

Καταγγελίες για έλλειψη διαφάνειας στα έργα του προγράμματος «Μαριέττα Γιαννάκου»

Ο ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΑΠΟΚΑΛΥΠΤΕ ΠΩΣ ΚΟΝΔΥΛΙΑ ΑΠΟ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΔΩΡΕΕΣ ΔΙΟΧΕΤΕΥΤΗΚΑΝ ΣΕ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΧΩΡΙΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΣΤΗ ΔΙΑΥΓΕΙΑ

Για έλλειψη διαφάνειας και τήρησης στοιχειωδών διαδικασιών δημόσιων συμβάσεων σε έργα που υλοποιούνται από δωρεές στο πλαίσιο του Προγράμματος «Μαριέττα Γιαννάκου» για την ανακαίνιση σχολικών μονάδων κάνει λόγο ο Πανελλήνιος Σύνδεσμος Τεχνικών Εταιριών σε επιστολή του προς το υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών.

Όπως επισημαίνει, στον πρώτο κύκλο των έργων «δεν υπέπεσαν στην αντίληψή μας ούτε και στην αντίληψη των εταιριών-μελών μας να πραγματοποιήθηκαν διαγωνιστικές διαδικασίες και επίσης δεν εντοπίσαμε να υπάρχουν δημοσιευμένες στη Διαύγεια οι αποφάσεις επιλογής των αναδόχων, οι δημόσιες συμβάσεις που υπεγράφησαν και οι οικονομικοί όροι που περιλαμβάνονται σε



αυτές. Δηλαδή, κατά τον πρώτο κύκλο χορηγιών των τεσσάρων συστημικών τραπεζών διοχητεύτηκαν από δημόσιο φορέα την ΚΤΥΠ Α.Ε. σε ορισμένες τεχνικές εταιρίες κονδύλια που προορίζονταν για ανακαίνισης δημόσιων σχολικών μονάδων

χωρίς να διασφαλίζονται η δημοσιότητα, η διαφάνεια και η λογοδοσία της διαδικασίας, αφού δεν έγιναν γνωστά τα κριτήρια επιλογής των αναδόχων και οι εκπτώσεις που ενδεχομένως να επιτεύχθηκαν. Αντιλαμβάνεστε ότι τα παραπάνω χαρακτηριστι-

κά δείχνουν ασύμβατα με μία πρωτοβουλία που επί της αρχής είναι αξιόπαινη και χρήσιμη, αφού δημιουργούν στρέβλωση στην αγορά, με δεδομένο ότι πολλές τεχνικές εταιρίες που ενώ βάσει τεχνικής εμπειρίας και οικονομικής επάρκειας μπορούν να διεκδικήσουν τα έργα, εν τούτοις στερούνται αυτή τη δυνατότητα».

Εν όψει του δεύτερου κύκλου, ο ΣΑΤΕ ζητά από το υπουργείο:

«- Να προχωρήσει σε ανακοίνωση εκδήλωσης ενδιαφέροντος για τα έργα, ώστε εντός ολιγοήμερης προθεσμίας να εκδηλώσουν εργοληπτικές εταιρίες του Μητρώου Εργοληπτικών Επιχειρήσεων Δημοσίων Έργων τυχόν ενδιαφέρον τους. Η ανακοίνωση αυτή να κοινοποιηθεί στις Εργοληπτικές Οργανώσεις προκειμένου με ενημερωθεί το σύνολο των εργοληπτικών επι-

χειρήσεων. Με αυτόν τον τρόπο θα διασφαλιστεί η ισότιμη πρόσβαση των τεχνικών εταιριών στις διαδικασίες ανάθεσης και θα αποφευχθεί η στρέβλωση του ανταγωνισμού.

- Να αξιολογηθεί το ενδιαφέρον κάθε εταιρίας, λαμβάνοντας υπόψη την εντοπιότητα και τυχόν άλλα εκτελούμενα έργα στην περιοχή που εκδηλώνει το ενδιαφέρον της, καθώς και το προσφερόμενο ποσοστό έκπτωσης της.

- Κάθε έργο που υλοποιείται να υπάγεται στις βασικές αρχές του Ν. 4412/2016, κατά συνέπεια να υπάρχει υποχρεωτική ανάρτηση στη Διαύγεια όλων των σχετικών πράξεων. Με αυτόν τον τρόπο θα διασφαλιστεί η απαιτούμενη δημοσιότητα, που θεωρούμε ότι είναι ο ακρογωνιαίος λίθος της διαφάνειας κατά τη διαχείριση των δωρεών».

Πώς θα κατασκευαστούν οι κοινωνικές κατοικίες

Οι όροι, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες για την αξιοποίηση ακινήτων του Δημοσίου και των ΟΤΑ, μέσω συνεργασίας με ιδιώτες κατασκευαστές

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Σε τροχιά εφαρμογής μπαίνει ο θεσμός της κοινωνικής αντιπαροχής, μέσω της οποίας θα αξιοποιηθούν ακίνητα του Δημοσίου για τη δημιουργία κοινωνικών κατοικιών που θα προσφέρονται με χαμηλό ενοίκιο και με κοινωνικά και οικονομικά κριτήρια σε νέους, οικογένειες, πολυτέκνους, μονογονεϊκές οικογένειες και νοικοκυριά με άτομα με αναπηρία.

