

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Αξιοποίηση περιουσίας

Της **ΑΡΙΓΥΗΣ Κ. ΜΑΥΡΟΥΛΗ**
a.mavrouli@realnews.gr

Με φάνο το συνεχιζόμενη άνοδο της αγοράς ακινήτων και το έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον για το κέντρο της Αθήνας, η διοίκηση του ε-ΕΦΚΑ προχωρά σε νέο γύρο αξιοποίησης της περιουσίας του, παραχωρώντας προς εκμίσθωση 15 ακίνητα και οικοπέδα σε στρατηγικά σημεία της χώρας. Η κίνηση αυτή εντάσσεται σε ένα ευρύτερο πλάνο, με στόχο να «εξελιχθούν» ανενεργά περιουσιακά στοιχεία και να μετατραπούν σε σταθερή πηγή εσόδων για το ασφαλιστικό σύστημα.

Η Αθήνα συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ενδιαφέρον, καθώς η δυναμική του real estate στο ιστορικό και εμπορικό κέντρο παραμένει ισχυρή. Η τάση μετατροπής παλιών κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες σύγχρονους επαγγελματικούς χώρους ή τουριστικά διαμερίσματα δημιουργεί ένα ιδιαίτερα ελκυστικό περιβάλλον για επενδύσεις. Σε αυτό το σπινάκι, τα ακίνητα του ε-ΕΦΚΑ σε περιοχές υψηλής ζήτησης αποκτούν αυξημένη αξία και αναδεικνύονται σε βασικά εργαλεία για την ενίσχυση των εσόδων του φορέα.

Οι επικείμενοι πλειοδοτικοί διαγωνισμοί αναμένεται να καλύψουν ένα ευρύ φάσμα χρήσεων. Πληροφορίες αναφέρουν ότι αρκετά ακίνητα θα κατευθυνθούν προς αξιοποίηση ως ξενοδοχειακές μονάδες, ενώ άλλα θα μισθωθούν για επαγγελματική χρήση, όπως γραφεία ή εμπορικά καταστήματα. Παράλληλα, περιλαμβάνεται και η παραχώρηση οικοπέδων σε Αθήνα και Πειραιά για τη δημιουργία υπαίθριων χώρων στάθμευσης, ανταποκρινόμενα σε υπαρκτές ανάγκες της πόλης.

Τη διαδικασία «τρέχει» η Διεύθυνση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του φορέα, υπό την εποπτεία του διοικητή **Αλεξάνδρου Βαρβέρη**, με στόχο τη διαφάνεια και τη μεγιστοποίηση της απόδοσης. Η επιλογή των πλειοδοτικών διαγωνισμών και η προσέλκυση ιδιωτικών κεφαλαίων αποτελούν βασικούς άξονες της στρατηγικής, καθώς επιτρέπουν την ταχύτερη αξιοποίηση ακινήτων που για χρόνια παρέμειναν ανεκμετάλλετα.

Αποτελέσματα

Τα πρώτα αποτελέσματα της πολιτικής αυτής είναι ήδη μετρήσιμα. Από το 2022 έως σήμερα έχουν ολοκληρωθεί περίπου 100 εκθέσεις εκτίμησης, ενώ η αξιοποίηση 60 ακινήτων έχει αποφέρει πρόσθετα έσοδα που αγγίζουν τα 4 εκατ. ευρώ ετησίως. Πρόκειται για μια εξέλιξη που ενισχύει τη σημασία της ακίνητης περιουσίας ως συμπληρωματικού πυλώνα χρηματοδότησης του ασφαλιστικού συστήματος.

Συνολικά, το χαρτοφυλάκιο του ε-ΕΦΚΑ περιλαμβάνει 517 ακίνητα, με αντικειμενική αξία που ξεπερνά το 1,5 δισ. ευρώ. Από αυτά, 151 χρησιμοποιούνται για τη στέγαση υπηρεσιών, ενώ 34 είναι μερικώς χρήσιμα, συνδυάζοντας δημόσια λειτουργία και εμπορική εκμετάλλευση. Περίπου 60 ακίνητα θεωρούνται άμεσα αξιοποιήσιμα, καθώς βρίσκονται σε περιοχές με υψηλή εμπορική αξία και σημαντικές προοπτικές αναβάθμισης.

Στην επόμενη φάση του σχεδίου, καθοριστικό ρόλο αναμένεται να διαδραματίσει η σύσταση της Εταιρείας Ακινήτων ε-ΕΦΚΑ, μιας ανώνυμης εταιρείας ειδικού σκοπού που θα αναλάβει τη διαχείριση της περιουσίας. Η ενεργοποίησή της, που έχει καθυστερήσει, αναμένεται να προχωρήσει με τον ορισμό διοικητικού συμβουλίου από την υπουργό Εργασίας **Νίκη Κεραμέως**. Η νέα εταιρεία θα λειτουργεί με ιδιωματικο-οικονομικά κριτήρια, προσφέροντας μεγαλύτερη ευελιξία σε μισθώσεις, συμπράξεις και ανακαινίσεις. Κιμβρικό στοιχείο της στρατηγικής



αποτελεί το γεγονός ότι δεν προβλέπονται πωλήσεις ακινήτων, αλλά μόνο εκμισθώσεις και συνεκμεταλλεύσεις. Με τον τρόπο αυτόν διασφαλίζεται ο δημόσιος χαρακτήρας της περιουσίας, ενώ παράλληλα δημιουργούνται σταθερά έσοδα. Τα έσοδα αυτά κατευθύνονται, μεταξύ άλλων, στην κάλυψη ασφαλιστικών και συνταξοδοτικών αναγκών, ενισχύοντας τη βιωσιμότητα του συστήματος.

