε αυτές τις περιπτώσεις ακόμη και τρεις φορές πάνω από το αρχικό

κεφάλαιο και το «κούρεμα» που φθάνει στο 40% έχει υπολογιστεί πάνω σε ένα αστρονομικό ποσό που είναι όμως αποτέλεσμα των εξωλογιστικών τόκων που έχουν επιβαρύνει επί σειράν ετών τη συνολικά οφειλή.

Ανάλογη είναι η εικόνα για οφειλές που έχουν δημιουργηθεί και οδηγήσει σε ρευστοποίηση της ακίνητης περιουσίας του οφειλέτη. Οι δικαστικές αποφυγές για ανακοπή του πλειστηριασμού με διάφορες αιτίες, είτε πραγματικές είτε για λόγους που έχουν να κάνουν με στόχο την καθυστέρηση του πλειστηριασμού, επίσης εκτινάσσουν το χρέος που εκτοκίζεται με τόκους υπερημερίας.

Η πρακτικά που εφαρμόζουν οι εταιρείες διαχείρισης όταν ρυθμίζουν ένα κόκκινο δάνειο βασίζεται στην «προσαρμογή» της οφειλής στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας του οφειλέτη, οδηγώντας πρακτικά σε σημαντικό «κούρεμα», αλλά το ποσό της αρχικής αξίωσης που είναι αισιαιτικό είναι το σύνολο της οφειλής μαζί με τους εξωλογιστικούς τόκους. Έτσι, εάν κάποιος χρωστούσε π.χ. 300.000 ευρώ αλλά

η αξία της ακίνητης περιουσίας του είναι 150.000 ευρώ, πρακτικά η ρύθμιση γίνεται με βάση την αξία της ακίνητης περιουσίας, που είναι και το ποσό το οποίο ο πιστωτής μπορεί να ανακτήσει εάν ρευστοποιηθούν τα ακίνητα του οφειλέτη.

Στοιχεία από τη Γενική Γραμματεία Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους και από τους servicers δείχνουν ότι τα κόκκινα δάνεια που έχουν κριαινοίσει τα τελευταία χρόνια μέσα από τις διαδοχικές ρυθμίσεις είτε σε διμερές επίπεδο είτε μέσω του εξωδικαστικού μηχανισμού φτάνουν στα 15 δισ. ευρώ, αλλά η προσοδος αυτή δεν αποτυπώνεται στα επίσημα στοιχεία που δημοσιεύονται. Ένας από τους λόγους είναι ότι τα κόκκινα δάνεια το 2025 συνέχισαν να αυξάνονται, καθώς προστέθηκαν οι τιτλοποιήσεις που πραγματοποίησε η πρώην Attica Bank και η FQH αλλά και οι νέες πωλήσεις δανείων που συνεχίζουν να υλοποιούν οι σιωπηλές τράπεζες. Εκτός από αυτά την παράμετρο, το πραγματικό χρέος δεν μειώνεται ουσιαστικά λόγω των τόκων υπερημερίας που βαραίνουν την οφειλή.

Ευρωπαϊκά προγράμματα άνω των 2 δις.

■ ΤΟΥ ΓΙΩΡΓΟΥ ΑΓΙΑΣΟΦΙΤΗ ■



Την ανακατεύθυνση πόρων ύψους 2,13 δις. ευρώ προς όφελος της κοινωνίας και της Οικονομίας πέτυχε η Ελλάδα μετά την επισημοποίηση των αποτελεσμάτων της ολοκλήρωσης της διαδικασίας ενδιάμεσης αναθεώρησης των Προγραμμάτων 2021-2027 σε όλη την Ευρώπη, η οποία ανακοινώθηκε από τον εκτελεστικό αντιπρόεδρο της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, αρμόδιο για την Πολιτική Συνοχή και τις Μεταρρυθμίσεις, Ραφαέλ Φίτο. Ειδικότερα, στην Ελλάδα συνολικά 2,13 δις. ευρώ ενωσιακών πόρων, ανακατευθύνθηκαν από τα Προγράμματα ΕΣΠΑ 2021-2027, για την αντιμετώπιση των νέων προκλήσεων, που έθεσε σε ισχύ η Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Από το ποσό αυτό, 1,91 δις. ευρώ, αφορούν στην εισαγωγή νέων στρατηγικών προτεραιοτήτων, ενώ 224 εκατ. ευρώ αφορούν σε ήδη υφιστάμενες κρίσιμες προτεραιότητες. Οι ακόλουθες νέες στρατηγικές προτεραιότητες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σε κρίσιμους τομείς, κρίθηκαν αναγκαίες, προκειμένου η Ευρώπη να προετοιμαστεί και να καταστεί περισσότερο ανταγωνιστική και ανθεκτική απέναντι στις νέες προκλήσεις που προκύπτουν από τις σύγχρονες γεωπολιτικές εξελίξεις σε διεθνές επίπεδο:

- ▶ Προσιτή και βιώσιμη στέγαση.
 - ▶ Ασφαλής πρόσβαση στο νερό και βιώσιμη διαχείριση των υδάτινων πόρων.
 - ▶ Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας μέσω χρηματοδότησης κρίσιμων τεχνολογιών από την Πλατφόρμα Στρατηγικών Τεχνολογιών για την Ευρώπη (STEP).
 - ▶ Στήριξη της άμυνας, της ασφάλειας και της πολιτικής ετοιμότητας.
 - ▶ Επιτάχυνση της ενεργειακής μετάβασης.
- Η Ελλάδα, παρά το προχωρημένο στάδιο υλοποίησης των προγραμμάτων, ανταποκρίθηκε άμεσα και αποτελεσματικά στην πρόκληση αυτή, επιτυγχάνοντας

Αφορούν προσιτή στέγαση, διαχείριση υδάτινων πόρων, ενίσχυση, ανταγωνιστικότητα, άμυνα, ασφάλεια, πολιτική προστασία, ενεργειακή μετάβαση

σχεδόν σε όλα τα προγράμματα, τους στόχους, που έθεσε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή και εξασφαλίζοντας σημαντικά οφέλη για τα Προγράμματα ΕΣΠΑ 2021-2027 και για τη χώρα, όπως:

→ Παράταση της επιλεξιμότητας των δαπανών των Προγραμμάτων ΕΣΠΑ 2021-2027 κατά ένα έτος (έως το 2030).

→ Χορήγηση επιπλέον προκαταβολών ύψους 650 εκατ. €, εκ των οποίων 450 εκατ. € έχουν ήδη εισρεύσει στη χώρα.

Ειδικά στον τομέα της προσιτής και βιώσιμης στέγασης η Ελλάδα σχεδίασε και διαπραγματεύτηκε με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή μία πρωτοποριακή δράση για τη χρηματοδότηση, με επιδότηση, για ανακαίνιση ιδιωτικών κατοικιών με ήπια ενεργειακή αναβάθμιση, συνολικού προϋπολογισμού περίπου 500 εκατ. ευρώ, ποσό που έχει ήδη δεσμευθεί για τη δράση αυτή, με εκχωρήσεις πόρων από 14 διαφορετικά Προγράμματα του ΕΣΠΑ 2021-2027. Η συγκεκριμένη δράση θα χρηματοδοτήσει, με επιδότηση, που ξεκινά από 70% και φτάνει έως το 95%, «κλειστά» και «ανοικτά» παλαιά σπίτια. Η δράση θα απευθύνεται σε νοικοκυριά με χαμηλά αλλά και μεσαία εισοδήματα, που δεν διαθέτουν τους αναγκαίους πόρους για την ανακαίνιση και αξιοποίηση της περιουσίας τους. Τα αυξημένα ποσοστά επιδότησης προβλέπονται για άτομα με αναπηρία, τρίτεκνους, πολύτεκνους, μονογονεϊκές οικογένειες, νέους από 25-35 ετών, καθώς και για ακίνητα που βρίσκονται σε ορεινές και νησιωτικές περιοχές.

Ο αναπληρωτής υπ. Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Νίκος Παπαθανάσης επισήμανε: «Η ανακοίνωση των αποτελεσμάτων της ενδιάμεσης αναθεώρησης των προγραμμάτων ΕΣΠΑ 2021-2027 αποτελεί μια εθνική επιτυχία. Αποτυπώνει με τον πλέον επίσημο τρόπο ότι η συστηματική δουλειά παράγει μετρήσιμο αποτέλεσμα. Πιστοποιεί ότι η βούληση να μην χαθεί ούτε ένα ευρώ από τους πόρους που έχουμε στη διάθεσή μας, γίνεται πράξη».

ΖΟΥΜ ΣΤΑ ΜΕΓΑΛΑ ΕΡΓΑ ΤΟΥ ΥΠΕΡΤΑΜΕΙΟΥ

Προτεραιότητα σε υποδομές logistics, ιαματικό τουρισμό, νοσοκομεία, επιχειρηματικά πάρκο και αξιοποίηση ακινήτων, όπως η Πειραιϊκή-Πατραϊκή στην Πάτρα

31.000.000 €

αφορούν έργα στον τομέα της Υγείας, τα οποία αναμένεται να ολοκληρωθούν έως το τέλος Ιουνίου, με παρεμβάσεις σε νοσοκομεία κ.λπ.



• Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΛΙΜΕΝΑ ΠΑΤΡΑΪΚΗΣ-ΠΕΙΡΑΪΚΗΣ ΤΟΥ ΥΠΕΡΤΑΜΕΙΟΥ - ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΑΝΤΙΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ (ΠΛΗΡΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ ΒΑΣΙΚΗ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΠΥΛΗ ΤΑ ΕΡΓΑ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ)

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΚΑΛΟΥΔΗ
desk@iapogevmatini.gr

Σημαντικές παρεμβάσεις που εκτείνονται από τις Υποδομές και τις Μεταφορές έως την Υγεία και την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας συνθέτουν το νέο τοπίο που επιχειρεί να διαμορφώσει το Υπερταμείο σε ολόκληρη τη χώρα. Πρόκειται για ένα πολυεπίπεδο σχέδιο που εστιάζει στην ενίσχυση της ανάπτυξης, την αναβάθμιση των logistics και την αξιοποίηση στρατηγικών assets, με έργα που είτε βρίσκονται σε εξέλιξη είτε εισέρχονται σε φάση υλοποίησης.

***Ελευσίνα.** Στο μέτωπο των λιμενικών υποδομών, μικρή χρονική μετάθεση καταγράφεται στον διαγωνισμό για την αξιοποίηση του λιμένα Ελευσίνας, καθώς η προκήρυξή του έχει μετατεθεί για τον Απρίλιο. Αν και αρχικά είχε προγραμματιστεί για το πρώτο τρίμηνο του έτους, η διαδικασία προχωρά με πιο προσεκτικά βήματα, καθώς έχουν ήδη τοποθετηθεί τεχνικοί σύμβουλοι και βρίσκονται υπό εκπόνηση τα τεύχη δημοπράτησης. Το έργο αφορά την υποπαραχώρηση τμήματος της χερσαίας ζώνης σε ιδιότη επενδυτή και φιλοδοξεί να μετασχηματίσει τη Δυτική Αττική σε έναν ολοκληρωμένο κόμβο logistics, ναυτιλιακής και βιομηχανικής δραστηριότητας.

Η επένδυση, που εκτείνεται σε περίπου 800 στρέμματα, περιλαμβάνει τη δημιουργία σύγχρονου διαμετακομιστικού κέντρου με άμεση σύνδεση με το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο, ενισχύοντας

τον ρόλο της περιοχής στον χάρτη της εφοδιαστικής αλυσίδας. Στόχος είναι η δημιουργία ενός ανταγωνιστικού πόλου απέναντι στον Πειραιά, που θα λειτουργεί ως βασική θαλάσσια πύλη για ένα ευρύτερο δίκτυο μεταφορών. Ηδη το επενδυτικό ενδιαφέρον αποτυπώνεται σε στρατηγικές συνεργασίες, με χαρακτηριστικό παράδειγμα τη σύμπραξη των Ομίλων ΑΚΤΟΡ και ΟΝΕX Shipyards & Technologies, που έχουν διλώσει από κοινού το «παρόν» για τη διεκδίκηση του έργου.

***Καμένα Βούρλα.** Παράλληλα, σε τριχίδια υλοποίησης εισέρχονται σημαντικές επενδύσεις στον τομέα του θερμαστικού τουρισμού. Το προσεχές διάστημα ολοκληρώνεται η παράδοση των ιαματικών ακινήτων στα Καμένα Βούρλα και στον Κονιαβίτη στους επενδυτές, στο πλαίσιο μιας επένδυσης που ξεπερνά τα 200 εκατ. ευρώ. Το σχέδιο προβλέπει τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου τουριστικού συγκροτήματος με ξενοδοχεία, κατοικίες, μαρίνα και εγκαταστάσεις ευεξίας, υπό την ανάπτυξη της Iapto Park Invest S.A.

***Θερμοπύλες.** Την ίδια ώρα, μετά το Πάσχα αναμένεται να ξεκινήσει η διαγωνιστική διαδικασία για το ακίνητο στις Θερμοπύλες, ενισχύοντας περαιτέρω τη στρατηγική ανάπτυξης του ιαματικού τουρισμού. Η έκταση των περίπου 940.000 τ.μ., με υφιστάμενες υποδομές και αναγνωρισμένη ιαματική πηγή, συγκεντρώνει σημαντικά συγκριτικά πλεονεκτήματα λόγω της ιστορικής και φυσικής της ταυτότητας. Ο σχεδιασμός εστιάζει στην ανάπτυξη ήπιων μορφών

τουρισμού, με έμφαση στον θερμαστικό και την ανάδειξη του χαρακτήρα της περιοχής.