Τον δρόμο για τη δημιουργία κοινωνικών κατοικιών ανοίγει η Κοινή Υπουργική Απόφαση που καθορίζει τους όρους, τις προϋποθέσεις και τις διαδικασίες για την αξιοποίηση ακινήτων του Δημοσίου και των ΟΤΑ, μέσω συνεργασίας με ιδιώτες κατασκευαστές, με στόχο την κατασκευή σύγχρονων κοινωνικών κατοικιών.

Το υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας ή οι ΟΤΑ, μέσω διαγωνιστικής διαδικασίας, θα μπορούν να αναθέτουν σε ιδιώτες την ανέγερση, ανακαίνιση ή επισκευή ακινήτων που θα χρησιμοποιούνται ως κοινωνικές κατοικίες. Ως αντάλλαγμα για την κατασκευή των κατοικιών, ο ανάδοχος θα αποκτά μέρος της κυριότητας των ακινήτων ενώ όσον αφορά το στάδιο της ανάθεσης της διαχείρισης, το αντάλλαγμα συνίσταται στην εκμετάλλευση των ιδιοκτησιών ή σε αμοιβή για τη διαχείρισή τους. Από τα νέα διαμερίσματα, τουλάχιστον το 30% μένει

στο Δημόσιο και παραχωρούνται με χαμηλό ενοίκιο σε νέους, οικογένειες και ευάλωτα νοικοκυριά. Τα υπόλοιπα διαμερίσματα διατίθενται και εκείνα στην αγορά προς πώληση, αυξάνοντας ακόμα περισσότερο την προσφορά κατοικιών και ενισχύοντας το οικιστικό απόθεμα. Επίσης προβλέπεται η δυνατότητα εξαγοράς μέρους των κοινωνικών κατοικιών που διατίθενται με μίσθωση ύστερα

από 10 χρόνια («rent to own»). Το βασικό ποσοστό που ανήκει στο Δημόσιο (τουλάχιστον το 30%) θα παραμένει πάντα στην κυριότητα του για χρήση κοινωνικής κατοικίας.

Οι συμβάσεις

Σύμφωνα με την ΚΥΑ, προβλέπονται δύο βασικά είδη συμβάσεων κοινωνικής αντιπαροχής:

Η σύμβαση κατασκευής με αντι-

ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΜΕ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

- Ενεργειακή αυτονομία
- Σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας
- Υποχρεωτική προσβασιμότητα για άτομα με αναπηρία
- Πυρασφάλεια
- Μέτρα ανθεκτικότητας στην κλιματική αλλαγή
- Τήρηση περιβαλλοντικών κριτηρίων και ιδίως του πλίσσμου και αερισμού



Από τα νέα διαμερίσματα, τουλάχιστον το 30% μένει στο Δημόσιο και παραχωρούνται με χαμηλό ενοίκιο σε νέους, οικογένειες και ευάλωτα νοικοκυριά

κείμενο την ανέγερση πολυώροφης οικοδομής ή αυτοτελών οικοδομών ή την ανακαίνιση ή επισκευή δομημένου ακινήτου.

Η σύμβαση κατασκευής και διαχείρισης κοινωνικών κατοικιών που περιλαμβάνει:

- γενική περιγραφή της οικοδομής κατ' ορόφους, των οριζόντιων ή καθέτων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών, των ιδιόκτητων και κοινόκτητων χώρων, και των πραγμάτων και εγκαταστάσεων που περιέχονται στον ανάδοχο ή σε τρίτους που ο ανάδοχος θα υποδείξει, σύμφωνα με την προσφορά του

- ρητή αναφορά στην υποχρέωση του αναδόχου για την ανέγερση ή ανακαίνιση ή επισκευή, σύμφωνα με τους όρους της οικοδομικής άδειας, την ισχύουσα νομοθεσία και τους κανόνες της σύγχρονης οικοδομικής επιστήμης, τέχνης και εμπειρίας, με καινούργια και κατάλληλα υλικά και έμπειρο εργατοτεχνικό προσωπικό

- ρητή αναφορά ότι ο ανάδοχος αναλαμβάνει αποκλειστικά και στο σύνολό τους κάθε δαπάνη και υποχρέωση που συνδέεται άμεσα ή έμμεσα με την εκτέλεση του έργου, και ιδίως

κάθε είδους έξοδα, φόρους, τέλη, δικαιώματα, πρόστιμα, αποζημιώσεις, δαπάνες εκπόνησης μελετών, ασφάλιστρα, αμοιβές προσωπικού, μισθούς, ημερομίσθια, συμβολαιογραφικά έξοδα, έξοδα καταχώρισης στο Κτηματολόγιο, καθώς και κάθε αστική ή ποινική ευθύνη που απορρέει από την εκτέλεση του έργου,

- ρητή αναφορά στην υποχρέωση του αναδόχου να διασφαλίσει, κατά την εκτέλεση της σύμβασης, την προσβασιμότητα των ατόμων με αναπηρία, την τήρηση περιβαλλοντικών κριτηρίων, και ιδίως του πλιασμού, αερισμού των κατοικιών, της ενεργειακής τους αυτονομίας, της πυρασφάλειας και της ανθεκτικότητάς τους στην κλιματική αλλαγή

- πρόβλεψη ότι η ποιότητα κατασκευής και υλικών είναι παρόμοια στο κάθε κτίριο ή συγκρότημα κτιρίων, τρουμένων των κατάλληλων τεχνικών προτύπων

- πρόβλεψη ότι τα κτίρια είναι τουλάχιστον σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας.

