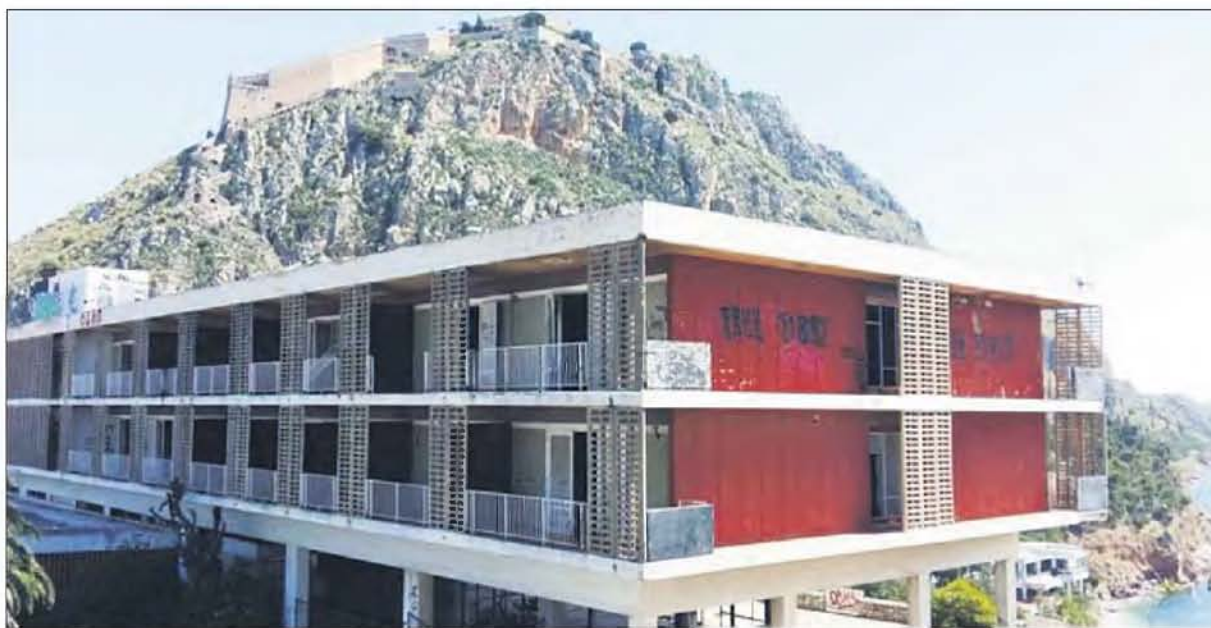


Η ΕΤΑΔ ΕΠΙΤΑΧΥΝΕΙ ΤΟΥΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥΣ

Δημόσια ακίνητα: Σε τροχιά

ΤΡΕΧΟΥΝ ΟΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΤΟΣΟ ΓΙΑ ΤΟ «ΠΑΚΕΤΟ» ΤΩΝ ΞΕΝΙΑ ΟΣΟ ΚΑΙ ΓΙΑ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ Ή ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΕΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ



Το Ξενία Ναυπλίου, όταν επαναλειτουργήσει, θα αποτελέσει ένα asset για την περιοχή.

Νέες πινελιές στην αναδιάρθρωση του κάδρου αξιοποίησης της αγοράς δημόσιων ακινήτων βάζει η Επιχείρηση Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ). Τούτων δοθέντων, επιταχύνει τους ηλεκτρονικούς διαγωνισμούς σε «εν υπνώσει» ακίνητα εγχαράσσοντας έπειτα από καιρό νέες οδούς εκμετάλλευσης στα Ξενία, όχι ως legacy assets, αλλά ως ενεργό κομμάτι της επενδυτικής και τουριστικής αγοράς.

Στο πλαίσιο αυτό, από το «πακέτο» των Ξενία μέχρι μεμονωμένα ακίνητα ανά την επικράτεια, προωθούνται νέες αξιοποιήσεις σε διαφορετικές γεωγραφικές ζώνες της χώρας, γεγονός που επιβεβαιώνει τη σύμβαση της εταιρείας για πολυκεντρική ανάπτυξη και ενεργοποίηση ακινήτων με τοπικό και εθνικό αναπτυξιακό σκοπό. Μεταξύ αυτών, περιλαμβάνονται ακίνητα σε περιοχές με ισχυρή τουριστική δυναμική, όπως η Κρήτη και η Ρόδος, αλλά και με αναδυόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον, όπως η Βόρεια Ελλάδα, νησιά, όπως η Χίος, και αστικά κέντρα της περιφέρειας.

Όπως σημειώνουν κύκλοι της ΕΤΑΔ, η εταιρεία συνεχίζει την πολιτική αξιοποίησης του χαρτοφυλακίου της μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας ηλεκτρονικών διαγωνισμών e-publicrealstate.gr, διασφαλίζοντας σταθερά το γεωγραφικό

της αποτύπωμα σε στρατηγικούς τουριστικούς και αναπτυξιακούς προορισμούς της χώρας.

Όπως προσθέτουν: «Η στρατηγική αυτή αποτυπώνει τη μετάβαση της ΕΤΑΔ σε ένα πιο εξωστρεφές και σύγχρονο μοντέλο αξιοποίησης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της, αξιοποιώντας ψηφιακά εργαλεία διαφάνειας και ανοιχτών διαδικασιών, με στόχο την προσέλκυση επενδύσεων, την τόνωση των τοπικών οικονομιών και τη δημιουργία νέας αξίας για το Δημόσιο και τις τοπικές κοινωνίες».

Χανιά

Στο πλαίσιο αυτό, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το τριώροφο κτίριο δίπλα στην Παλιά Δημοτική Αγορά Χανίων, ένα ακίνητο στρατηγικής θέσης στον ιστορικό και εμπορικό πυρήνα της πόλης, το οποίο αναμένεται να βγει σύντομα σε διαγωνισμό. Το ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 1.029 τ.μ., που περιλαμβάνεται στην πλατφόρμα ηλεκτρονικών διαγωνισμών της ΕΤΑΔ ως «Coming Auction», εντάσσεται στη στρατηγική αξιοποίησης ακινήτων υψηλής προβολής σε ώριμους τουριστικούς προορισμούς με έντονη εμπορική δραστηριότητα. Η συγκεκριμένη κίνηση ενισχύει την παρουσία της ΕΤΑΔ στην Κρήτη και ειδικότερα στα Χανιά, μια περιοχή με διαρκώς αυξανόμενο επενδυτικό

ενδιαφέρον και ισχυρή δυναμική στον τομέα του τουρισμού και της φιλοξενίας.

Παράλληλα, η ΕΤΑΔ προωθεί την αξιοποίηση οικοπέδου εντός σχεδίου στην περιοχή Αμπελόκηποι Ιωαννίνων, διευρύνοντας την αναπτυξιακή παρουσία της και στην Ήπειρο. Το ακίνητο, το οποίο χαρακτηρίζεται ως οικοδομήσιμο οικόπεδο εντός αστικού ιστού, αναμένεται να προσελκύσει ενδιαφέρον για αναπτυξιακές και εμπορικές χρήσεις, ενισχύοντας την αξιοποίηση ακινήτων και εκτός των παραδοσιακών τουριστικών αγορών. Η συγκεκριμένη αξιοποίηση αντανακλά τη στρατηγική της εταιρείας για ανάπτυξη ενός πολυκεντρικού χαρτοφυλακίου, με παρεμβάσεις τόσο σε τουριστικούς προορισμούς όσο και σε αναπτυσσόμενα αστικά κέντρα της περιφέρειας.