***Νοσοκομεία.** Στον τομέα της Υγείας, έργα συνολικού ύψους 31 εκατ. ευρώ αναμένεται να ολοκληρωθούν έως το τέλος Ιουνίου, με παρεμβάσεις σε νοσοκομεία και Κέντρα Υγείας. Ενδεικτική είναι η περίπτωση του Νοσοκομείου Αιματίας, όπου οι επενδύσεις φτάνουν τα 17 εκατ. ευρώ. Ταυτόχρονα, όπως η αναβάθμιση του έργα υποδομών, όπως η αναβάθμιση του λιμένα Στυλίδας και η αποκατάσταση του σιδηροδρομικού δικτύου στην περιοχή του Δαμοκού, ενισχύοντας τη συνδεσιμότητα και τη λειτουργικότητα των μεταφορών.

***Ταύρος, ακίνητο ΕΟΜΜΕΧ.** Σε επίπεδο αστικής ανάπτυξης, νέα δεδομένα δημιουργούνται για το ακίνητο του πρώην ΕΟΜΜΕΧ στον Ταύρο. Το Υπερταμείο εξετάζει την πιθανότητα αξιοποίησής του για κοινωνική κατοικία, σε ένα εγχείρημα που απαιτεί σύνθετες θεσμικές και χρηματοδοτικές προϋποθέσεις. Από την άλλη πλευρά, οι όμοροι δήμοι προτείνουν την ανάπτυξη Ειδικού Σχολείου για Ατομα με Αναπηρία, προκρίνοντας μια άμεσα υλοποιήσιμη κοινωνική παρέμβαση που ανταποκρίνεται σε υπαρκτές ανάγκες της περιοχής.

***Αλεξανδρούπολη.** Στη Βόρεια Ελλάδα προωθείται η δημιουργία επιχειρηματικού πάρκου στην Αλεξανδρούπολη, μέσω της μεταβίβασης εκτάσεων στρατηγικής σημασίας από τον δήμο στο δημόσιο. Η φερωνέπιση, μεταξύ λιμένα και του αεροδρομίου «Δημόκριτος», δημιουργεί τις προϋποθέσεις για την ανά-

πτυξη ενός σύγχρονου πολυτροπικού κόμβου μεταφορών, ενισχύοντας τον γεωστρατηγικό ρόλο της περιοχής.

***Πάτρα, Πειραιϊκή-Πατραϊκή.** Τέλος, στο επίκεντρο του σχεδιασμού του Υπερταμείου βρίσκεται εκ νέου και η αξιοποίηση του ιστορικού ακινήτου της Πειραιϊκής-Πατραϊκής στην Πάτρα, ενός από τα μεγαλύτερα και πιο σύνθετα αστικά σπαθίσματα του Δημοσίου. Σύμφωνα με πληροφορίες, εξετάζονται τεχνικές λύσεις που θα μπορούσαν να ενισχύσουν τη λειτουργική και πολεοδομική σύνδεση του ακινήτου με το παραλιακό μέτωπο, στοιχεία που θεωρείται κρίσιμο για την αναβάθμιση της αξίας και των δυνατοτήτων αξιοποίησής του. Το συγκεκριμένο ακίνητο δεν αποτελεί απλά έναν ανενεργό βιομηχανικό χώρο. Πρόκειται για έναν εκτεταμένο βιομηχανικό οργανισμό, στενά συνδεδεμένο με τη θάλασσα, το λιμάνι και την οικονομική ιστορία της Πάτρας, αλλά και με τη διαδρομή της ελληνικής βιομηχανίας στον 20ό αιώνα. Π σημερινή εκόνα εγκατάλειψης αποτυπώνει με έντονο τρόπο τη μετάβαση από την ακμή στην αποβιομηχανία, αναδεικνύοντας παράλληλα τη δυναμική που εξακολουθεί να διαθέτει για μελλοντική αξιοποίηση.

Καθαριστικό ρόλο στη χρηματοδότηση και ωρίμαση έργων διαδραματίζει η Μονάδα Στρατηγικών Συμβάσεων (PPF), μέσω της οποίας υλοποιούνται έργα ύψους 2,3 δισ. ευρώ από το Ταμείο Ανάπτυξης, ενώ το πρόγραμμα Αντι Νερό, με πόρους άνω των 500 εκατ. ευρώ, ενισχύει την προστασία των δασικών οικοσυστημάτων.