Διαχείριση έως 50 χρόνια

Στις συμβάσεις που περιλαμβάνουν και διαχείριση των κοινωνικών κατοικιών, η διάρκεια μπορεί να φτάσει έως και τα 50 έτη μετά την ολοκλήρωση του έργου.

Ο ανάδοχος ενεργεί στο όνομα και για λογαριασμό του Δημοσίου στις σχέσεις με τους δικαιούχους μισθωτές και θα μπορεί να αναλαμβάνει:

- τη σύναψη μισθώσεων
- την είσπραξη ενοικίων και κοινοχρήστων
- τη συντήρηση των ακινήτων καθώς και
- τη διαχείριση των συμβάσεων με τους δικαιούχους κοινωνικής κατοικίας.

Η εποπτεία

Η παρακολούθηση του προγράμματος θα γίνεται από τη Γενική Γραμματεία Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής του υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας μέσω ειδικού Μητρώου Συμβάσεων Κοινωνικής Αντιπαροχής.

**ΔΙΩΤΗΣ -
ΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗΣ
ΑΛΑΜΒΑΝΕΙ
ΗΡΩΣ ΤΑ ΕΞΟΔΑ
Υ ΑΦΟΡΟΥΝ:**

Κόστος κατασκευής

Τεχνικές μελέτες

Άδειες

Φόρους, τέλη

Αμοιβές
προσωπικού,
μισθούς,
ημερομίσθια

Συμβολαιογραφικά
έξοδα

Έξοδα καταχώρισης
στο Κτηματολόγιο



ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΙΜΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

	2024		2025*				
	2024	2025*	Α'	Α'	Β'	Γ'	Δ'
ΣΥΝΟΛΟ	100,7	108,6	102,7	105,8	108,2	110,0	110,5
ΚΑΤΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ (2007=100)							
ΑΘΗΝΑ	106,5	113,1	108,3	110,6	112,7	114,5	114,7
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	97,5	106,9	99,9	103,9	106,7	109,0	107,9
ΑΛΛΕΣ ΜΕΓΑΛΕΣ ΠΟΛΕΙΣ	93,8	103,0	95,6	99,1	102,6	104,6	105,7
ΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	97,0	105,6	99,1	103,0	105,2	106,4	107,7

* Προσωπικά στοιχεία. Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Νέο ρεκόρ για τις εμπορικές αξίες

Νέο ρεκόρ για τις τιμές των κατοικιών, που έχουν σιγά σιγά το ιστορικό ρεκόρ του 2008 και η αγορά δεν βλάπτει ακόμα «ταβάνι». Σύμφωνα με την Έκθεση Χρηματοοικονομικής Σταθερότητας από την Τράπεζα της Ελλάδος, το 2025 οι τιμές των διαμερισμάτων σε ονομαστικούς όρους αυξήθηκαν το 2025 κατά 7,8%, αγγίζοντας τις 108,6 μονάδες βάσης, από 101,7 το 2008. Σημαντικό ότι οι τιμές των νέων διαμερισμάτων που έχουν ηλικία έως 5 έτη αυξήθηκαν με μέσο σπύσιμο ρυθμό 7,4% το 2025, ενώ οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων παρουσίασαν άνοδο κατά 8,1%. Με παρόμοιο τρόπο αυξάνονται και οι τιμές των ζητούμενων ενοικίων. Ο δείκτης τιμών για τα μισθώματα διαμορφώνεται στο 116,1 με βάση τα στοιχεία του δ' τριμήνου του 2025, έναντι 106,8% το δ' τρίμηνο του 2024, όμως, παρά την άνοδο, παραμένει χαμηλότερα από το ιστορικό υψηλό του 2011, όταν είχαν φτάσει στις 124,3 μονάδες.

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 15 ΜΑΪΟΥ 2026

Ελεύθερος Τύπος | 15

- ▶ ΑΓΟΡΑ
- ▶ ΠΩΛΗΣΕΙΣ
- ▶ ΤΙΜΕΣ
- ▶ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
- ▶ ΕΙΔΗΣΕΙΣ
- ▶ ΡΕΠΟΡΤΑΖ



Ακίνητα

4 ΣΕΛΙΔΕΣ

ΤΟ ΔΙΑΗΜΜΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Καινούργιο ή ανακαινισμένο

Δεν υπάρχουν πολλά νεόδμητα διαμερίσματα, ενώ έχει ανέβει σημαντικά το κόστος για εργασίες αναβάθμισης στα παλαιά