Οι διαγωνισμοί για τα δεκαπέντε ακίνητα αναμένεται να εξελιχθούν σταδιακά τους επόμενους μήνες, ενώ ήδη από την έλευση της νέας χρονιάς έχουν ήδη «τρέξει» δέκα διαγωνισμοί. Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας αναδεικνύεται σε έναν από τους βασικούς πυλώνες της οικονομικής στρατηγικής του ε-ΕΦΚΑ για τα επόμενα χρόνια, με στόχο όχι μόνο την αύξηση των εσόδων, αλλά και την πιο αποτελεσματική διαχείριση των διαθέσιμων πόρων.

Τα επόμενα βήματα

Συμφωνά με το σκεπτικό που έχει στη διάθεση της η **Realnews**, το επόμενο διάστημα η Διεύθυνση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας έχει προγραμματίσει ή διενεργεί ήδη δημόσιους πλειοδοτικούς διαγωνισμούς εκμίσθωσης για την αξιοποίηση των παρακάτω ακινήτων και οικοπέδων του ε-ΕΦΚΑ σε Αθήνα, Πειραιά, Θεσσαλονίκη, Βόλο και Αίγιο. Συγκεκριμένα:

- Στην οδό Σταδίου 41 στο κέντρο της Αθήνας. Πιθανότατα το δεύτερο εξάμηνο του 2026 αναμένεται να πραγματοποιηθεί νέος δημόσιος πλειοδοτικός διαγωνισμός για το διατηρητέο εξώφωρο κτίριο, συνολικής επιφάνειας 8.453,08 τ.μ. Το μισθιαίο μίσθωμα που έχει ζη-

Ερχονται 15 διαγωνισμοί για ακίνητα του ΕΦΚΑ

Έσοδα εκατομμυρίων ευρώ θα εισρεύσουν στα ταμεία του φορέα από την παραχώρηση κτιρίων σε επενδυτές



Αξιοποίηση περιουσίας

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

τηθεί ανέρχεται σε 45.000 ευρώ. Επιχειρηματίες του κέντρου εκμύθωσαν ότι τα ακίνητα μπορεί να λειτουργήσουν ξανά είτε ως γραφειακός χώρος είτε ως εμπορικό κέντρο (όπως ακριβώς λειτουργούσε επί χρόνια), είτε και με συνδυημένη χρήση και των δύο.

2 Στην οδό Ιουλιανού 26 στην Αθήνα. Πρόκειται για διατηρητέο κτίριο με συνολική επιφάνεια έως 2.074,60 τ.μ.

3 Στη συμβολή των οδών Ερμού 2 και Νίκης στην πλατεία Συντάγματος. Εκμίσθωση του 5ου ορόφου για τη λειτουργία γραφείων.

4 Στη συμβολή των οδών Αχαρνών 1-3 και Λιαλιών 2 στην πλατεία Βόθη. Αναμένεται η εκμίσθωση καταστημάτων.

5 Στην οδό Βουλής 6 εντός του εμπορικού τριγώνου στην καρδιά της Αθήνας. Πρόκειται για την εκμίσθωση ακινήτου για χρονική διάρκεια 30 ετών, με δικαίωμα παράτασης κατά δέκα ακόμη χρόνια. Η εκμίσθωσή του συνάδειται από ένα επενδυτικό πρόγραμμα ανακατασκευής ύψους 3,5 εκατ. ευρώ κατ'ελάχιστον, με το ελάχιστο μηνιαίο ενοίκιο έναρξης του διαγωνισμού να έχει οριστεί στα 10.700 ευρώ. Θα επαναληφθεί ο διαγωνισμός.

6 Στη λεωφόρο Βουλιαγμένης 419 στην Ηλιούπολη. Πρόκειται για την εκμίσθωση υπαίθριου χώρου-οικαπέδου, για έξι έτη με δυνατότητα παράτασης επιπλέον έξι ετών συνολικά ή τμηματικά. Το ελάχιστο μηνιαίο μίσθωμα ορίζεται στο ποσό των 2.200 ευρώ. Θα επαναληφθεί ο διαγωνισμός.

7 Στη λεωφόρο Κορσέ 6 στην Αθήνα. Πρόκειται για οικαπέδο που θα αξιοποιηθεί για τη λειτουργία υπαίθριου πάρκινγκ.



Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΟΥ ΕΦΚΑ, Αθανάσιος Βαρθέλεμης

8 Στην ακτή Μισούλη 17-19 στον Πειραιά. Πρόκειται για επιπλωμένο ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 4.188,28 τ.μ. Ο ΕΦΚΑ θα προχωρήσει σε δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό εκμίσθωσης για κάθε επιτρεπόμενη χρήση. Στόχος είναι η μετατροπή του σε σύγχρονο κτίριο γραφείων ή/και η χρήση του για τουριστικούς σκοπούς. Ο επενδυτής θα πρέπει να προχωρήσει σε εργασίες αναβάθμισης του κτίριου.

9 Στην ακτή Μισούλη 83 στον Πειραιά. Η διοίκηση του Οργανισμού θα προχωρήσει στη μακροχρόνια μίσθωση υπόγειων θέσεων στάθμευσης.

10 Επί της πλατείας Λαυραίου 4 (γνωστή και ως οδός Κασιμάτη) στον Πειραιά. Πρόκειται για πολυώροφο επαγγελματικό κτίριο, το οποίο περιλαμβάνει πέντε ορόφους συνολικής επιφάνειας περίπου 950,56 τ.μ. Στόχος είναι η εκμίσθωση ή η συνεκμετάλληση για τη δημιουργία σύγχρονων γραφείων ή άλλων επαγγελματικών χρήσεων, αξιοποιώντας την κεντρική τοποθεσία δίπλα στο λιμάνι και στο μετρό.

11 Στη συμβολή των οδών Σπηλιός Διάς 30 και Πραξιτέλους 154 στον Πειραιά. Πρόκειται για τη μίσθωση ισόγειου καταστήματος που διαθέτει και υπόγειο.

12 Στην οδό Ψιλλώνος 71 στον Πειραιά. Πρόκειται για την εκμίσθωση οικαπέδου που σήμερα χρησιμοποιείται ως υπαίθριο πάρκινγκ.

13 Στην οδό Μητροπόλεως 59 στη Θεσσαλονίκη. Πρόκειται για ακίνητο το οποίο αποτελείται από τέσσερις ορόφους και δώμα με δύο διαμερίσματα έκαστος και ένα ημιυπόγειο. Θα επαναληφθεί ο διαγωνισμός.

14 Στην οδό Αγίου Γεωργίου 4 στον Βόλο. Ακίνητο του ΕΦΚΑ με συνολική επιφάνεια 440 τ.μ. Αναμένεται να γίνει παραχώρηση του ισόγειου για τη στέγαση γραφείων.

15 Στην οδό Νικολάου Πλασιούρα στο Αίγιο. Πρόκειται για διώροφο κτίριο 1.285 τ.μ., το οποίο θα παραχωρηθεί στο Αιγαίολας έναντι αντιτίμου για τη στέγαση των υπηρεσιών του.

Με την έλευση του 2026, οι υπηρεσίες του ΕΦΚΑ προχώρησαν στην αξιοποίηση 14 ακινήτων μέσω εκμίσθωσης ή παραχώρησης πέντε ακινήτων βρίσκονται προς επαναδιαθεση λόγω σύγκρουσης διαγωνισμών ή έκπτωτων αναδόχων, ενώ 11 ακίνητα βρίσκονται σε διαδικασία αξιοποίησης ή αναμένουν την υπογραφή σύμβασης ή απόφασης. Συγκεκριμένα:

■ Στην οδό Αχαρνών 7 (πρώην Λέκκα) στην Αθήνα. Πρόκειται για τριώροφο διατηρητέο ακίνητο συνδιοκτησίας του ΕΦΚΑ και του Αλληλοβοηθητικού Τομείου Προσωπικού ΑΕΕΓΑ «Η Εθνική» (ΑΤΑΠΕ), κατά ποσοστό 80% και 20% αντίστοιχα, συνολικής επιφάνειας 1.476,97 τ.μ.

■ Στη διασταύρωση των οδών Πραξιτέλους 16 και Παπαρηγοπούλου 2. Διατηρητέο τριώροφο ακίνητο στην πλατεία Κλαυθμόνας για τη δημιουργία τουριστικού καταλύματος. Η επένδυση εκτιμάται κοστίζει στα 1,5-2 εκατ. ευρώ.

■ Στην οδό Δραγατσίου 8, διενεργήθηκε πλειοδοτικός διαγωνισμός για την ενίσχυση 18 ισόγειων καταστημάτων, ο οποίος ολοκληρώθηκε το πρώτο δίμηνο του έτους. Υποβλήθηκαν οικονομικές προσφορές για έξι καταστήματα και το επόμενο δίμηνο θα διενεργηθεί επαναληπτικός διαγωνισμός για τα υπόλοιπα. Η διάρκεια εκμίσθωσης ανέρχεται σε 12 έτη.

■ Στην οδό Σωκράτους 65-67, το πρώην εφετείο ή ξενοδοχείο «Αμφιτσαδαφές», έπειτα από τρεις άγονους διαγωνισμούς, πρόκειται να ανακηρυχθεί οριστική πλειοδότηρα εταιρεία για τη δημιουργία νέας τουριστικής μονάδας.