Ρόδος

Επίσης, ολοκληρώθηκε ο ανοιχτός ηλεκτρονικός διαγωνισμός Α' Φάσης για το ακίνητο ΑΒΚ 101 ΡΟΔΟΥ, ένα εμβληματικό τουριστικό ακίνητο που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Γεωργίου Παπανικολάου και πλατείας Ελευθερίας, στην καρδιά της Ρόδου. Ο διαγωνισμός ξεκίνησε στις 31 Μαρτίου 2026 και ολοκληρώθηκε στις 8 Μαΐου 2026, με τιμή εκκίνησης τις 25.000 ευρώ. Η συγκεκριμένη αξιο-

Στο σχέδιο περιλαμβάνονται μονάδες σε περιοχές με ισχυρή τουριστική δυναμική, όπως η Κρήτη και η Ρόδος, αλλά και με αναδυόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον, όπως η Βόρεια Ελλάδα, νησιά, όπως η Χίος, και αστικά κέντρα της περιφέρειας

ΧΑΡΗΣ ΝΤΙΓΡΙΝΤΑΚΗΣ

pressntigri@gmail.com

αξιοποίησης εντός του 2026



Ολοκληρώθηκε ο ανοιχτός ηλεκτρονικός διαγωνισμός για το ακίνητο ΑΒΚ 101, στην καρδιά της Ρόδου.



Το Ξενία Κομοτηνής έχει ήδη περάσει σε φάση διαγωνισμού, περιμένοντας το e-Auction για τις οικονομικές προσφορές.

ποίηση ενισχύει την παρουσία της ΕΤΑΔ σε έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς της Μεσογείου, αναδεικνύοντας τη στρατηγική σημασία των ακινήτων του Δημοσίου σε περιαχές υψηλής επισκεψιμότητας και επενδυτικού ενδιαφέροντος.

Ξενία

Εν τω μεταξύ, σε τροχιά ενεργοποίησης εισέρχεται το χαρτοφυλάκιο των Ξενία, με την ΕΤΑΔ να «τρέχει» ένα πολυεπίπεδο πρόγραμμα αξιοποίησης που συνδυάζει μισθώσεις, διαγωνισμούς και σταθερές παραχώρησεις. Το ζητούμενο δεν είναι απλώς η επαναλειτουργία ιστορικών ακινήτων, αλλά η μετατροπή τους σε παραγωγικά assets με μετρησιμο αποτύπωμα στην τοπική οικονομία.

Η εταιρεία διαχειρίζεται σήμερα 29 ακίνητα Ξενία και έχει ήδη διαμορφώσει ένα σαφές pipeline:

- 11 μονάδες είναι μισθωμένες, σε λειτουργία ή σε φάση επαναλειτουργίας, μεταξύ των οποίων Ναύπλιο, Αρχαία Ολυμπία, Αράχοβα, Παρταριά, Σούνιο και Λαγονήσι.
- 6 ακίνητα βρίσκονται στο τελικό στάδιο συμβασιοποίησης, σε περιαχές όπως Ουρανούπολη, Πλάτα μώνας και Τσαγκαράδα.
- 8 ακίνητα αποτελούν το επόμενο κύμα αξιοποίησης, με ενεργές ή ώριμες διαγωνιστικές διαδικασίες.

ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΞΕΝΙΑ 2026

ΞΕΝΙΑ ΟΥΡΑΝΟΥΠΟΛΗΣ	Υπογραφή σύμβασης μίσθωσης
ΞΕΝΙΑ ΒΥΤΙΝΑΣ	Διαγωνιστική διαδικασία σε εξέλιξη
ΞΕΝΙΑ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ	Διαγωνιστική διαδικασία σε εξέλιξη
ΞΕΝΙΑ ΚΟΖΑΝΗΣ	Διαγωνιστική διαδικασία υπό σχεδιασμό
ΚΑΛΕΝΤΖΙ ΞΕΝΩΝΑΣ ΕΡΥΜΑΝΘΟΣ	Διαγωνιστική διαδικασία υπό σχεδιασμό
ΞΕΝΙΑ ΜΥΤΙΛΗΝΗΣ	Υπογραφή μίσθωσης παραχώρησης
ΞΕΝΙΑ ΑΝΔΡΟΥ	Υπογραφή μίσθωσης παραχώρησης

Εναλλακτικά μοντέλα

Παράλληλα, η ΕΤΑΔ διατηρεί στο χαρτοφυλάκιο της και εναλλακτικά μοντέλα αξιοποίησης, όπου το εμπορικό στοιχείο συνδυάζεται με κοινωνική ή θεσμική χρήση. Το Ξενία Μυτιλήνης, το οποίο λειτουργεί μέσω του Πανεπιστημίου Αιγαίου, αποτελεί μια τέτοια περίπτωση: το ακίνητο αποκαταστάθηκε και επαναχρησιμοποιήθηκε, ενώ πρόσφατα υπεγράφη νέα σύμβαση παραχώρησης, εξασφαλίζοντας τη συνέχεια της

λειτουργίας του. Ωστόσο, η εμπειρία από την Ηγουμενίτσα ανέδειξε και τους κινδύνους. Το Ξενία της περιοχής, που είχε παραχωρηθεί σε ακαδημαϊκό φορέα, παρουσίασε εικόνα εγκατάλειψης, οδηγώντας την ΕΤΑΔ σε επαναξιολόγηση της στρατηγικής της. Με τη λήξη της σύμβασης να πλησιάζει, η εταιρεία εξετάζει πλέον νέο μοντέλο αξιοποίησης, με στόχο την ενεργοποίηση ενός asset σε στρατηγική θέση, δεδομένης

της σύνδεσής της πάλι με την αθλητική αγορά. Στο ίδιο πλαίσιο, εντάσσονται και οι παραχωρήσεις προς την Τοπική Αυτοδιοίκηση, όπως το Ξενία Ανδρου, το οποίο εκμισθώθηκε στον δήμο για 40 χρόνια με υποχρέωση ωρίμανσης και αποκατάστασης. Πρόκειται για μοντέλα που επιδιώκουν να ενεργοποιήσουν assets μέσω τοπικών συνεργειών, όπου υπάρχει σαφής δυνατότητα υποποίησης. ■

Όπως όλα δείχνουν, το ενδιαφέρον της αγοράς εστιάζεται, κυρίως, σε αυτό το τελευταίο σκέλος και σε κάθε περίπτωση, για πρώτη φορά ύστερα από χρόνια, τα Ξενία, όπως προαναφέρθηκε, κάνουν ιστορικό comeback πλέον ως ενεργό κομμάτι της επενδυτικής και τουριστικής αγοράς.

Ειδικότερα, τα Ξενία Κομοτηνής και Βυτίνας έχουν ήδη περάσει σε φάση διαγωνισμού, με το επόμενο βήμα να είναι η διαδικασία e-Auction για τις οικονομικές προσφορές, ενώ για την Κοζάνη και το Καλέντζι η ΕΤΑΔ προετοιμάζει τους σχετικούς φακέλους, με στόχο την προκήρυξη εντός του έτους. Τα συγκεκριμένα assets παρουσιάζουν διαφορετικά προφίλ, αλλά κοινό χαρακτηριστικό είναι η ανάγκη για κεφαλαιακές επενδύσεις και repositioning. Το μοντέλο που προωθεί η ΕΤΑΔ βασίζεται, κυρίως, σε μακροχρόνιες μισθώσεις, επιδιώκοντας την προσέλκυση ιδιωτικών επενδυτών που θα αναλάβουν την ανακατασκευή και τη λειτουργία των μονάδων. Η πρόσφατη ολοκλήρωση του διαγωνισμού για το Ξενία Ουρανούπολης με μίσθωση 30 ετών και επενδυτή την Domes Group αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτής της στρατηγικής, ανοίγοντας τον δρόμο για την αναβάθμιση του asset σε σύγχρονη τουριστική μονάδα υψηλών προδιαγραφών. ■