του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΚΟΠΟΥ

Νέες προτάσεις πολιτικής για την αντικατάσταση της υφιστάμενης κλίμακας καθόλου προς την ελληνική κυβέρνηση το ΔΝΤ, στο πλαίσιο της επίλυσης της κρίσης αξιολόγησης της οικονομίας, η οποία ολοκληρώθηκε πριν από μερικές ημέρες. Συγκεκριμένα προτείνεται η τόνωση της προσφοράς μέσω της πιο ενεργής αξιοποίησης του ανθρώπινου κεφαλαίου που δεν χρησιμοποιείται. Για να ελεγχθεί αυτό, το ΔΝΤ συστήνει την επιβολή ενός τέλους εφ'αίρετων των κενών κατοικιών, ειδικά στις περιοχές που δίδονται μεγάλα ποσά λόγω ζήτησης. Επίσης, το ΔΝΤ προτείνει την κλιμάκωση των προγραμμάτων ανακαίνισης παλιών κατοικιών με βάση οικονομικά κριτήρια.

Οι πιο αξιωματικοί αναμένεται με το ΔΝΤ, η συζήτηση άρχισε τον πρώτο μήνα της κυβέρνησης, και διαμορφώθηκε σε 7,8% το 2025 σε πανελλαδικό επίπεδο (δικύβια τιμών Τράπεζας της Ελλάδος), σφειδεται στην υψηλή ζήτηση και στα χαμηλά αποθέματα των ημιτελών κατοικιών, αλλά και στην παροχή νέων οικοδο-

Στο πλαίσιο αύξησης της προσφοράς ακινήτων, το Ταμείο συνιστά μηχανισμούς διασφάλισης είσοδου ενοικίων σε περίπτωση που ο ενοικιαστής είναι ασυνεχής.

μικη δραστηριότητα. Επίσης, όπως αναφέρει χαρακτηριστικά το ΔΝΤ, «οι νέες είναι προσδοκώμενα των κατοικιών μεθυσονται από την ανεπιθυμητή αύξηση στα ενοίκια και την προσφορά, συμπεριλαμβανομένων τοπικού χαρακτήρα επιπτώσεων από τον διαμορφισμό κατοικιών (μέσω μεταφορών ζευγαριών μεθυσμένων).

Υπενθυμίζεται ότι με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το 2021, ο αριθμός των Αιτωλικών, αυξήθηκε από 21,9% το 2020 σε 26,8% το 2025. Το μεγαλύτερο πρόβλημα αφορά το κέντρο της Αθήνας, που εκτιμάται ότι 117.137 κενές κατοικίες ή 26,8% του συνόλου. Προκειται για ακίνητα που ανήκουν σε ιδιώτες αλλά και σε φορείς του Δημοσίου, είτε πρόκειται για τον υπερέ των νεότερων διαμέτρων (ΒΦΚΑ, Π.Μ.Σ., Ι.Φ.Κ.Α. κ.λπ.), ενώ κατά 30% βρίσκονται και στα κτηματολόγια των κτιρίων και των σταθμών διαμετρήσεων απαιτήσεων (servicers).

Υψηλά αναμένονται κενές κατοικίες παρατηρείται επίσης στον Ιονικό με 22,1% και 21,7%

Βάλτε φόρο στα κλειστά σπίτια, λέει το ΔΝΤ

Ένα στα τέσσερα ακίνητα στην Αττική εμφανίζεται κενό - Κίτρινη κάρτα στην κυβέρνηση για την έλλειψη κοινωνικής κατοικίας. Να ενισχυθούν τα προγράμματα ανακαίνισης



ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΑΠΟΡΕΜΑΤΟΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ
Αθήνα-Κέντρο	117.137	26,8%
Πειραιάς	21.712	22,1%
Πειραιά	13.212	18,9%
Καλλιθέα	13.093	20,2%
Καρόλι	10.319	21,6%
Δραπετσό	9.706	21,6%
Αγ. Παρασκευή - Ρέντη	9.415	17,5%
Αιγάλεω	8.164	21,5%
Ιλίουσδα	7.725	17,3%
Νέα Αθήναι	7.563	18,5%
ΣΥΝΟΛΟ ΑΤΤΙΚΗΣ	526.154	24,3%

THEFT: KOTIKI, FOTOT

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

κενά σπίτια, όπως επίσης και στο Περιστέρι με 13.212 κενά ακίνητα. Στους Ζωγράφου, μια περιοχή που επίσης καταγράφει υψηλό ζήτημα για ενοικιαστές λόγω της Πανεπιστημίου, εντοπίζονται σχεδόν 10.000 κενά ακίνητα ή 21,9% του συνόλου.