ΣΥΝΟΛΙΚΑ, τα χαρτοφυλάκια του ΕΦΚΑ περιλαμβάνει 57 ακίνητα, με ανακεφαλαιωμένα 1,5 δισ. ευρώ

στοιχεία

Από το 2022 έως σήμερα έχουν ολοκληρωθεί περίπου 100 εκθέσεις εκμίσθωσης, ενώ η αξιοποίηση 60 ακινήτων έχει αποφέρει πρόσθετα έσοδα που αγγίζουν τα 4 εκατ. ευρώ ετησίως



Καθυστερήσεις και διαμάχες για τη Γραμμή 4 του μετρό

ΟΣΟΙ βιάζεστε να πάρετε το μετρό για τους νέους σταθμούς που φτιάχνονται στη Γραμμή 4 κρατήστε την αναπνοή σας... Η κοινοπραξία ΑΒΑΕ Α.Ε. - Ghella SpA - Alstom Transport S.A., ανάδοχος της κατασκευής της Γραμμής 4 (Αλσος Βεΐκου - Γουδί), βρίσκεται σε αντιπαράθεση με την Ελληνικό Μετρό Α.Ε. για το χρονοδιάγραμμα αλλά και οικονομικά ζητήματα του έργου. Το έργο, με προϋπολογισμό δημοπράτησης 1,51 δισ. ευρώ και συμβατική αξία περίπου 1,16 δισ. ευρώ, είχε αρχικά ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2029. Η ανάδοχος υποστηρίζει ότι οι καθυστερήσεις στην παρά-

δοση κώρων χρήσιμων για την κατασκευή, όπως για παράδειγμα για εργοτάξια μεταθέτουν την παράδοση του έργου στις αρχές του 2034. Από την πλευρά της όμως η δημοσίου συμφέροντος αναθέτουσα, η Ελληνικό Μετρό Α.Ε., ενέκρινε νέο χρονοδιάγραμμα με ολοκλήρωση στις 3 Σεπτεμβρίου 2032. Στο επίκεντρο της διαμάχης βρίσκεται και ποσό 57757235,61 ευρώ που είχε εγκριθεί το 2022. Η διοίκηση ζητά την επιστροφή του, επικαλούμενη παρατάσεις, ενώ η ανάδοχος υποστηρίζει ότι οι καθυστερήσεις οφείλονται αποκλειστικά στο Δημόσιο και όχι σε δική της υπαιτιότητα.

Ιστορικό ρεκόρ για τα φορολογικά έσοδα το 2026

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Παρά την περιρρέουσα ατμόσφαιρα ότι οι φορολογικοί συντελεστές είναι φέτος αισθητά μειωμένοι όσον αφορά τη φορολόγηση των φυσικών προσώπων, τα εκκαθαριστικά ήπι θα υλιάλκων φέτος, θα είναι τα «βαρύτερα» στην ιστορία. Με τα υιιλάκων 2,5 εκατ. χρεωστικά εκκαθαριστικά που αναμένεται να εκδοθούν φέτος, οι υπάλληλοι θα κληθούν να καταβάλουν ακόμη και 5,5 δισ. ευρώ, με το μέσο ποσό ανά χρεωστικό σημείωμα να «σκαρφαλώνει» ακόμη και πάνω από 2.200 ευρώ. Συγκρίνοντας με το 2023 ή ακόμη και με το πιο μακρινό 2019, θα πρόκειται για αύξηση της τάξεως του 45%, ποσοστό πολύ υψηλό για να το «κάνει» κάποιος, ειδικά αν του λένε ότι καταγράφεται σε μια περίοδο μαζικών μειώσεων φορολογικών συντελεστών. Και όμως, η επιβάρυνση δικαιολογείται απόλυτα κυρίως εξαιτίας της «κρυφής φορολόγησης» που επιβάλλεται εξαιτίας της μη ισορροπημένης αναπροσαρμογής της φορολογικής κλίμακας.

Εκτός από τη συνολική επιβάρυνση των εκκαθαριστικών, ιστορικό ρεκόρ θα κάνουν φέτος και τα δηλωθέντα εισοδήματα στην εφορία. Είναι τα «νομαστικά εισοδήματα», τα οποία αυγαίζουν χρόνο με τον χρόνο. Αυτό όμως το «επιπλέον εισόδημα» είναι που φορολογείται κάθε χρόνο με ολοένα και υψηλότερο συντελεστή «φουσκώνοντας» το τελικό ποσό της εκκαθάρισης. Όσο για την εννοιακή φορολογική κλίμακα που ενεργοποιήθηκε

Ο λογαριασμός της εφορίας



* Προβλεψη

	Χρεωστικός φόρος	Βεβαίωση φόρου ανά χρεωστικό σημειωματικό
2019	€3.584.286.835	€1.612,88
2020	3.625.195.015	1.540,75
2021	2.782.896.814	1.324,51
2022	3.207.017.978	1.394,17
2023	3.796.261.371	1.585,40
2024	4.814.420.943	2.049,57
2025	5.069.333.700	2.120,08
2026*	5.200.000.000	2.200,00

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

από τις αρχές του χρόνου, αυτή θα οδηγήσει σε ελαφρύνσεις από την επόμενη χρονιά.