Η Ελλάδα στο νέο επενδυτικό hotspot της αγοράς ακινήτων

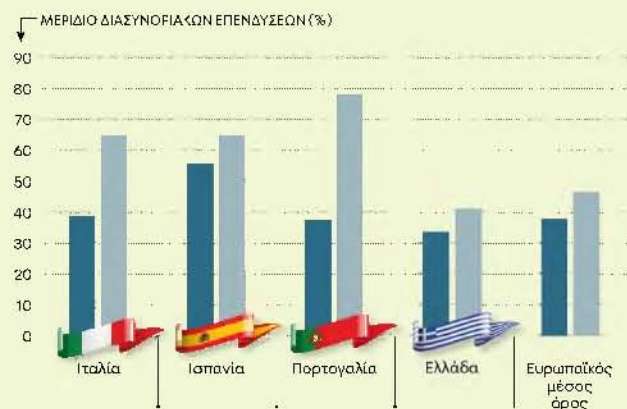
Γιατί ο ευρωπαϊκός Νότος μπαίνει στο επίκεντρο διεθνών κεφαλαίων – Πώς επηρεάζουν τουρισμός, τηλεργασία, φωτοβολταϊκά και e-commerce την αναζωπύρωση της ζήτησης – Σε ιστορικά υψηλά οι συναλλαγές ακινήτων στις χώρες των PIGS – Το ελληνικό στοιχείο

Του Γιώργου Μανέττα

ΜΕΡΙΔΙΟ ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

ΠΗΓΗ: Savills Research

■ Πριν από το 2015 ■ Τα τελευταία 10 χρόνια



Αλλαγή ισορροπιών και αγραφέρι στην ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων. Και δεν πρόκειται για μια ακόμη συγκυριακή μετατόπιση κεφαλαίων, αλλά για μια πιο βαθιά – οκεδόν δομηκή – αναδιάρθρωση του ευρωπαϊκού χάρτη του real estate. Η Νότια Ευρώπη, που για χρόνια αντιμετώπιζόταν ως «περιφέρεια», μπαίνει στο επίκεντρο των επενδυτικών στρατηγικών, με την Ελλάδα να διεκδικεί – και να κερδίζει – πρωτογωνιστικό ρόλο.

Τα στοιχεία πρόσφατης έρευνας της Savills έρχονται να επιβεβαιώσουν αυτό που ήδη διαπιστώνουν οι άνθρωποι της αγοράς: τα άλλοτε και αποκαλούμενα... PIGS – ένα υποσημιακό αφιρόπνητο που δημιουργήθηκε από διεθνείς αναζητές κατά τη διάρκεια της κρίσης χρέους της ευρωζώνης (από το 2009-2010 και μετά) για να περιγράψει τέσσερις χώρες της Νότιας Ευρώπης – αναπτύσσονται πλέον ταχύτερα από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, ενισχύοντας τόσο τη ζήτηση όσο και την επενδυτική εμπιστοσύνη.

Αποκαλυπτικές της επενδυτικής ορμής που αποκτούν οι χώρες της Νότιας Ευρώπης είναι οι ροές κεφαλαίων. Το 2025, Ισπανία, Ιταλία, Πορτογαλία και Ελλάδα καταγράφουν συναλλαγές ακινήτων ύψους 35 δις. ευρώ – ιστορικό υψηλό και αυξημένες κατά 24% σε σχέση με το 2024. Σύμφωνα με τη Savills, πίσω από αυτούς τους αριθμούς διαφαίνεται μια σαφής μεταιχμίση στρατηγικής: οι επενδυτές αναζητούν αποδόσεις, διαφοροποίηση και ανθεκτικότητα. Και τα βρίσκουν πλέον στον Νότο.

Στην πρώτη γραμμή

Η Ελλάδα αναδεικνύεται σε «πρωταθλήτρια» ανάμεσα, με αύξηση συναλλαγών κατά 58% σε ετήσια βάση. Ο τουρισμός παραμένει η βασική κινητήριος δύναμη, με τα ξενοδοχεία να συγκεντρώνουν επενδύσεις άνω των 1,2 δισ. ευρώ, επικυρωμένα από σημαντικές συμφωνίες όπως η πώληση του υπολοίπου 67% του Four Seasons Astir Palace. Την ίδια στιγμή, ο τομέας των γραφείων καταγράφει εντυπωσιακή άνοδο (+181%), με ακμή τη μεταβίβαση καρτοφυλακίου τριών οισοντών από την Prodea Investments στη Yoda PLC έναντι περίπου 750 εκατ. ευρώ. Και το retail επιστρέφει δυναμικά, με τις συναλλαγές

να υπερτριπλασιάζονται, δείγμα από χαμηλή βάση.

Η ανάκαμψη που σημειώθηκε μετά την πανδημία, με την οικονομική θεωρία του ελατφίου να βρίσκεται ακόμα τη εφαρμογή, δεν αρκεί πλέον για να εξηγήσει την πορεία της αγοράς. Η δυναμική του Νότου όμως επισημαίνουν οι ουντάκτες της μελέτης βασίζονται όλο και περισσότερο σε διαρθρωτικούς παράγοντες. Η διεύρυνση του επενδυτικού σημαντος αποτελεί έναν από αυτούς. Νέες κατηγορίες, όπως τα φοιτητικά καταλύματα, τα senior living και τα logistics, προσελκύουν αυξανόμενο ενδιαφέρον, ενισχύοντας τη ρευστότητα και τη διαφοροποίηση.

Παράλληλα, η τουριστική ζήτηση παραμένει ισχυρή και σταθερή. Η Ιταλική ξεπέρασε τα 96 εκατομμύρια επισκέπτες, η Ιταλία τα 78 εκατομμύρια, ενώ η Πορτογαλία και η Ελλάδα συνεχίζουν να καταγράφουν αυξημένα έσοδα και αφίξεις, ενισχύοντας τις εισοδήσεις των επενδύσεων.

Οι «αθόρυβες» δυνάμεις

Ένα από τα λιγότερο προβλεπόμενα αλλά κρίσιμα πλεονεκτήματα της Νότιας Ευρώπης είναι η χαμηλότερη διείσδυση του ηλεκτρονικού εμπορίου. Στην Ελλάδα, οι online πωλήσεις παραμένει κάτω από 10%, όταν ο ευρωπαϊκός μέσος όρος προσεγγίζει το 15%. Αυτό διατηρεί ζωντανή τη δυναμική των φυσικών καταστημάτων και ενισχύει τη βιωσιμότητα των εμπορικών ακινήτων, ιδιαίτερα σε τοιςματικές περιοχές και μεγάλα αστικά κέντρα. Στα γραφεία, η ειδική είναι επίσης διαφοροποιημένη. Η τηλεργασία δεν έχει παγωθεί στον ίδιο βαθμό,

ΤΟ «ΚΡΥΦΟ» ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑ

Σε ένα περιβάλλον γεωπολιτικής αβεβαιότητας, η ενέργεια όπως επισημαίνεται στην έρευνα της Savills αναδεικνύεται σε κρίσιμο παράγοντα διαφοροποίησης. Η αυξανόμενη συμμετοχή των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στις χώρες του Νότου περιορίζει την εξάρτηση από εισαγόμενα καύσιμα. Η αιτία επιχειρήσεις, αυτό σημαίνει μεγαλύτερη προβλεψιμότητα στο λειτουργικό κόστος. Για την αγορά ακινήτων, μεταφράζεται σε αυξημένη εμπιστοσύνη και σταθερότερη ζήτηση, ιδιαίτερα σε ενεργοβόρους κλάδους.

ενώ η απασκόληση στον τριτογενή τομέα παραμένει αθεκτική. Το αποτέλεσμα είναι μικρότερη πίεση στα τιμολογιακά κενών χώρων και καλύτερη ορατότητα εισοδημάτων για τους επενδυτές.

Προοπτικές και κίνδυνοι

Η επόμενη ημέρα δεν θα έχει τους ίδιους ρυθμούς. Η ανάπτυξη αναμένεται να επιβραδυνθεί, καθώς η αγορά εξέρχεται από μια περίοδο έντονης ανάκαμψης. Το ζητούμενο πλέον είναι η διατηρησιμότητα. Σύμφωνα με τη Savills, οι κίνδυνοι είναι σαφείς: μια πιθανή επιβράδυνση της ευρωπαϊκής οικονομίας ή μια νέα άνοδος του κόστους δανεισμού θα μπορούσαν να περιορίσουν την επενδυτική δραστηριότητα.