«Χρυσάφι» οι τιμές των ακινήτων το 2026! Παλαιό, ανακαινισμένο ή νεόδμητο; Η «ψαλίδα» των τιμών έχει ανοίξει και βάζει δύσκολα στους αγοραστές. Ακριβότερα κατά περίπου 30-40% είναι τα νεόδμητα διαμερίσματα, σε σύγκριση με παλαιότερες ποιτικές κατασκευές. Έχει σημασία το «ποιτικές», καθώς η διαφορά τιμής ανάμεσα σε ένα παλαιότερες κατασκευής, όμως πλήρως ανακαι-

νισμένο ακίνητο, και σε ένα μη ανακαινισμένο μπορεί να φτάσει έως και το 90%. Το 2026, η απόκλιση στις τιμές ανάμεσα στα νεόδμητα και στις παλαιότερες κατασκευές έχει αυξηθεί, το ίδιο και η διαφορά ανάμεσα σε ανακαινισμένα και μη ανακαινισμένα. Σε έρευνα 30 περιοχών σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη και άλλες μεγάλες πόλεις, φαίνεται πως η διαφορά ανάμεσα στις τιμές των νεόδμητων και των ποιτικών ακινήτων 25ετίας έχει διαμορφω-

θεί σε 37,6%. Παρόμοια έρευνα του 2024 είχε μέση απόκλιση κοντά στο 30%. Υπάρχουν μεγάλες διαφορές από περιοχή σε περιοχή και οι διαφορές στις τιμές ανάμεσα σε νεόδμητα και στα παλαιότερα διαμερίσματα ξεκινούν από το 21,28% της Ρόδου και φτάνουν έως και το 63,16% στο Αιγάλεω της Αττικής. Σε παρόμοια ακίνητα, με συγκρίσιμη επιφάνεια (+/- 3 τ.μ.), σε κοντινούς ορόφους (έως 1 όροφος διαφορά) και σε πολύ μικρή απόσταση το ένα με το άλλο, οι διαφορές τιμής ανάμεσα στα νεόδμητα και στις παλαιότερες κατασκευές μπορεί να είναι κατώδης. Η «ψαλίδα» των τιμών ανοίγει και, σύμφωνα με τους επαγγελματίες του κλάδου, οι κύριες αιτίες είναι δύο:

Σε τουριστικές περιοχές οι τιμές νέων και παλαιών κατασκευών δεν έχουν μεγάλη απόσταση

υπάρχει μεγάλη προσφορά γης και μία νέα οικοδομή είναι πιο δύσκολη υπόθεση, τα νεόδμητα είναι ακόμα λιγότερα από τον μέσο όρο. Το ποσοστό των νεόδμητων αλλάζει σημαντικά από περιοχή σε περιοχή, όμως στη μεγάλη εικόνα της ελληνικής αγοράς δεν υπάρχουν αρκετά νεόδμητα για να καλύψουν τη ζήτηση, οπότε οι τιμές αυτής της κατηγορίας συνεχίζουν να ανεβαίνουν.

2 Ακριβεία υλικών. Οι κατασκευαστές είναι αντιμέτωποι με αυξημένο κόστος που φτάνει έως και το 22% για μία οικοδομή. Η οικοδομή έγινε σημαντικά ακριβότερη μετά την πανδημία το 2020, μετά την εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία το 2022, και τώρα αναμένονται νέες πιέσεις λόγω του πολέμου στη Μέση Ανατολή. Τα πιο πρόσφατα στοιχεία από την ΕΛΣΤΑΤ, που αφορούν τον Μάρτιο, δείχνουν άλμα -21,9% στο πετρέλαιο κίνησης, +7,2% στους χάλκινους αγωγούς και +4,8% στα κουφώματα αλουμινίου. Συνολικά ο Γενικός Δείκτης Τιμών Υλικών Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών παρουσίασε αύξηση 3,1% φέτος σε σύγκριση με πέρυσι τον Μάρτιο. Στον αντίποδα, υπάρχουν περιπτώσεις όπου οι τιμές νέων και παλαιών κατασκευών δεν έχουν μεγάλη απόσταση. Κάτι πιο συχνό στις τουριστικές περιοχές, αλλά συμβαίνει και στα κέντρα των πόλεων, πολλά παλαιότερα ακίνητα είναι σε προνομιακά σημεία, με αποτέλεσμα να κρατούν υψηλότερη τιμή, σε σύγκριση με ακίνητα ανάλογης ηλικίας. Ακίνητα με μοναδική θέση, κοντά σε ιστορικά σημεία/μνημεία, με «βιωτικές» παραλίες και άλλα μοναδικά ειδικά χαρακτηριστικά παραμένουν ακριβότερα, ακόμα και από νεόδμητα.