Η μη τμηματική αναπροσαρμογή της κλίμακας σε περιόδους αύξησης των δηλωθέντων εισοδημάτων –εν πολλοίς λόγω της ανάπτυξης, των μέτρων για την αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής αλλά και της θέσπισης του ελάχιστου τεκμαρτού εισοδήματος– έχει λειτουργήσει εννοιακά για τα φορολογικά έσοδα από τις αρχές της 10ετίας. Αν εξαιρεθούν οι εκκαθαρίσεις του 2021 και του 2022 που αποτύπωσαν μικρότερα ποσά λόγω της πανδημίας και της αναστολής των συμβάσεων εργασίας, όλες οι υπόλοιπες έφεραν αυξήσεις. Έτσι, από τα 3,8 δισ. ευρώ του 2023, ανεβήκαμε στα 4,8 δισ. ευρώ το 2024 και στα 5,07 δισ. ευρώ το 2025. Το ερώτημα είναι αν φέτος θα κινηθούν

Οι υπάλληλοι θα κληθούν να καταβάλουν ακόμη και 5,5 δισ. ευρώ, με το μέσο ποσό ανά χρεωστικό σημείωμα να «σκαρφαλώνει» ακόμη και πάνω από 2.200 ευρώ.

πάνω ή κάτω από το φράγμα των 5,5 δισ. ευρώ. Η αύξηση είναι δεδομένη για μια σειρά από λόγους: 1. Πάνω από 400.000 αυτοαπασχολούμενοι και ελεύθεροι επαγγελματίες είναι... καθυστερημένοι να πληρώσουν περισσότερο φόρο καθώς εμπύπνου στο ελάχιστο τεκμαρτό εισόδημα. Το τελευταίο είναι αυξημένο φέτος λόγω της

αναπροσαρμογής του κατώτατου μισθού, οπότε θα προκύψει και αύξηση του τελικού ποσού της εκκαθάρισης. Στους υπόλοιπους ελεύθερους επαγγελματίες, η επιβάρυνση του εκκαθαριστικού οφείλεται με τα δηλωθέντα κέρδη. Η τάση πάντως είναι να αποτιμηθούν αυξημένα κέρδη, κάτι που οφείλεται και στα μέτρα καταπολέμησης της φοροδιαφυγής που έχουν οδηγήσει σε μεγαλύτερο τίτλο.

2. Το 2025 ήταν η χρονιά της εκτόξευσης των εννοιακών. Όσο και αν έχει κορυφωθεί η φοροδιαφυγή στο συγκεκριμένο πεδίο –ήρθαν στην επιφάνεια και τα στοιχεία για μέσο δηλωθέν εννοιακό της τάξεως των 220 ευρώ ανά μήνα– οι φόροι που θα βεβαιωθούν το 2025 θα είναι σαφώς μεγαλύτεροι σε σχέση με τους αντίστοιχους του 2024. Και μόνο τα εισοδήματα

από τις 3ρακυκρόνιες μισθώσεις θα προσθέσουν εκατοντάδες εκατομμύρια ευρώ επιπλέον στη φορολογική ύλη, η οποία θα φορολογηθεί με συντελεστή από 15% και πάνω.

3. Καταγράφεται σημαντική αύξηση κάθε χρόνο στους έχοντες δύο μισθούς εισοδημάτων. Ουσιαστικά πρόκειται για μισθολούς με δύο δουλειές, αλλά και πάνω από 250.000 συνταξιούχους οι οποίοι εκκαθαρίζουν να εργάζονται και μετά τη συνταξιοδότηση εκμεταλλευόμενοι τα κίνητρα που έχουν θεσπιστεί (μη περικοπή της σύνταξης και περικοπή κατά 10% του μισθού ή συνέκδοχ της εργασίας με «μ.λοκάκι» και προσαυξημένες κατά 50% ασφαλιστικές εισφορές).

Συνολικά, τα δηλωθέντα εισοδήματα αναμένεται να ξεπεράσουν τα 120 δισ. ευρώ για πρώτη φορά στην ιστορία. Ρεκόρ αναμένεται να σημειωθεί και στον αριθμό των δηλώσεων που θα υποβληθούν, με τις πιθανότητες να ούτως ή άλλως των ειλι εκατομμυρίων να είναι αυξημένες. Η αύξηση στον αριθμό των δηλώσεων αποδίδεται στον «κατακερματισμό» των οικογενειών καθώς με την ενπλοκώση κατατίθεται και διαφορετική φορολογική δήλωση. Το 2025 υποβλήθηκαν 6,87 εκατ. δηλώσεις που επίσης είναι ο μεγαλύτερος αριθμός που έχει καταγραφεί μέχρι σήμερα. Όσον αφορά την κατανομή των δηλώσεων, χρεωστικές θα είναι υιιλάκων του 35 στις 100, ενώ πιστωτικές η μία στις πέντε. Οι υπόλοιπες –περίπου 45 στις 100– θα είναι και φέτος μηδενικές.