Ωστόσο, η αυξημένη συμμετοχή διεθνών κεφαλαίων και η ισχυρή τοιςματική βάση λειτουργούν ως αντίβαρο. Τα πρώτα στοιχεία του 2026 παραμένουν ενθαρρυντικά, με την Ισπανία, την Πορτογαλία και την Ιταλία να καταγράφουν άνοδο επενδύσεων ήδη από το πρώτο τρίμηνο.

Το ελληνικό στοιχείο

Για την Ελλάδα, η συγκυρία δημιουργεί μια σημαντική ευκαιρία. Η χώρα καλείται να αξιοποιήσει τη δυναμική, προσελκύοντας κεφάλαια όχι μόνο στον τουρισμό, αλλά και σε ένα ευρύτερο φάσμα ακινήτων. Η πρόκληση είναι διπλή: να διατηρηθεί η επενδυτική ελκυστικότητα και να ενισχυθούν οι δομικές βάσεις της αγοράς, μέσα από καλύτερες υποδομές, θεσμική σταθερότητα και διαφάνεια. Ο Νότος έχει βρει το momentum του. Το ερώτημα είναι αν θα μπορέσει να παγώσει την υπεροχή του.

Αλλαγές στα πρόστιμα του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας

Αφορούν σε περιπτώσεις μη υποβολής ή εκπρόθεσμης υποβολής αρχικών ή τροποποιητικών φορολογικών δηλώσεων



Γράφει ο
**ΒΟΔΑΡΗΣ
Δ. ΚΑΒΟΥΚΗΣ ***

Το νομοσχέδιο που κατατέθηκε στη Βουλή περιλαμβάνει πληθώρα φορολογικών διατάξεων, μεταξύ των οποίων είναι η τροποποίηση του άρθρου 53 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.5104/2024 - ΚΦΔ), ήτοι η θέσπιση αλλαγών στα πρόστιμα που επιβάλλονται σε περιπτώσεις μη υποβολής ή εκπρόθεσμης υποβολής αρχικών ή τροποποιητικών φορολογικών δηλώσεων.

Τονίζεται ότι, μέχρι τη στιγμή που γράφεται το παρόν άρθρο το εν λόγω νομοσχέδιο δεν έχει ακόμη ψηφιστεί. Συνεπώς, οποιαδήποτε τροποποίηση επέλθει στις διατάξεις του νομοσχεδίου μέχρι την ψήφισή του θα αναλυθεί σε επόμενη ανάρτησή μας.

Με το άρθρο 37 του ως άνω νομοσχεδίου προβλέπονται τροποποιήσεις στα άρθρα 53 του ΚΦΔ, ιδίως στις παραγράφους 1, 2 και 7 αυτού. Με τις προαναφερθείσες τροποποιήσεις οι παράγραφοι 1, 1Α, 2 και 7 του άρθρου 53 του ΚΦΔ θα διαμορφωθούν ως εξής:

Παράγραφοι 1 και 1α του άρθρου 53 ΚΦΔ

1. Σε φορολογούμενους που παραλείπουν να υποβάλουν ή υποβάλλουν εκπρόθεσμα φορολογικές δηλώσεις και δηλώσεις πληροφοριακού χαρακτήρα από τις οποίες δεν προκύπτει υποχρέωση καταβολής φόρου ή δεν ανταποκρίνονται σε αίτημα της Φορολογικής Διοίκησης για παροχή πληροφοριών ή στοιχεία, επιβάλλεται πρόστιμο εκατό (100) ευρώ για κάθε παράβαση. Παράβαση του πρώτου εδαφίου συνιστούν ιδίως:

- α. Η μη υποβολή ή η ελλιπής υποβολή ή η εκπρόθεσμη υποβολή δηλώσεων πληροφοριακού χαρακτήρα ή φορολογικής δήλωσης, συμπεριλαμβανομένων των δηλώσεων που υποβάλλονται στη φορολογία κεφαλαίου, από την οποία δεν προκύπτει υποχρέωση καταβολής φόρου και των δηλώσεων παρακράτησης φόρου.
- β. Η παράλειψη υποβολής ή η ελλιπής υποβολή ή η εκπρόθεσμη υποβολή δηλώσεων φόρου εισοδήματος.
- γ. Η παράλειψη υποβολής ή η ελλιπής υποβολή ή η εκπρόθεσμη υποβολή δηλώσεων Φόρου Προστιθέμενης Αξίας του άρθρου 38 του Κώδικα ΦΠΑ.
- δ. Η παράλειψη υποβολής ή η εκπρόθεσμη υποβολή δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9). Σε περίπτωση υποβολής δηλώσεων στοιχείων ακινήτων για περισσότερα του ενός έτη επιβάλλεται ένα μόνο πρόστιμο, εφόσον στις δηλώσεις αυτές επαναλαμβάνονται οι ίδιες μεταβολές. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο στις δηλώσεις Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) - πράξεις προσδιορισμού φόρου, οι οποίες συντίθενται μηχανογραφικά από τη Φορολογική Διοίκηση.

1α. Το πρόστιμο της παραγράφου 1 επιβάλλεται και στις περιπτώσεις φορολογούμενων που είναι υπόχρεοι σε τήρηση απλογραφικού ή διπλογραφικού λογιστικού συστήματος, οι οποίοι παραλείπουν να υποβάλουν ή υποβάλλουν εκπρόθεσμα δήλωση ΦΠΑ, από την οποία δεν προκύπτει ποσό φόρου προς καταβολή.

Οι τροποποιήσεις που προβλέπονται στις ως άνω διατάξεις θα ισχύουν από 19 Απριλίου 2024 και εφεξής.

Όσοιαστικά, η τροποποίηση που εφέρεται με τις εν λόγω διατάξεις είναι ότι, σε περίπτωση που υποβληθεί εκπρόθεσμα δήλωση ΦΠΑ από υπόχρεο τήρησης βιβλίων (απλογραφικά ή διπλογραφικά), εφόσον δεν προκύπτει ποσό φόρου προς καταβολή (μηδενικές/πιστωτικές δηλώσεις) επιβάλλεται πρόστιμο 100 ευρώ, σε αντίθεση με το ισχύον καθεστώς, όπου προβλέπεται η επιβολή προστίμου 250 ευρώ στον υπόχρεο τήρησης απλογραφικών βιβλίων και 500 ευρώ στον υπόχρεο τήρησης διπλογραφικών βιβλίων.

Παράγραφος 2 του άρθρου 53 ΚΦΔ

Με την επιφύλαξη των 1Α και 7, σε φορολογούμενους που δεν υποβάλλουν ή υποβάλλουν εκπρόθεσμα φορολογική δήλωση ή δήλωση παρακρατούμενου φόρου, με εξαίρεση τις δηλώσεις που υποβάλλονται στη φορολογία κεφαλαίου και τις δηλώσεις πληροφοριακού χαρακτήρα, δεν υποβάλλουν ή υποβάλλουν εκπρόθεσμα δήλωση παρακράτησης φόρου ή δήλωση ΦΠΑ, από την οποία προκύπτει ποσό φόρου προς καταβολή ή δεν ανταποκρίνονται σε



αίτημα της Φορολογικής Διοίκησης για παροχή πληροφοριών ή στοιχείων, επιβάλλεται πρόστιμο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά παράβαση, αν είναι υπόχρεοι τήρησης απλογραφικού λογιστικού συστήματος και πεντακοσίων (500) ευρώ ανά παράβαση, αν είναι υπόχρεοι τήρησης διπλογραφικού λογιστικού συστήματος.

Οι προβλεπόμενες τροποποιήσεις των ως άνω διατάξεων θα ισχύουν από 19 Απριλίου 2024 και εφεξής.