1 Δεν υπάρχουν πολλά νέα νεόδμητα. Σε περιοχές που δεν

26 **A**κίνητα

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 15 ΜΑΪΟΥ 2026
Ελεύθερος Τύπος

Μικρά και πολυτελή στην κορυφή της ζήτησης

«Εκρηξη» στις αναζητήσεις για πολυτελή ακίνητα, μικρότερης επιφάνειας, από τους ξένους εισηγείς δείχνουν τα στοιχεία των μεριστικών γραφείων. Τάση που ξεκίνησε πέρυσι και φέτος φαίνεται να εδραιώνεται θέλει την αγορά εξοχικής κατοικίας να προσανατολίζεται σε μικρότερου μεγέθους νεόδμητες κατοικίες, κυρίως από αγοραστές που ενδιαφέρονται για να αξιοποιήσουν τα ακίνητά τους τουριστικά. Αρση συνένεια, η «Top» κατηγορία ζήτησης να μην είναι πλέον αυτή της επιφάνειας από 80 τ.μ. έως 110 τ.μ., αλλά αυτή των 55 έως 70 τετραγωνικών. Ένα νεόδμητο διαμέρισμα 70 τ.μ. στη Λευκάδα έχει μέση τιμή 210.000 - 250.000 ευρώ και στο Χανιά στο εύρος των 230.000-280.000 ευρώ.



Στο μικροσκόπιο του ΜΙΔΑ επιδόματα και απαλλαγές

Ενεργοποιείται από τον επόμενο μήνα το νέο Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ). Οι αρμόδιες υπηρεσίες θα ελέγχουν μέσα από τα στοιχεία του τα όρια για επιδόματα, παροχές και ενισχύσεις που συνδέονται με περιουσιακά κριτήρια (π.χ. επιστροφή ενοικίου, στεγαστικό επίδομα, φοιτητικό επίδομα, επίδομα θέρμανσης, Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα και Κοινωνικό Οικιακό Τιμολόγιο). Παράλληλα, το σύστημα θα διασταυρώνει στοιχεία από Ε9, Κτηματολόγιο και άλλες βάσεις δεδομένων. Αν και αναμένεται περίοδος προσαρμογής και διόρθωσης, προβλέπονται αυστηρότεροι έλεγχοι μέσω του νέου Μητρώου για αγροτικές ενισχύσεις και κενά ακίνητα. Επίσης, από το 2027 το ΜΙΔΑ θα χρησιμοποιείται και για απαλλαγές ή εκπτώσεις στον ΕΝΦΙΑ.

Ανοδος 74% στα ενοίκια παλαιών γραφείων

«Άλμα» τιμών και στα ενοίκια των γραφείων δείχνει νέα έρευνα για το 1ο τρίμηνο 2026. Και στις 6 περιοχές μελέτης που έθεσε η GEOAXIS (Κολωνάκι, Σύνταγμα, Λ. Κηφισίας, Λ. Βουλιαγμένης, Λ. Συγγρού και Λ. Μεσογείων) διαπιστώθηκε αύξηση στα ζητούμενα ενοίκια γραφείων, ενώ σε βόθρος δεκαετίας τα στοιχεία δείχνουν εντυπωσιακή μέση άνοδο 74%. Τα παλαιά γραφεία υπερβαίνουν το 90% του αποθέματος, την ώρα που τα (λίγα) νεόδμητα ενεργειακά πιστοποιημένα κτίρια καταγράφουν πάνω από διπλάσια μισθώματα, περί τα 35 ευρώ/τμ/μήνα, δίκομα στο μίσθωμα αυτό να υπολογίζονται θέσεις στάθμευσης και κοινόχρηστες δαπάνες. Εκεί το μίσθωμα μικρών χώρων μπορεί να φτάσει μέχρι και 38-40 ευρώ/τ.μ./μήνα.



Η 2η ευκαιρία για στεγαστικό με το «Σπίτι μου 2»

Λύση για να μη χαθεί η ευκαιρία του «Σπίτι μου 2», από όσους δεν προλάβουν έως τις 2 Ιουνίου. Δεν θα επιδοτηθούν από το Ταμείο Ανάκαμψης, αλλά από την Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα. Οι τράπεζες έχουν ήδη ενημερωθεί και τρέχουν τις διαδικασίες και με αυτόν τον τρόπο η κυβέρνηση επαναφέρει την αρχική προθεσμία του προγράμματος, έως τις 31 Αυγούστου. Σύμφωνα με τις τράπεζες, αυτό θα βοηθήσει περίπου 3.500 ενδιαφερόμενους δανειολήπτες, που ενώ είχαν βρει σπίτι και είχαν λάβει έγκριση από την κράση, δεν είχαν ακόμη υπογράψει συμβόλαιο και δανειακή σύμβαση.

130 διαμερίσματα για ευάλωτα νοικοκυριά

«Η κοινωνική ανταπαροχή είναι ένα από τα πιο κρίσιμα εργαλεία της νέας στεγαστικής πολιτικής», δήλωσε η υπουργός Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, Δόμνα Μιχαλίδου, που σε κάθε τοποθέτησή της προβάλλει τη σημασία που θα έχει η κοινωνική κατοικία για τη μείωση του στεγαστικού προβλήματος. Όπως εξήγησε σε πρόσφατη παρέμβασή της, τα πρώτα 8 ακίνητα της ΔΥΠΙΑ, τα οποία περνούν στην αποκλειστική διαχείριση του υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, θα αξιοποιηθούν μέσω κοινωνικής ανταπαροχής και θα αποδώσουν 400 διαμερίσματα (Παιανία, Λάρισα, Πύργο και Καλαμάτα). Θα δημιουργηθούν εντός του 2026. Από τα 400 διαμερίσματα που εκτιμάται ότι θα δημιουργηθούν, περίπου 130 θα διατεθούν σε ευάλωτα νοικοκυριά.