Κοινωνία

Η επερχόμενη «έκρηξη» στα απόβλητα φωτοβολταϊκών, η εισφοροδιαφυγή και η σχεδόν ανύπαρκτη διαδικασία ανακύκλωσής τους - «Καμπανάκι» και για τις μπαταρίες

Το «αθέατο κόστος» της πράσινης μετάβασης

Η ενεργειακή μετάβαση προχωρά με ταχύτητα. Τα φωτοβολταϊκά πάνελ απλώνονται σε στέγες και χωράφια, ενώ τεράστιες μονάδες αιολικής ενέργειας με μια ιατρική έρχονται να καλύψουν τη μεγάλη «απαιτησία» των ανανεώσιμων πηγών, δηλαδή την αστάθεια της παραγωγής τους. Όπως πίσω από την «αγκυρά» επάνω αναδεικνύεται ένα λιγότερο ορατό πρόβλημα: τι γίνεται όταν όλα αυτά τα συστήματα φθάσουν στο τέλος της ζωής τους;

Η απάντηση - θεωρητικά - είναι απλή. Ανακύκλωση. Στην πράξη, όμως, αποδεικνύεται πολύπλοκη, με παράγοντες του κλάδου να την περιγράφουν ως το «Μεσοπρόθεσμο πρόβλημα της εποχής μας». Στην Ελλάδα, το ζήτημα εξελίσσεται σε «βόμβα». Έως το 2025 προβλέπεται παραγωγή άνω του ενός εκατομμυρίου τόνων αποβλήτων φωτοβολταϊκών πλαστικών, με τη μαζική έλευση να ανέρχεται με το 2030, όταν τα πρώτα μεγάλα έργα θα έχουν πα γερήσει.

Η ανάπτυξη των φωτοβολταϊκών στην Ελλάδα υπήρξε εντυπωσιακή. Έως το 2012 είχαν ήδη εγκατασταθεί περίπου 125.000 τόνοι φωτοβολταϊκών πάνελ, σηματοδοτώντας την πρώτη μεγάλη φάση διεύθυνσης της τεχνολογίας. Την περίοδο 2013-2020 προστέθηκαν άλλοι 115.000 τόνοι, σε μια αγορά που συνέχισε να αναπτύσσεται, αλλά δίχως αδειοδοτημένο σύστημα ανακύκλωσης. Η πραγματική «έκρηξη», ωστόσο, καταγράφεται την πενταετία 2021-2025 με 400.000 τόνους φωτοβολταϊκών εγκατεστημένους, αποτυπώνοντας τη ραγδαία επέκταση της πρόσφατης μετάβασης και προαναγγέλλοντας τη μελλοντική πρόκληση της διαχείρισης των αποβλήτων τους. Ταυτόχρονα, οι μπαταρίες - η νέα «καρδιά» του ενεργειακού συστήματος - εισέρχονται δυναμικά στην αγορά, δημιουργώντας, μαζί με τα φωτοβολταϊκά, δύο παράλληλα κίματα αποβλήτων που έρχονται να δοκιμάσουν τις αντοχές της αγοράς και της πολιτείας.

25-30 χρόνια η διάρκεια ζωής τους

Τα φωτοβολταϊκά έχουν διάρκεια ζωής 25-30 χρόνια, που σημαίνει ότι η «εκρηκτική» εγκατάσταση των τελευταίων δεκαετησιών θα μετατραπεί σύντομα σε «εκρηκτική» αποβλήτων. Σήμερα, η ανακύκλωση κινείται στο... ρελάνθι. Μόλις 500 τόνοι έχουν ανακυκλωθεί από τη Φωτοκύκλωση, το μοναδικό Σύστημα Συλλογικής Εναλλακτικής Διαχείρισης (ΣΣΕΔ) που λειτουργεί από το 2020, παρά τις πραγματικές ανάγκες που εκτιμώνται στους

2.500 τόνους αποβλήτων ετησίως.

Πέρσι ο Ελληνικός Οργανισμός Ανακύκλωσης (ΕΟΑΝ) αδειοδότησε τρία νέα συστήματα (τη KFLAI, θυγατρική του Ομίλου Ακτορ, την PV REVIVE των JinkoSolar και Κοκάς και την ANAFOS). Ωστόσο, το βασικό πρόβλημα της εισφοροδιαφυγής παραμένει δημιουργώντας ένα χρηματοδοτικό κενό για τα τέσσερα συστήματα και τις τρεις υπάρχουσες μονάδες ανακύκλωσης φωτοβολταϊκών που λειτουργούν σε Κρήτη, Δυτική Μακεδονία και Στερεά Ελλάδα, συνολικής δυναμικότητας 10.000 τόνων ετησίως. Χωρίς χρήματα δεν γίνονται επενδύσεις σε νέες μονάδες ανακύκλωσης, ούτε δημιουργείται αλυσιδωτή διαχείριση. Η εισφοροδιαφυγή εκτιμάται στα 150 εκατ. ευρώ, καθώς για την πλειονότητα των φωτοβολταϊκών πάνελ που έχουν εισαχθεί στην ελληνική αγορά δεν έχει καταβληθεί τέλος ανακύκλωσης.