Παράγραφος 7 του άρθρου 53 ΚΦΔ

Τα πρόστιμα των παρ. 1 και 2 δεν επιβάλλονται σε περίπτωση υποβολής:

- α. Εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΦΠΑ ή δήλωσης παρακρατούμενου φόρου, εφόσον η σχετική αρχική δήλωση έχει υποβληθεί εμπρόθεσμα.
- β. Εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης φορολογίας ει-

δήλωση είτε υποβληθεί εκπρόθεσμα και το επιπλέον ποσό που προκύπτει προς καταβολή σε σχέση με την αρχική δήλωση είναι έως εκατό (100) ευρώ.

- ε. Εκπρόθεσμης αρχικής δήλωσης έμμεσου φόρου, πλην ΦΠΑ και Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ), τέλους, εισφοράς και ειδικών φορολογιών του Παραρτήματος Α', από την οποία το ποσό που προκύπτει προς καταβολή είναι έως εκατό (100) ευρώ ή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης έμμεσου φόρου (πλην ΦΠΑ και ΦΜΑ), τέλους, εισφοράς και ειδικών φορολογιών του Παραρτήματος Α', από την οποία το ποσό που προκύπτει προς καταβολή είναι έως εκατό (100) ευρώ ή πολλαπλών εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων της παρούσας περίπτωσης, εφόσον το άθροισμα των ποσών που προκύπτει προς καταβολή είναι έως εκατό (100) ευρώ.

Οι τροποποιήσεις που προβλέπονται στις ως άνω διατάξεις θα ισχύουν από 19 Απριλίου 2024 και εφεξής με εξαίρεση την περίπτωση ε) που θα ισχύσει από την ημερομηνία δημοσίευσής του νόμου.

Όσοιαστικά, με τις εν λόγω τροποποιήσεις εξαιρούνται από την επιβολή προστίμων:

- οι εκπρόθεσμες δηλώσεις παρακρατούμενων φόρων, πλην του φόρου κερδών από τυχερά παίγνια, από τις οποίες προκύπτει ποσό φόρου προς καταβολή έως εκατό (100) ευρώ και
- οι εκπρόθεσμες δηλώσεις έμμεσων φόρων, πλην ΦΠΑ και ΦΜΑ, τέλων, εισφορών και ειδικών φορολογιών του Παραρτήματος Α', από τις οποίες το ποσό που προκύπτει προς καταβολή είναι έως εκατό (100) ευρώ.

Τέλος, να επιστημονούμε πως στο νομοσχέδιο προβλέπεται ότι, οι πράξεις επιβολής προστίμων που έχουν εκδοθεί για παραβάσεις που τελούνται από τις 19.04.2024 και εφεξής, ακυρώνονται ή τροποποιούνται και τα πρόστιμα διαγράφονται κατά το μέρος που δεν οφειλονται ή, εφόσον έχουν εισπραχθεί, συμψηφίζονται με οφειλές και στην περίπτωση που δεν υπάρχουν οφειλές επιστρέφονται. Όμως, δεν δύνανται να ακυρωθούν ή να τροποποιηθούν πρόστιμα που έχουν επιβληθεί από 19 Απριλίου 2024 και εφεξής και αφορούν εκπρόθεσμες αρχικές ή τροποποιητικές δηλώσεις έμμεσου φόρου, πλην ΦΠΑ και ΦΜΑ, τέλους, εισφορών και ειδικών φορολογιών του Παραρτήματος Α', από τις οποίες το ποσό που προκύπτει προς καταβολή είναι έως εκατό (100) ευρώ ή πολλαπλών εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων της παρούσας περίπτωσης, εφόσον το άθροισμα των ποσών που προκύπτει προς καταβολή είναι έως εκατό (100) ευρώ.

Σε περίπτωση που υποβληθεί εκπρόθεσμα δήλωση ΦΠΑ από υπόχρεο τήρησης βιβλίων (απλογραφικά ή διπλογραφικά), εφόσον δεν προκύπτει ποσό φόρου προς καταβολή (μηδενικές/πιστωτικές δηλώσεις), θα επιβάλλεται πρόστιμο 100 ευρώ σε αντίθεση με το ισχύον καθεστώς, όπου προβλέπεται η επιβολή προστίμου 250 ευρώ (για απλογραφικά βιβλία) ή 500 ευρώ (για διπλογραφικά)

σοδήματος φυσικού προσώπου ή νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας, από την οποία το επιπλέον ποσό φόρου που προκύπτει προς καταβολή σε σχέση με την αρχική δήλωση είναι έως εκατό (100) ευρώ.

- γ. Εκπρόθεσμης αρχικής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος φυσικού προσώπου ή νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας, από την οποία το ποσό φόρου που προκύπτει προς καταβολή είναι έως εκατό (100) ευρώ.

- δ. Εκπρόθεσμης αρχικής δήλωσης παρακρατούμενου φόρου, πλην του φόρου κερδών από τυχερά παίγνια, από την οποία το ποσό που προκύπτει προς καταβολή είναι έως εκατό (100) ευρώ ή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης παρακρατούμενου φόρου, πλην του φόρου κερδών από τυχερά παίγνια, όταν και η αρχική

* δικηγόρος-οικονομολόγος

THE ΜΑΡΙΑΣ ΚΑΛΟΥΔΗ
desk@iapogevmatini.gr

Με έργα-κλειδιά να προχωρούν, αλλά και με ανοιχτές εκκρεμότητες σε κρίσιμες μεταρρυθμίσεις, διαμορφώνεται η εικόνα των υποδομών και των μεταφορών. ΒΟΑΚ, Ε65, Καστέλλι και σημαντικά σιδηροδρομικά projects εμφανίζονται σε τροχιά υλοποίησης, την ώρα που παρεμβάσεις σε οδική ασφάλεια, μητροπολιτική κινητικότητα και ηλεκτροκίνηση συνοδεύονται από καθυστερήσεις, αναθεωρήσεις και θεσμικούς αστερίσκους. Η συνολική εικόνα που προκύπτει είναι αυτή μιας αγοράς έργων που κινείται, αλλά όχι με ομοιόμορφους ρυθμούς. Η ένδειξη «on track» αποδίδει περισσότερο μια κατάσταση διατήρησης της πορείας εντός σχεδιασμού, παρά μια απρόσκοπτη εξέλιξη. Σε αρκετές περιπτώσεις, τα έργα προχωρούν με τροποποιήσεις στο φυσικό ή οικονομικό αντικείμενο, ενώ δεν λείπουν και οι αναθεωρήσεις σε χρηματοδοτικά σκέλη, ιδιαίτερα όπου εμπλεκονται πόροι του Ταμείου Ανάκαμψης. Στην Κρήτη εξελίσσεται ένα από τα μεγαλύτερα και πιο σύνθετα έργα υποδομών της χώρας. Ο Βόρειος Οδικός Άξονας Κρήτης, συνολικού μήκους άνω των 220 χιλιομέτρων, υλοποιείται μέσω τριών διακριτών υποέργων και συνδυάζει διαφορετικά μοντέλα κατασκευής, από παραχωρήσεις έως ΣΔΠ και δημόσια έργα. Οι εργασίες έχουν ήδη ξεκινήσει στο βασικό τμήμα Κίσσαμος - Χανιά - Ηράκλειο, ενώ παράλληλα προχωρούν και τα υπόλοιπα τμήματα, με στόχο τη σημαντική μείωση των χρόνων μετακίνησης και την αναβάθμιση της οδικής ασφάλειας στο νησί.