Ξεμπλοκάρουν αγοραπωλησίες

Χιλιάδες αγοραπωλησίες είχαν παγώσει και ιδιοκτήτες δεν μπορούσαν να πουλήσουν την περιουσία τους, ακόμα και αν είχαν δικαιωθεί στις επιτροπές αντιρρήσεων, γιατί οι δασικοί κάρτες δεν ενημερώνονταν από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Νέα διάταξη επιτρέπει μεταβιβάσεις ακινήτων πριν την ολοκλήρωση της αναμόρφωσης των δασικών καρτών. Από εδώ και πέρα θα χρειάζονται μόνο η απόφαση επιτροπής και τοπογραφικό, αντί για το πιστοποιητικό της δασικής υπηρεσίας. Πρακτικά, η διάταξη παρακάμπτει τις καθυστερήσεις των δασικών υπηρεσιών, επιτρέποντας την άμεση αξιοποίηση χιλιάδων ιδιοκτησιών. Οι ιδιοκτήτες χρειάζεται να έχουν την απόφαση δικαίωσης, τον αριθμό ανάρτησής της και τοπογραφικό για συμβολαιογραφικές πράξεις.

Μπελάδες και για τους δημάρχους λόγω του κόστους των έργων

«ΦΡΕΝΟ» ΣΤΙΣ... ΥΠΟΣΧΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΝΕΕΣ ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΣΕΙΣ ΕΞΑΙΤΙΑΣ ΤΟΥ ΠΟΛΕΜΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ (ΠΡΟΩΡΗΣ) ΠΡΟΕΚΛΟΓΙΚΗΣ ΜΟΥΡΜΟΥΡΑΣ



Η εκτόξευση των τιμών σε μια σειρά υλικών λόγω του πολέμου και των γενικότερων γεωπολιτικών εντάσεων προκαλεί προβλήματα στον ευρύτερο κλάδο των κατασκευών. Από αυτό δεν εξαιρούνται η... ασφαλτος και τα οδικά έργα πάσης φύσεως.

Αφορά μέχρι και τις «διορθωτικού χαρακτήρα» ασφαλτοστρώσεις που έχουν υποσχεθεί διάφοροι δήμοι στους κατοίκους/ψηφοφόρους τους, έχοντας μάλιστα εξασφαλίσει νωρίτερα και κάποια κονδύλια από την Περιφέρειά τους.

Εκ των υστέρων διαπιστώνουν τώρα ότι τα ποσά δεν... αρκούν πλέον για την πλήρη κάλυψη του οδικού δικτύου της περιοχής τους και εξετάζουν εναλλακτικές λύσεις, προκειμένου να μη φανούν ανακόλουθοι όσο θα πλησιάζει η προεκλογική περίοδος (σε επίπεδο Τοπικής Αυτοδιοίκησης αργεί λίγο, αλλά όταν μια παράταξη έχει λάβει, π.χ., «χρίσμα» συγκεκριμένου χρώματος όλα παίζουν

τον ρόλο τους, καθώς οι εθνικές εκλογές βρίσκονται πιο κοντά.). Πώς θα λυθεί το θέμα; Με επιπλέον χρηματοδοτήσεις σε φίλα προσκείμενους δήμους; Με εξασφάλιση/εξοικονόμηση ενός ποσού από άλλες δαπάνες; Με υπέρβαση προϋπολογισμού; Σε μπελάδες έβαλε η ακρίβεια και τους δημάρχους ή αντιδημάρχους (αυτούς των τεχνικών έργων) ο πόλεμος στο Ιράν...

Χαρακτηριστικό είναι ότι πριν από έναν μήνα έδειχνε ιδιαίτερα πειστική η κατάσταση στα έργα οδοποιίας, όπου η ασφαλτος, ως άμεσο παράγωγο του πετρελαίου, είχε καταγράψει διπλάσιες αυξήσεις, φτάνοντας από τα 320 ευρώ ο τόνος πάνω από τα 600 ευρώ, και σήμερα αναμένεται η δημοσιοποίηση των επικαιροποιημένων στοιχείων για να βγει συμπέρασμα προτού πιάσουν δουλειά... οι οδοστρωτήρες των δήμων της χώρας! Υπήρξε, δε, έντονος προβληματισμός για τα έργα που χρηματοδοτούνται από το Ταμείο Ανάκαμψης, καθώς πρέπει να ολοκληρωθούν φέτος μέσα σε πολύ στενά χρονοδιαγράμματα...