Αυφώτως, το πρόβλημα υπάρχει και στα τέλη της διαμετρήσης, που υπάρχουν για τις κενές κατοικίες στην ίδια σε κεραιωμένα στοιχεία που προνοσηλότητα πριν από 10 ή 20 χρόνια. Εκτός φυσικά οι κενές ακίνητα στην αγορά, καθιστούν κάθε στιγμή ένα θέμα πολιτικής, ειδικά σε πιο τοπικό επίπεδο, ιδιαίτερα παρακαταθήματα. Αυτός είναι και ένας από τους λόγους που το επόμενο διάστημα αναμένεται

να ξεκινήσει η λειτουργία του ΜΠΑ (Μητρώο Ιδιοκτησίας Ακινήτων), ο οποίος μέσω άλλων οι ιδιοκτήτες θα κληθούν να δηλώσουν την πραγματική χρήση του ακινήτου, σε δημόσια βάση, αν είναι εντελώς κενό ή χρησιμοποιείται μερικώς ή ήρεμα. Η διαδικασία αυτή η φερόληψη των κενών κατοικιών, ενδοφύωρον υπονοείται και η πρόταση του ΔΝΤ για την επιθεώρηση των ακινήτων στα βάσεις, παρέχοντας μεγαλύτερη ευελιξία στους ιδιώτες (π.χ. μικρότερη διάρκεια συμβολαίων κ.λπ.), με βασικό στόχο τη μείωση του κόστους και των κινδύνων των επενδυτών στην ιδιοκτησία. Σύμφωνα με το ΔΝΤ, αυτοί

οι επενδυτές κερδούν στην αγορά μέσω υψηλότερων ζητημάτων ενοικίων, εκτιμώντας ότι αν αυτοί δεν υπήρχαν, θα μείωνον και οι τιμές.

Παράλληλα συστήνει η επιθεώρηση των κενών κατοικιών, ειδικά στην Αττική, από τον ιδιοκτήτη, σε περίπτωση που ο ενοικιαστής είναι ασυνεχής. Ένα τέτοιο μέτρο θα ενισχυθεί την προσφορά, σύμφωνα με το ΔΝΤ. Συγκεκριμένα, τέτοιου μηχανισμού λειτουργούν σε αρκετές χώρες και εξωτερικού και προβλέπουν, π.χ., ασφαλιστικές καθήκοντα για ανώτατες ενοικίων. Στη Γαλλία, για παράδειγμα, η κυβέρνηση μέσω του φορέα Usale προσφέρει δωρεάν ενίσχυση σε ιδιοκτήτες, καθόλου απώλεια εισοδημάτων από

απόλυτα ενοίκια και ζημίες στα ακίνητα, αν ο ενοικιαστής υποχρεωθεί. Το πρόγραμμα στοχεύει κυρίως στην καλύτερη υγεία, φοροπότη και συγκεκριμένων κατηγοριών εργαζομένων.

Μέσω τέτοιων εργαλείων οι ιδιοκτήτες εκτιμάται ότι θα ενθαρρυνθούν να διαθέσουν τα ακίνητα τους ακόμη και σε ενοικιαστές που ενδιαφέρονται να αποκτήσουν. Σε άλλες χώρες, όπως το Ηνωμένο Βασίλειο, αυτή η κατηγορία έχει τηλέο πλάσ προκαταβολικά, με τη χρήση εργασιών, οι ενοικιαστές μπορούν να αυξήσουν ένα ποσό για να αγοράσουν που έχει τον ίδιο ρόλο. Σε περίπτωση που δεν μπορεί να καλύψει τη ζημία, ο ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει από τον ασφαλιστή.

Εν τω μεταξύ, το ΔΝΤ θέτει κίτρινη κάρτα στην κυβέρνηση για την αμειωμένη κοινωνική κατοικία, κένωσης λόγω για την ανάγκη να δοθεί προτεραιότητα στην επιτάχυνση των σχεδίων για την ανάπτυξη κοινωνικής στέγης. Ιδιαίτερα σε ό,τι αφορά το ζήτημα, και παρότι το «εργαλείο» της κοινωνικής

Στους Ζωγράφου, περιοχή όπου καταγράφεται υψηλή ζήτηση για ενοίκια λόγω Πανεπιστημίου, εντοπίζονται σχεδόν 10.000 κλειστά ακίνητα ή 21,6% του συνόλου.

και αναμενόμενη έχει θετική από το 2022, μόλις πρόσφατα επικαιροποιήθηκε το θεσμικό πλαίσιο ώστε να ανταποκρίνεται στις ανάγκες της αγοράς, με δεδομένο ότι τάντα οι μέτρες θα είναι κεντρικοί και αναμένονται να κατασκευαστούν τα νέα ακίνητα, μέσω των οποίων θα αξιοποιηθεί για κοινωνικούς σκοπούς.