Στο ίδιο γεωγραφικό πεδίο, το νέο διεθνές αεροδρόμιο στο Καστέλλι αποτελεί έργο υψηλής στρατηγικής σημασίας. Με πρόοδο που φτάνει στο 70%, το project περιλαμβάνει όχι μόνο τον τερματικό σταθμό, αλλά και ένα σύνολο συνοδευτικών υποδομών, όπως οδικές συνδέσεις με τον ΒΟΑΚ και τον ΝΟΑΚ. Η δυναμικότητα του νέου αεροδρομίου αναμένεται να φτάσει τους 10 εκατομμύρια επιβάτες ετησίως έως το 2030, με προοπτική περαιτέρω αύξησης, ενισχύοντας την τουριστική και

90%

και πλέον του Ε65 έχει ολοκληρωθεί, πλησιάζοντας στην αποπεράτωση του οδικού άξονα της πειραματικής χώρας εντός του 2026

οικονομική δραστηριότητα της Κρήτης. Στον οδικό άξονα της πειραματικής χώρας, ο Ε65 βρίσκεται πλέον σε τελικό στάδιο. Με πρόοδο που ξεπερνά το 90%, το έργο πλησιάζει στην ολοκλήρωσή του εντός του 2026, κλείνοντας ένα σημαντικό κενό στο δίκτυο μεταφορών. Η λειτουργία του αναμένεται να ενισχύσει τη διασύνδεση της Νότιας Ελλάδας με τη Θεσσαλία, τη Δυτική Μακεδονία και τα Βαλκάνια, ενώ παράλληλα αναβαθμίζει τον ρόλο της χώρας στους ευρωπαϊκούς μεταφορικούς διαδρόμους.

Σύνθετη εικόνα στα τρένα

Στον σιδηρόδρομο, η εικόνα είναι πιο σύνθετη και πολυεπίπεδη. Η επέκταση του Προαστιακού Δυτικής Αττικής, μήκους 36

χιλιόμετρων, έχει φτάσει περίπου στο 55% της υλοποίησης και αναμένεται να ενισχύσει τη συνδεσιμότητα περιοχών με σημαντική δραστηριότητα logistics. Παράλληλα, έργα όπως η αναβάθμιση της γραμμής Αλεξανδρούπολη - Ορμένιο και η νέα σύνδεση Καβάλας - Τοξοτών εντάσσονται σε ευρύτερο σχεδιασμό που αποσκοπεί στη δημιουργία ενός ισχυρού σιδηροδρομικού άξονα κατά μήκος των ευρωπαϊκών διαδρόμων μεταφορών.

Ωστόσο, ο σιδηροδρομικός τομέας παραμένει το πιο απαιτητικό πεδίο. Εκτός από τις τεχνικές δυσκολίες, σημαντικό βάρος δίνεται και στις θεσμικές αλλαγές, με τη δημιουργία του ενιαίου φορέα «Σιδηρόδρομοι Ελλάδας» να αποτελεί κεντρική μεταρρύθμιση. Η συγχώνευση των υφιστάμενων οργανισμών έχει ολοκληρωθεί σε νομικό επίπεδο, ωστόσο η πλήρης λειτουργική ενοποίηση, η αναβάθμιση της ασφάλειας και η εφαρμογή ενός σύγχρονου μοντέλου διαχείρισης βρίσκονται ακόμη σε εξέλιξη. Στο πλαίσιο αυτό, ιδιαίτερη σημασία αποκτά και η συνεργασία με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων για την εκπόνηση μακροπρόθεσμης στρατηγικής και πολυετούς επενδυτικού προγράμματος, που θα καθορίσει τις προτεραιότητες και τις χρηματοδοτικές ανάγκες του σιδηροδρομικού δικτύου τα επόμενα χρόνια.

Εκσυγχρονισμός

Παράλληλα, προχωρούν έργα ψηφιακού εκσυγχρονισμού, με την εγκατάσταση τηλεπικοινωνιακών υποδομών, συστημάτων τηλεματικής και υπηρεσιών υψηλής ταχύτητας, που στοχεύουν στη βελτίωση της λειτουργίας του δικτύου και της εμπειρίας των επιβατών.

Στον τομέα της βιώσιμης κινητικότητας, η

προώθηση της ηλεκτροκίνησης αποτελεί βασική προτεραιότητα. Προγράμματα επιδότησης για ηλεκτρικά οχήματα, ταξί και υποδομές φόρτισης βρίσκονται σε εξέλιξη, με σημαντικά κονδύλια να έχουν ήδη διατεθεί. Παράλληλα, προχωρά η ανανέωση του στόλου των αστικών συγκοινωνιών με την ένταξη νέων ηλεκτρικών λεωφορείων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, ενισχύοντας τη μετάβαση σε πιο «πράσινες» μεταφορές. Στο πεδίο της οδικής ασφάλειας και της διαχείρισης της κυκλοφορίας η εικόνα διαφοροποιείται. Η αρχική πρόβλεψη για τη δημιουργία ενός ενιαίου μητροπολιτικού φορέα στην Αττική φαίνεται να έχει σε μεγάλο βαθμό απορροφηθεί από υφιστάμενες δομές, όπως ο ΟΑΣΑ και η υπηρεσία ODYSSEAS, η οποία διαθέτει πλέον θεσμικό ρόλο στην παρακολούθηση και ανάλυση δεδομένων οδικής ασφάλειας. Αντίστοιχα, η δημιουργία φορέα κινητικότητας στη Θεσσαλονίκη παραμένει σε στάδιο εξέτασης.

Τέλος, έργα όπως το πρόγραμμα «Εξυπνες Γέφυρες» εισάγουν νέα εργαλεία πρόληψης και συντήρησης, με την εγκατάσταση αισθητήρων και συστημάτων παρακολούθησης σε εκατοντάδες γέφυρες, ενισχύοντας το επίπεδο ασφάλειας των υποδομών.

Συνολικά, η εικόνα που διαμορφώνεται είναι αυτή μιας μεταβατικής φάσης για τις υποδομές της χώρας. Τα έργα προχωρούν και σε αρκετές περιπτώσεις βρίσκονται κοντά στην ολοκλήρωση, ωστόσο οι θεσμικές μεταρρυθμίσεις και η πλήρης χειριστική ετοιμότητα παραμένουν ζητούμενα. Το επόμενο διάστημα θα κρίνει κατά πόσο η πρόοδος αυτή θα μεταφραστεί σε ουσιαστική αναβάθμιση του συστήματος μεταφορών και σε βελτίωση της καθημερινότητας.

ΜΕΓΑΛΑ ΕΡΓΑ ΣΕ ΤΡΟΧΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ

«On track» προχωρούν τα projects-κλειδιά σε υποδομές και μεταφορές, με τις αναμενόμενες εκκρεμότητες σε κρίσιμες μεταρρυθμίσεις – ΒΟΑΚ, Ε65, αεροδρόμιο Καστελλίου και βελτίωση του σιδηροδρομικού δικτύου ανάμεσά τους



Νέο μοντέλο στην ενοικίαση κατοικίας

Εταιρείες μισθώνουν επιπλωμένα και ανακαινισμένα διαμερίσματα από ιδιοκτήτες και τα υπενοικιάζουν

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Νέα δεδομένα στην αγορά κατοικίας δημιουργούνται από τη δυναμικότερη τοποθέτηση νεοφυών εταιρειών και επενδυτών ακινήτων στον τομέα των επιπλωμένων ακινήτων που διατίθενται προς ενοικίαση. Πρόκειται για ένα μοντέλο με βάση το οποίο οι εταιρείες μισθώνουν επιπλωμένα και ανακαινισμένα διαμερίσματα απευθείας από τους ιδιοκτήτες, ιδιώτες ή και επαγγελματίες (π.χ. κατασκευαστές) και στη συνέχεια τα υπεκμισθώνουν σε στελέχη επιχειρήσεων, ψηφιακούς νομάδες, φοιτητές, νέα ζευγάρια και άλλες κατηγορίες ενδιαφερομένων. Οι συμφωνίες αυτές είναι πολυετείς, από τρία χρόνια και άνω, ενώ η διάρκεια των μισθώσεων μπορεί να κυμαίνεται από ένα μήνα μέχρι και χρόνια, με τον μέσο όρο να κινείται περίξ των 9-12 μηνών.

Η εξέλιξη αυτή διαφοροποιεί



Οι εταιρείες που εκμισθώνουν επιπλωμένα ακίνητα απευθύνονται σε ψηφιακούς νομάδες, στελέχη επιχειρήσεων, επαγγελματίες που προέρχονται από άλλες πόλεις της χώρας, οικογένειες που βρίσκονται σε κάποιο μεταβτικό στάδιο, ακόμα και φοιτητές.