Ποιοι απαλλάσσονται από τον φόρο μεταβίβασης για αγορά πρώτης κατοικίας

Την **ΠΡΟΚΟΠΗ ΚΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ**

Η **απαλλαγή** από τον φόρο μεταβίβασης για πρώτη κατοικία απαιτεί μια από τις σημαντικές φορολογικές ελαφρύνσεις στην αγορά ακινήτων. Το ισχύον πλαίσιο προβλέπει συγκεκριμένες προϋποθέσεις, εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια, αλλά και αυξημένα αφορολόγητα όρια για οικογένειες και ευάλωτες ομάδες. Παράλληλα, η διαδικασία έχει πλέον ψηφιοποιηθεί μέσω της πλατφόρμας myPROPERTY, περιορίζοντας τη γραφειοκρατία και επιταχύνοντας τις μεταβιβάσεις ακινήτων.

Η απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων για την απόκτηση πρώτης κατοικίας παρέχεται σε φυσικά πρόσωπα που ειπιθυμούν να αποκτήσουν κύρια κατοικία στην Ελλάδα, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Δικαιούχοι είναι άγαμοι, έγγαμοι και πρόσωπα που έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, εφόσον κατοικούν μόνιμα στην Ελλάδα ή πρόκειται να εγκατασταθούν στη χώρα εντός δύο ετών από την αγορά του ακινήτου.

Η απαλλαγή που προβλέπεται για άγαμο μπορεί να χορηγηθεί και σε σύζυγο σε διάσταση, αρ-
κει να έχει κατατεθεί αίτηση ή

αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον έξι μήνες πριν από την αγορά και ο γάμος να λυθεί μέσα σε πέντε έτη από τη μεταβίβαση. Δικαιώματα απαλλαγής έχουν επίσης ανήλικα τέκνα που δεν έχουν εν ζωή και τους δύο γονείς τους

Το όριο ανέρχεται σε 200.000 ευρώ για άγαμο και 250.000 ευρώ για έγγαμο, με προσαύξηση 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά.

και βρίσκονται υπό επιτροπεία ή επιμέλεια τρίτου προσώπου με δικαστική απόφαση.

Δικαιώματα απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης για αγορά πρώτης κατοικίας έχουν:

- Έλληνες πολίτες.
- Ομογενείς από Αλβανία, Τουρκία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης.
- Πολίτες κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου.
- Αναγνωρισμένοι πρόσφυγες.



Η **απαλλαγή** από τον φόρο μεταβίβασης που προβλέπεται για άγαμο μπορεί να χορηγηθεί και σε σύζυγο σε διάσταση, αρκεί να έχει κατατεθεί αίτηση ή αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον έξι μήνες πριν από την αγορά και ο γάμος να λυθεί μέσα σε πέντε έτη από τη μεταβίβαση.

Βασική προϋπόθεση είναι ο αγοραστής, ο ή η σύζυγος και τα ανήλικα παιδιά τους να μη διαθέτουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας, επικαρπίας ή οικισίας σε άλλη κατοικία που καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας. Το ίδιο ισχύει και για οικοδομήσιμο οικοπέδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο μπορεί να ανεγερθεί κατοικία αντιστοιχώς κάλυψης.

Οι στεγαστικές ανάγκες θεωρείται ότι καλύπτονται όταν το

συνολικό εμβαδόν κατοικιών της οικογένειας φτάνει τα 70 τ.μ., με προσαύξηση 25 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά και 30 τ.μ. για το τρίτο και κάθε επόμενο παιδί. Για άτομα με αναπηρία τουλάχιστον 67%, το όριο αυξάνεται στα 90 τ.μ.

Σε περιπτώσεις συνιδιοκτησίας, λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό επιφανείας που αντιστοιχεί στον κάθε ιδιοκτήτη. Δεν υπολογίζονται τα ακίνητα σε περιοχές με πληθυσμό κάτω των 3.000 κα-

τοίκων, αγροτεμάχια και επαγγελματικοί χώροι. Παράλληλα:

- Το ακίνητο πρέπει να είναι οικοδομημένο.
- Να βρίσκεται εντός οχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού.
- Να μην υπάρχει συγγένεια πρώτου βαθμού μεταξύ αγοραστή και πωλητή.
- Να παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή για τουλάχιστον πέντε έτη.

Τα αφορολόγητα όρια διαφέρουν ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση. Για αγορά κατοικίας το όριο ανέρχεται σε 200.000 ευρώ για άγαμο και 250.000 ευρώ για έγγαμο, με προσαύξηση 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και 30.000 ευρώ για το τρίτο και τα επόμενα. Για άτομα με αναπηρία τουλάχιστον 67%, τα όρια αυξάνονται σε 250.000 ευρώ για άγαμο και 275.000 ευρώ για έγγαμο. Στα ποσά αυτά περιλαμβάνεται και η αξία μίας θεσης στάθμευσης και ενός αποθηκευτικού χώρου έως 20 τ.μ. έκαστο, εφόσον αποκτώνται ταυτόχρονα με την κατοικία. Για αγορά οικοπέδου, το αφορολόγητο όριο είναι 50.000 ευρώ για άγαμο και 100.000 ευρώ για έγγαμο, με αντίστοιχες προσαυξήσεις ανάλογα με τον αριθμό τέκνων.