Επίσης, όπως ανακοινώθηκε πριν από μερικές μέρες από τον αντιπρόεδρο της κυβέρνησης Σωτήρη Χουλιάρα, ο οποίος θα γίνει Βήμα Αρχή Στάσης, που θα αναλάβει στο υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας. Το έργο είναι να μεριμνήσει για την αντιμετώπιση των προβλημάτων της κοινωνικής κατοικίας, ο.ε. Χουλιάρας επισημοποίησε το έργο ύψους 435 εκατ. ευρώ για την αξιοποίηση των κενών ακινήτων στρατηγικών Αθήνας, Θεσσαλονίκης και άλλων, προκειμένου να αναπτυχθούν 2.250 κοινωνικές κατοικίες υψηλής ενεργειακής απόδοσης, και θα ωφεληθούν 7.000 πολίτες.

Αυτόματη αναπροσαρμογή αντικειμενικών αξιών

του ΠΡΟΚΛΗ ΚΑΤΖΗΚΟΛΑΟΥ

Το αυτόματη προσαρμοσμένο σύστημα υπολογισμού των αντικειμενικών αξιών σε όλη τη χώρα δημοσιεύει η κυβέρνηση, με στόχο να κλείσει η λειτουργία της αξίας του 2027 και οι τιμές να αναπροσαρμοστούν ανάλογα με τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων. Αυτό σημαίνει ότι το σύστημα θα αναπροσαρμόσει αυτόματα τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων που θα τεθούν σε ισχύ το 2028, χωρίς 36 μήνες, η κυβέρνηση λέει να απαιτείται απόφαση. Έτσι λοιπόν στην πράξη ταυτόχρονα αυξάνονται οι ετήσιες τιμές πώλησης θα αυξανόταν και οι τιμές κίνησης, ενώ είναι διατυπώνονται μειώσεις, οι τιμές θα αυξανόταν και θα αυξανόταν.

Η ολοκλήρωση του Μητρώου Ιδιοκτησίας Ακινήτων και η σύνδεσή του με το Κτηματολόγιο επιτρέπει πλέον στην φορολογική διοίκηση να έχει μια ολοκληρωτική εικόνα της ανάπτυξης της μισθωτικής των Ελλήνων, τόσο για διαμετρήσεις και ακίνητα όσο και για αγροτεμάχια. Το σύστημα της φορολογίας θα έχει ένα, το δεδομένο, όπως οι τιμές των αγορών, αλλά και το πόσο μειώνονται ένα ακίνητο.

Τα πρώτα βήματα έχουν γίν-

ει με την συμπλήρωση της ηλεκτρονικής βάσης των κτηματολόγιων. Η ειδική ψηφιακή πλατφόρμα για τον υπολογισμό των αντικειμενικών αξιών ακινήτων σε όλη τη χώρα αποτελεί το ψηφιακό υπόλοιπο απαιτήσεων του ετήσιου προγράμματος της Κοινωνικής Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων (ΑΠΑΑ) του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών. Η λειτουργία αυτού του εργαλείου πληροφοριακού χαρακτήρα, από τη στιγμή λαμβάνονται οι τιμές εκκένωσης, οι συντελεστές αξιολόγησης των τιμών εκκένωσης, οι χάρτες, οι ετήσιες τιμές και ο τρόπος υπολογισμού της αξίας ακινήτων, όπως αυτά εκδίδονται σύμφωνα με τις οικιακές απογραφές του υπουργείου Οικονομικών. Στην πληροφορία αποθηκεύονται οι ζώνες του υπολογισμού ΑΠΑΑ, όπως σε διοικητικό χαρτί, παραμένουν οι όλα τα δεδομένα που σχετίζονται με τις ζώνες αυτές και παρέχεται η δυνατότητα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων.

Μετά την ολοκλήρωση του ψηφιακού χαρτί και της ενεργοποίησής του Μητρώου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (με την μέντα, αλλά όχι η ολοκλήρωση του Μητρώου Επιστημονικών Μαθητικών Εκτιμήσεων Αξιών Ακινήτων με



Οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων θα αυξανόταν, ενώ οι τιμές κίνησης θα μειώνονταν.

Το νέο ψηφιακό σύστημα θα λειτουργήσει το 2027 και εφόσον η κυβέρνηση αποφασίσει να προχωρήσει η αναπροσαρμογή, οι νέες τιμές θα τεθούν σε ισχύ το 2028.