Οι συμφωνίες είναι πολυετείς, από τρία χρόνια και άνω, ενώ η διάρκεια των υπεκμισθώσεων μπορεί να κυμαίνεται από ένα μήνα μέχρι και χρόνια.

τα δεδομένα στην αγορά κατοικίας, καθώς το συγκεκριμένο μοντέλο δραστηριότητας έχει αρχίσει ήδη να λειτουργεί ως ένα σημαντικό «αντίβαρο» στη βραχυχρόνια μίσθωση, αφαιρώντας ακίνητα που υποαποδίδουν τουριστικά, αλλά που μπορούν να αποδώσουν καλύτερα λόγω της τοποθεσίας τους για άλλες κατηγορίες ενδιαφερομένων. Ιδιοκτήτες που έχουν ήδη δαπανήσει κεφάλαια για την αναβάθμιση, την επίπλωση και τον εξοπλισμό των κατοικιών τους, χωρίς το απαιτούμενο αντίκρισμα, ή ενδεχομένως και λόγω των συνεχών περιορισμών και πρόσθετων επιβαρύνσεων, φορολογικών, λειτουργικών κτλ., μπορούν με ευκολία να τα αξιοποιήσουν διαφορετικά, συνάπτοντας συμφωνίες με τις εταιρείες που δραστηριοποιούνται στις μεσοπρόθεσμες και μακροχρόνιες ενοικιάσεις.

Όπως εξηγεί ο Δημήτρης Οικονόμου, συνιδρυτής μαζί με την Έλενα Ορφανίδου της εταιρείας

MyStudentFlat, η οποία εστιάζει στη φοιτητική κατοικία, «επιχειρηματικά μοντέλα που επιχειρούν να γεφυρώσουν το χάσμα μεταξύ των ιδιοκτητών και των πραγματικών στεγαστικών αναγκών της κοινωνίας αντανακλούν τη μεταβαλλόμενη τάση στην αγορά κατοικίας, όπου, από τη μια πλευρά, η βραχυχρόνια μίσθωση δεν είναι ελκυστική πλέον για αρκετούς μικροϊδιοκτήτες και, από την άλλη, η μακροχρόνια μίσθωση ενέχει σημαντικό ρίσκο λόγω φαινομένων απλήρωτων ενοικίων και σημαντικών ζημιών στα ακίνητα». Σύμφωνα με τον ίδιο, μέσω της επιλογής μιας εταιρείας για την εκμισθωση του ακινήτου ο ιδιοκτήτης μειώνει –σχεδόν εκμηδενίζει– το

ρίσκο, εξασφαλίζοντας συνέπεια στις πληρωμές των ενοικίων, ενώ και τυχόν ζημιές από τη χρήση του ακινήτου καλύπτονται από την εταιρεία.

Με τη σειρά του ο Θάνος Γεραμάνης, διευθύνων σύμβουλος της Moving Doors, επιστημαίνει στην «Κ» ότι «όσο αυξάνεται η ζήτηση κατοικιών από θεσμικούς, θα είναι ευκολότερο για κάποιους ιδιοκτήτες να επενδύσουν κεφάλαια στα κλειστά τους ακίνητα προκειμένου να τα επαναλειτουργήσουν». Επομένως, μια πιθανή «δεξαμενή» είναι και τα κλειστά διαμερίσματα, μια και αφαιρείται μεγάλο ποσοστό ρίσκου, ιδίως για όσους ιδιοκτήτες επιλέγουν συνειδητά να κρατούν τα ακίνητά τους εκτός αγοράς.

Η Moving Doors συστάθηκε το 2023, ξεκίνησε να δραστηριοποιείται στην Κύπρο και πλέον ενισχύει σημαντικά την παρουσία της στην Αττική, έχοντας υπό τη διαχείρισή της πάνω από 100 διαμερίσματα (και 500 συνολικά μαζί με εκείνα στην Κύπρο). «Στόχος μας την επόμενη διετία είναι να αυξήσουμε το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων μας σε πάνω από 1.000 στην Αττική. Εκτός από την οργανική ανάπτυξη, εξετάζουμε και πιθανές εξαγορές ομοειδών εταιρειών, ώστε να επιταχύνουμε τη μεγέθυνσή μας», τονίζει ο κ. Γεραμάνης.

Η εταιρεία επικεντρώνεται σε μεσοπρόθεσμες και μακροχρόνιες μισθώσεις, απευθυνόμενη σε ψηφιακούς νομάδες, στελέχη επι-

χειρήσεων, επαγγελματίες που προέρχονται από άλλες πόλεις της χώρας και οικογένειες που βρίσκονται σε μεταβτικό στάδιο, π.χ. λόγω εργασιών ανακαίνισης στο ιδιόκτητο σπίτι τους ή λόγω επιθυμίας μετακίνησης εντός πόλης. Επίσης, οι διαζευγμένοι αποτελούν μια σημαντική πηγή ζήτησης επιπλωμένων κατοικιών προς ενοικίαση. Παράλληλα όμως, σύμφωνα με τον κ. Γεραμάνη, η εταιρεία σχεδιάζει να επεκταθεί και σε άλλες κατηγορίες διαμονής μέσω κατοικιών που θα απευθύνονται σε φοιτητές και νέους, επιδιώκοντας και συνεργασία με εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων, ώστε να αναπτυχθούν νέα συγκροτήματα με τον συγκεκριμένο χαρακτήρα.

Πάντως, ενδιαφέρον παρουσιάζει το στοιχείο ότι το 50% των ακινήτων που μισθώνει η Moving Doors είναι νεόδημητα. «Κατασκευαστές που δεν έχουν εξασφαλίσει το επιθυμητό τιμή-

Εχει αρχίσει ήδη να λειτουργεί ως ένα σημαντικό «αντίβαρο» στη βραχυχρόνια μίσθωση, αφαιρώντας ακίνητα που υποαποδίδουν τουριστικά.

μα ή ιδιοκτήτες που αγοράζουν νεόδημητες κατοικίες μικρής επιφάνειας με στόχο την εκμετάλλευση αποτελούν βασικούς συντελεστές της πρόσφορης επιπλωμένων κατοικιών για εμάς», επιστημαίνει ο κ. Γεραμάνης.

Σημαντικά σχέδια ανάπτυξης έχει εκπονήσει και η MyStudentFlat. Όπως σημειώνει ο κ. Οικονόμου, «στόχος μας μέχρι την έναρξη της επόμενης ακαδημαϊκής χρονιάς, δηλαδή τον Σεπτέμβριο του 2026, είναι να έχουμε συγκεντρώσει 100 ακίνητα σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη και 200 συνολικά, καθώς δραστηριοποιούμαστε ήδη στην Κύπρο με 50 ακίνητα, τα οποία και θα διπλασιάσουμε τους επόμενους μήνες». Στην περίπτωση των ιδιωτών ιδιοκτητών, η εταιρεία προχωράει σε τυπικές μισθώσεις τριετούς διάρκειας, προκαταβάλλοντας τους επόμενους 6 ή 12 μήνες, έναντι έκπτωσης επί του αρχικού ενοικίου, η οποία αποτελεί και το κέρδος της.