Η απαλλαγή χορηγείται κατάρχιν μία φορά. Ωστόσο, μπορεί να δοθεί εκ νέου εφόσον τα ακίνητα που διαθέτει πλέον η οικογένεια δεν καλύπτουν τις στεγαστικές ανάγκες της και καταβληθεί ο φόρος που αναλογεί στο ακίνητο για το οποίο είχε δοθεί η πρώτη απαλλαγή. Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά κατατίθενται μαζί με τη δήλωση φόρου μεταβίβασης πριν από την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου.

Οι δηλώσεις φόρου μεταβίβασης υποβάλλονται πλέον ψηφιακά μέσω της εφαρμογής myPROPERTY. Στην πλατφόρμα υποβάλλονται:

- Αρχικές δηλώσεις φόρου μεταβίβασης για ακίνητα εντός αντικειμενικού συστήματος.
- Δηλώσεις που αφορούν σύσταση, τροποποίηση ή κατάργηση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών.
- Δηλώσεις για μεταβιβάσεις εμπράγματων δικαιωμάτων, διανομές, ανταλλαγές και συνενώσεις ακινήτων.
- Δηλώσεις για ακίνητα εκτός αντικειμενικού συστήματος.
- Δηλώσεις μεταίωσης σύνταξης συμβολαιογραφικής πράξης, εφόσον η αρχική δήλωση έχει υποβληθεί ψηφιακά μέσω της εφαρμογής της ΑΑΔΕ.



Θα κάνει το comeback από την Κρήτη;

ΜΙΑ ΚΑΛΥΤΕΡΗ χρονιά σε επίπεδο θεμελιωδών μεγεθών επιθυμεί να κάνει ο Δημήτρης Κούτρας, ο οποίος από το καλοκαίρι του 2023 έχει αναλάβει τα διοικητικά και μετοχικά νήια της Δομικής Κρήτης, συμπράττοντας με τον ιδρυτή της κατασκευαστικής εταιρείας, Δημήτρη Συνατσάκη.

Η ΑΡΧΗ του 2026 μοιάζει εν μέρει ενθαρρυντική για τον 82χρονο εργολάβο, ο οποίος μην ξεχνάμε ότι έχει διαγράψει τη δική του πορεία σε Ελλάδα και Intrakat. Μέσα στους πρώτους τέσσερις μήνες έχει υπογράψει νέες συμβάσεις αξίας 12,1 εκατ. ευρώ, ενώ ταυτόχρονα έχει εισέλθει σε κοινοπραξίες, οι οποίες του δίνουν πρόσβαση σε πρόσθε-



Δημήτρης Κούτρας

διακδίκηση έργων, η αύξηση του ανεκτέλεστου, το οποίο στα τέλη του 2025 ανερχόταν σε μόλις 62 εκατ. ευρώ, αποτελεί μονόδρομο.

Σ' ΑΥΤΗΝ την προσπάθεια ο Δημήτρης Κούτρας έχει ως βασικό asset αφενός το εμβληματικό «Elounda Hills» στην Κρήτη (από κοινού με την Aktor Group), αφετέρου την προσο-

τα projects αξίας 11,1 εκατ. ευρώ. Εάν και έχει υιοθετήσει μια συντηρητική πολιτική ως προς την ποιότητα των προς

δοφόρα σχέση με την ΕΥΔΑΠ στην Αττική, η οποία μπορεί υπό προϋποθέσεις να του εξασφαλίσει «εισιτήριο» για ακόμη μεγαλύτερες συμβάσεις στο μέλλον. Έξτρα δυνατόιτες στο πεδίο των εσόδων προσφέρει η ιδιότητα έκταση στη Χερσόνησο, με τον ίδιο να μην αποκλείει το ενδεχόμενο επενδυτικής αξιοποίησης του ακινήτου.

ΟΛΑ τα παραπάνω σχηματίζουν ένα συγκρατημένα θετικό κλίμα για τον Δημήτρη Κούτρα, ο οποίος αναζητά έναν πειστικό τρόπο ανάκαμψης για τα οικονομικά μεγέθη της κρητικής εταιρείας. Μην ξεχνάμε ότι παρά τη βελτίωση τις κερδοφορίας για τη χρήση του 2025 (από 92 κιλ. ευρώ σε 407 κιλ. ευρώ), το καθαρό αποτέλεσμα παρα-

μένει σημαντικά χαμηλότερο σε σύγκριση με την προ 2023 εποχή, διατηρώντας παράλληλα τη «χτυπητή» δυσαναλογία σε σχέση με το ταμπλό του Χρηματιστηρίου. Είναι χαρακτηριστικό ότι η μετοχή της Δομικής Κρήτης, παρότι υπολείπεται αισθητά των πολυετών υψηλών του 2024 (4,7 ευρώ), εξακολουθεί να «παίζει» με τριψήφιο P/E, καθώς τα επίσημα κέρδη των 407 κιλ. ευρώ αντιστοιχούν σε κεφαλαιοποίηση 45 εκατ. ευρώ.

Η ΘΕΜΑΤΙΚΗ βελτίωση των οικονομικών αποτελεσμάτων σινοιστά την αναγκαία συνθήκη, ώστε ο 82χρονος εργολάβος να μη χάσει το τρένο του ανταγωνισμού αλλά και τη χρηματιστηριακή αξιοπιστία. [SID: 25611419]