Μεγάλο «αγκυράκι» αποδείχθηκε το μπρος-πίσω στο ύψος της εισφοράς ανακύκλωσης. Τα έτη 2020-2022 είχε οριστεί στα 300 ευρώ/τόνο, επίπεδο που θεωρήθηκε υψηλό από την αγορά και οδήγησε σε μη συμμόρφωση των επενδυτών. Το 2023-2024 μειώθηκε στα 150 ευρώ, χωρίς ουσιαστική βελτίωση στην καταβολή των τελών. Το 2025 επανήλθε στα 300 ευρώ, με τον ΕΟΑΝ να θεωρείται ότι το τελικό ύψος της ελαστικής εισφοράς θα προσδιοριστεί μετά από το κόστος διαχείρισης.

Σύμφωνα με τα όσα αναφέρεται

Της Μάκρας Τράτσια

1 εκατ. τόνοι αποβλήτων φωτοβολταϊκών πλαστικών θα παραχθούν στην Ελλάδα έως το 2025.

150 εκατ. ευρώ εκτιμάται ότι φθάνουν οι εισφορές ανακύκλωσης που δεν έχουν καταβληθεί από εισαγωγείς ή παραγωγούς φωτοβολταϊκών (εισφοροδιαφυγή).

640.000 τόνοι φωτοβολταϊκών έχουν εγκατασταθεί έως σήμερα στην Ελλάδα.

500 τόνοι φωτοβολταϊκών πλαστικών έχουν οδηγηθεί προς ανακύκλωση, ποσότητα που αντιστοιχεί σε περίπου 25.000 πάνελ.

30 εκατομμύρια φωτοβολταϊκά πλαίσια βρίσκονται σήμερα εγκατεστημένα στην Ελλάδα.

στο «B» η διευθύνουσα σύμβουλος του ΕΟΑΝ **Αλεξάνδρα Σοφία Τόγια**, εντός Μαΐου θα παρουσιάσει η μελέτη που έχει αναπτύξει στην *GreenwaterhouseCoopers* για το ύψος της ελαστικής εισφοράς ανακύκλωσης και θα εγγραφεί η επικρατέστερο σενάριο. Όπως εξήγησε η ίδια, η ανάγκη προέκυψε καθώς στα επιχειρησιακά σχέδια των συστημάτων διαχείρισης που υποβλήθηκαν προς έγκριση παρατηρήθηκαν σημαντικές αποκλίσεις στα εκτιμώμενα κόστη ανακύκλωσης από 290 έως 470 ευρώ/τόνο και αντίστοιχα στις προτεινόμενες εισφορές από 80 έως 340 ευρώ. «Πρόκειται θέμα αξιοπιστίας της ανακύκλωσης. Προώθησε με τη μελέτη ώστε να διασφαλιστεί διαφάνεια και ίση μεταχείριση των υπόλοιπων παραγωγών» σημειώνει.

Η προγραμματισμένη αναπροσαρμογή της εισφοράς έχει θέσει την αγορά σε αναμονή, όπως επισφαιρίζει ο σύμβουλος του Συνδέσμου Εταιρειών Φωτοβολταϊκών **Στέλιος Ψωμάς**, ενώ μεγάλο μέρος των επενδυτών εκφράζει προβληματισμό για το προσωρινά υψηλό τέλος ανακύκλωσης, θεωρώντας το αποτροπιαστικό, ειδικά για την κατάθεση αναδρομικών εισφορών για ποσότητες φωτοβολταϊκών πλαστικών που εισήλθαν στην ελληνική αγορά προηγουμένως έτη. Για την ανάσχεση της εισφοροδιαφυγής, εξετάζεται η συλλογή στοιχείων από τους αρμόδιους φορείς σχετικά με τα έργα που έχουν ήδη συνδεθεί ή πρόκειται να συνδεθούν στο δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας.

Αν τα φωτοβολταϊκά αποτυπώνουν τη σημερινή διοίκηση του προβλήματος, οι μπαταρίες προδιαγράφουν την επόμενη. Η αποθήκευση ενέργειας θεωρείται κρίσιμη για την ενεργειακή μετάβαση, αφού η αύξηση των ανανεώσιμων πηγών απαιτεί συσσωρευτές μεγάλης κλίμακας. Το κόστος διαχείρισης των συσσωρευμένων προϊόντων, τα οποία έχουν χρόνο ζωής πάνω από 15 έτη, είναι υψηλό και φθάνει περίπου το 10%-15% της επένδυσης, συμπεριλαμβανομένων και τις εισφορές ανακύκλωσης.