Στη ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ- Δομική Κρήτης οι ανισόπεδοι κόμβοι

ΕΡΓΟ-ΑΝΑΣΣΑ για τη δυτική Αττική μπορεί (ενδέχεται δηλαδή...) τελικά να αρχίσει να προχωράει. Το υπουργείο Υποδομών ενέκρινε την κατακύρωση της σύμβασης για την κατασκευή τριών ανισόπεδων κόμβων στην περιοχή του Σκαραμαγκά και την ολοκλήρωση της περιφερειακής λεωφόρου Αιγάλεω. Το έργο αποτελεί κρίσιμο κρίκο για τη σύνδεση της Δυτικής Περιφερειακής Αιγάλεω με την παλαιά εθνική οδό Αθηνών - Κορίνθου, ενισχύοντας τη ροή κυκλοφορίας σε μία από τις πιο επιβαρυσμένες ζώνες του λεκανοπεδίου. Ανάδοχος αναδείχθηκε η ένωση εταιριών ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ-Δομική Κρήτης, η οποία υπέβαλε την πλέον συμφέρουσα προσφορά, εξασφαλίζοντας έκπτωση 21,2% επί του προϋπολογισμού. Η τελική αξία της σύμβασης διαμορφώνεται σε 32,9 εκατ. ευρώ χωρίς ΦΠΑ, οδηγώντας σε αντίστοιχη μείωση του συνολικού κόστους του έργου. Το τεχνικό αντικείμενο περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την ολοκλήρωση της Δυτικής Περιφερειακής Αιγάλεω, την κατασκευή νέων ανισόπεδων κόμβων (Σκαραμαγκά, Σχιστού και Ναυπηγείων) και την αναβάθμιση υφιστάμενων οδικών αξόνων και υποδομών. Με την ολοκλήρωσή του το έργο αναμένεται να αποσυμφορήσει την κυκλοφορία στη δυτική Αττική.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Μετασχηματισμός

Της **ΜΑΙΡΗΣ Ι. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ**
 m.papakonstantinou@realnews.gr

Πλούσιο χαρτοφυλάκιο από την ΑΒΑΞ

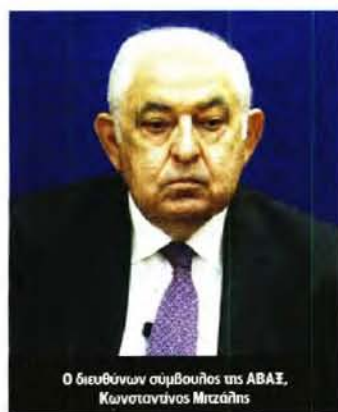
Τα εμβληματικά έργα, το ανεκτέλεστο υπόλοιπο ύψους 2,8 δισ. ευρώ και η επένδυση στο real estate

Περίοδο έντονης εξωστρέφειας και στρατηγικού μετασχηματισμού διανύει η ΑΒΑΞ, εστιάζοντας στη διαφοροποίηση των εσόδων της. Η στόχευση για άνω του 40% του ΕΒΙΤΔΑ από μη κατασκευαστικές δραστηριότητες, με έμφαση στο real estate και στον τομέα των παραχωρήσεων, αποσκοπεί σε σταθερές ταμειακές ροές και μεγαλύτερα περιθώρια κέρδους. Όπως έχει ανακοινωθεί από τη διοίκηση και τον διευθύνοντα σύμβουλο Κωνσταντίνο Μιζάλη, η ενδυνάμωση της AVAX Development είναι το «κλειδί» για να κεφαλαιοποιήσει η ΑΒΑΞ την άνοδο της κτηματαγοράς, μετατρέποντάς την από μια παραδοσιακή κατασκευαστική σε έναν πολυακτινικό όμιλο διαχείρισης assets. Προς αυτή την κατεύθυνση, η στρατηγική του ομίλου ΑΒΑΞ στο real estate (μέσω της AVAX Development) στοχεύει στη δημιουργία ενός χαρτοφυλακίου αξίας 350 εκατ. ευρώ έως το 2030.

Με ανεκτέλεστο υπόλοιπο έργων στα 2,8 δισ. ευρώ, από συμβάσεις που υπεγράφησαν τα προηγούμενα έτη, ο όμιλος ΑΒΑΞ διεκδικεί και νέα έργα, με την προοπτική να αυξηθεί περαιτέρω έως το τέλος του έτους.

Κατανομή

Σύμφωνα με την επίσημη ενημέρωση του ομίλου, το 51% αφορά δημόσια έργα και το υπόλοιπο 49% ιδιωτικά έργα και ΣΔΙΤ. Στα κύρια έργα που περιλαμβάνονται στο ανεκτέλεστο βρίσκεται η Γραμμή 4 του Μετρό Αθήνας, το εμβληματικότερο έργο υποδομής με τη διάνοι-



Ο διευθύνων σύμβουλος της ΑΒΑΞ, Κωνσταντίνος Μιζάλης

ξη των σπράγγων σε πλήρη εξέλιξη, ενώ μέχρι το τέλος του έτους έχει προγραμματιστεί να παραδοθεί ο σταθμός παραγωγής ενέργειας Mintia στη Ρουμανία, ένα από τα μεγαλύτερα

ενεργειακά έργα στην Ευρώπη, ισχύος 1.750 MW, που θα αλλάξει καθοριστικά το ενεργειακό τοπίο της χώρας.

Από τα υπόλοιπα έργα υποδομής που περιλαμβάνει το χαρτοφυλάκιο του ομίλου ΑΒΑΞ ξεχωρίζουν η ενσέρια περιφερειακή οδός Πλωγερύ Θεσσαλονίκης, ιδιαίτερα κρίσιμο έργο για το κυκλοφοριακό της πόλης, η κατασκευή των τριών νοσοκομείων του Ιδρύματος Σταύρος Νιάρχος σε Κομοτηνή, Θεσσαλονίκη και Σπάρτη, που προχωρά με υψηλές προδιαγραφές βιωσιμότητας, και τα έργα οδοποιίας των οδικών αξόνων Μηράλος-Αμφισσα και Ιωάννινα-Κακαβιά, στα πρότυπα του οδικού άξονα Πάτρα-Πύργος, που άλλαξε καθοριστικά τον χάρτη της Πελοποννήσου.

Επιπλέον, σημαντικός είναι ο ρόλος του ομίλου ΑΒΑΞ στα έργα υποδομής που υλοποιούνται στο Ελληνικό. Εκτός της υλοποίησης της λεωφόρου Ποσειδώνος, εμβληματικού έργου υποδομής μήκους 1,3 κλμ., το οποίο θα αντικαταστήσει το υφιστάμενο τμήμα της παραλιακής, ο όμιλος συμμετέχει ακόμη και σε άλλα κληρικά έργα, ενώ έχει καταθέσει πρόταση για την

κύρια κατασκευή του Vouliagmenis Mall, του μεγαλύτερου εμπορικού κέντρου στην Ελλάδα.

Πύργος 100 μέτρων

Πρόσφατα ο όμιλος υπέγραψε μνημόνιο συνεργασίας με την εταιρεία ΣΤΑΝΤΑ, συμφερόντων Σταύρου Ανδρεάδη, για την ανάπτυξη ενός οικιστικού πύργου 29.800 τ.μ. με τη μέθοδο της αντιπαραχής. Ο πύργος αναμένεται να ξεπεράσει τα 100 μέτρα ύψος, αποτελώντας το πρώτο κτίριο αυτού του τύπου στην πόλη. Στις προτεραιότητες του ομίλου βρίσκεται ακόμη η αξιοποίηση του κτιρίου που στέγαζε την Ιόνιο Σχολή στη Φιλοθέη, με σκοπό την ανάπτυξη πολυτελών οικιστικών συγκροτημάτων σε ένα από τα πιο προνομακτά σημεία της Αττικής. Αλλά και στο Ελληνικό, πέρα από τα έργα υποδομής, ο όμιλος έχει παρουσία σε οικιστικά projects και κτηριακές αναπτύξεις εντός της έκτασης, κεφαλαιοποιώντας την τεχνογνωσία του σε σύνθετα έργα.

Στον τομέα οικιστικής ανάπτυξης, δρομολογούνται δέκα οικιστικά projects σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη και Κρήτη. Ενδεικτικά, στις Καλύβες Χαλίων σχεδιάζεται το «Blue Echoes», ένα συγκρότημα εξοχικών κατοικιών. Να σημειωθεί ότι ο όμιλος ΑΒΑΞ πέτυχε το 2025 τις υψηλότερες επιδόσεις στην ιστορία του, καθώς ο κύκλος εργασιών άγγιξε τα 1 δισ. ευρώ, αυξημένος κατά 47,1% έναντι του προηγούμενου έτους, ενώ τα καθαρά κέρδη διαμορφώθηκαν στα 48 εκατ. ευρώ.