τη δημιουργία ενός εκτιμητικού μοντέλου, το οποίο θα λαμβάνει υπόψη και θα προσομοιώνει τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς ακινήτων και των τιμών των αγορών βάσει στατιστικών μεθόδων διακρίσεων και ανάλυσης δεδομένων, σύμφωνα με τις ερωτησιακές και τις διεθνείς πρακτικές. Η εφαρμογή, όπως αναφέρουν στην υπουργείο Οικονομικών, έχει ήδη ξεκινήσει με στόχο η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας να διαφοροποιείται στον δικό στόχο της κοινωνικής δικαιοσύνης και της οικονομικής αποτελεσματικότητας. Το συγκεκριμένο σύστημα θα καθορίζει τις τιμές της αγοράς με βάση τον όμοιο όμοιο στην αγορά και όχι με βάση τις αναμενόμενες τιμές όπως προσδιορίζεται σήμερα. Άλλος είναι ο όμοιος μετρητής καταγράφεται στις τιμές αγοράς των ακινήτων να μεταφέρονται αυτόματα στις φορολογικές τιμές των ακινήτων, είτε πρόκειται για ακίνητα είτε για μεταβίβαση.

Το νέο σύστημα θα αυξήσει τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, αλλά και τις τιμές πώλησης των ακινήτων, ενώ οι τιμές κίνησης θα μειώνονται. Το σύστημα αυτόματης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών ακινήτων, που γίνεται μέσω αυτόματων, με τη λήψη διακρίσεων, έχει ήδη ξεκινήσει με στόχο να φορολογηθούν τα ακίνητα περισσότερο να διαφοροποιείται στον δικό στόχο της κοινωνικής δικαιοσύνης και της οικονομικής αποτελεσματικότητας. Το συγκεκριμένο σύστημα θα καθορίζει τις τιμές της αγοράς με βάση τον όμοιο όμοιο στην αγορά και όχι με βάση τις αναμενόμενες τιμές όπως προσδιορίζεται σήμερα. Άλλος είναι ο όμοιος μετρητής καταγράφεται στις τιμές αγοράς των ακινήτων να μεταφέρονται αυτόματα στις φορολογικές τιμές των ακινήτων, είτε πρόκειται για ακίνητα είτε για μεταβίβαση.

της Δημόσιας Περιουσίας για τη διαχείριση των κενών ακινήτων και την ανάπτυξη σχετικών προγραμμάτων. Την Τρίτη της Ελλάδος, η οποία θα συγκεντρώνει και επεξεργάζεται τα στοιχεία των τιμών πώλησης για την αξία των μεταβιβαζόμενων ακινήτων, που γίνεται μέσω αυτόματων, με τη λήψη διακρίσεων, έχει ήδη ξεκινήσει με στόχο να φορολογηθούν τα ακίνητα περισσότερο να διαφοροποιείται στον δικό στόχο της κοινωνικής δικαιοσύνης και της οικονομικής αποτελεσματικότητας. Το συγκεκριμένο σύστημα θα καθορίζει τις τιμές της αγοράς με βάση τον όμοιο όμοιο στην αγορά και όχι με βάση τις αναμενόμενες τιμές όπως προσδιορίζεται σήμερα. Άλλος είναι ο όμοιος μετρητής καταγράφεται στις τιμές αγοράς των ακινήτων να μεταφέρονται αυτόματα στις φορολογικές τιμές των ακινήτων, είτε πρόκειται για ακίνητα είτε για μεταβίβαση.

Την ώρα που η κυβέρνηση ανακοινώνει την αυτόματη αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών ακινήτων, η κυβέρνηση ανακοινώνει την αυτόματη αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών ακινήτων, η οποία θα συγκεντρώνει και επεξεργάζεται τα στοιχεία των τιμών πώλησης για την αξία των μεταβιβαζόμενων ακινήτων, που γίνεται μέσω αυτόματων, με τη λήψη διακρίσεων, έχει ήδη ξεκινήσει με στόχο να φορολογηθούν τα ακίνητα περισσότερο να διαφοροποιείται στον δικό στόχο της κοινωνικής δικαιοσύνης και της οικονομικής αποτελεσματικότητας. Το συγκεκριμένο σύστημα θα καθορίζει τις τιμές της αγοράς με βάση τον όμοιο όμοιο στην αγορά και όχι με βάση τις αναμενόμενες τιμές όπως προσδιορίζεται σήμερα. Άλλος είναι ο όμοιος μετρητής καταγράφεται στις τιμές αγοράς των ακινήτων να μεταφέρονται αυτόματα στις φορολογικές τιμές των ακινήτων, είτε πρόκειται για ακίνητα είτε για μεταβίβαση.