Παρά το γεγονός ότι οι μπαταρίες δεν έχει προκύψει ζήτημα αναδρομικών εισφορών, ο ΕΟΑΝ είναι δεκτός προτάσεις της αγοράς για χρηματοδοτικούς μηχανισμούς. Έτσι, τη Μεγάλη Δευτέρα έλαβε αιτήσεις για τα συστήματα διαχείρισης *Comball* και *RE-Battery*, καθορίζοντας το πλαίσιο καταβολής του τέλους ανακύκλωσης από εισαγωγείς και παραγωγούς (αντιστοίχη απόφαση έχει ληφθεί και για το σύστημα «Ηρακλής»).

Δεδομένου του υψηλού κόστους ανακύκλωσης, προβλέπεται διπλό «αγκυράκι»: μια αρχική εισφορά που θα καλύπτει τη λειτουργία των συστημάτων διαχείρισης και χρηματική επιστροφή για το υπόλοιπο ποσό, ανάλογα με το βάρος των μπαταριών που τοποθετούνται σε ένα έργο. Αυτό θα αποδίδεται σταδιακά από τα έσοδα της επένδυσης, με αντιστοίχη μείωση της εγγύησης. Μάλιστα, το κόστος ανακύκλωσης θα αναθεωρείται βάσει της εξέλιξης των τεχνολογιών και της αγοράς. Ζητούμενο είναι να μην επαναληφθούν τα λάθη των φωτοβολταϊκών ώστε να μη δημιουργηθεί ένα νέο κύμα «ορφανών» αποβλήτων χωρίς την αναγκαία χρηματοδότηση για τη διαχείρισή τους.

Τι συμβαίνει στην Ευρώπη

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, η ανακύκλωση μπαταριών βρίσκεται σε πρώιμη ανάπτυξη, χωρίς όμως και εκεί να συμβαδίζει με τις πραγματικές ανάγκες. Περισσότερα από 30 έργα διαχείρισης μπαταριών λειτουργούν ή βρίσκονται υπό ανάπτυξη στην Ευρώπη, αν και περίπου τα μισά αντιμετωπίζουν καθυστερήσεις. Ομοίως αποβλήτων μπαταριών εκτιμάται ότι θα φθάσουν περίπου τους 420.000 τόνους ετησίως έως το 2030, αυξανόμενες εκθετικά στη συνέχεια. Στα φωτοβολταϊκά, η εγκατεστημένη ισχύς σε Ευρώπη και Ηνωμένο Βασίλειο ξεπερνά τα 360 GW (γιγαβάτ), όμως τα περισσότερα πάνελ είναι σχετικά νέα και δεν έχουν ολοκληρώσει τον κύκλο ζωής τους. Έτσι το μεγάλο κύμα αποβλήτων αναμένεται μετά το 2030.



Η ανάπτυξη της Αυθεντικής Μαραθώνιας Διαδρομής

Μία κίνηση, την οποία ανέμεναν εδώ και καιρό οι Ξενοδόχοι της Αθήνας προκειμένου η πρωτεύουσα να επιτύχει τη διεύρυνση της τουριστικής σεζόν με ένα ισχυρό όπλο όπως αυτό του Μαραθωνίου, έρχεται τώρα από την Περιφέρεια Αττικής σε στενή συνεργασία με τον ΣΕΓΑΣ. Ο λόγος για τη χρηματοδότηση -με 15 εκατ. ευρώ- της ανάπτυξης και του εκσυγχρονισμού της Αυθεντικής Μαραθώνιας Διαδρομής. Η ανάπτυξη της Μαραθώνιας Διαδρομής αποτελεί μία από τις βασικές προϋποθέσεις προκειμένου

η Αθήνα να εδραιωθεί ως η παγκόσμια πρωτεύουσα του Μαραθωνίου, ενώ συνδέεται άμεσα και με την προοπτική να φιλοξενήσει η ελληνική πρωτεύουσα, από το 2030, το πρώτο Ξεχωριστό Παγκόσμιο Πρωτάθλημα Μαραθωνίου, εξέλιξη που, εφόσον οριστικοποιηθεί, θα σηματοδοτήσει την επιστροφή ενός παγκόσμιου συμβόλου στη γενέτειρά του. Το έργο, με πόρους της Περιφέρειας Αττικής, αναπτύσσεται σε δύο βασικούς άξονες. Ο πρώτος αφορά την αποκατάσταση, την αναβάθμιση και τη συντήρηση της περιοχής της

αφετηρίας του Μαραθωνίου, καθώς και του γηπέδου που βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με αυτήν, ενώ ο δεύτερος αφορά την ανάδειξη, την προβολή και τη συνολική οπτική ταυτότητα της Μαραθώνιας Διαδρομής, ώστε να αποκτήσει ακόμη πιο διακριτό χαρακτήρα ως μοναδική ιστορική, αθλητική και πολιτιστική διαδρομή διεθνούς εμβέλειας, με ενημερωτικές πινακίδες, θεματικά σημεία ιστορικής πληροφόρησης κατά μήκος της διαδρομής κ.λπ.

Στ. Σ.