

ΑΠΑΝΩΤΑ ΡΕΚΟΡ
**ΠΑΚΤΩΛΟΣ
ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ**
33 δισ. ευρώ



Οι εισροές κεφαλαίων την τελευταία 7ετία ισοδυναμούν
με τον συνολικό ΕΝΦΙΑ... 12 ετών

Ισχυρό μήνυμα για την οικονομία
το success story των τελευταίων επτά ετών



Η πολιτική σταθερότητα έχει φέρει στη χώρα επενδύσεις 33 δισ. ευρώ

Ένα κεφάλαιο για επενδύσεις που ισοδυναμούν με τον ΕΝ-ΦΙΑ... 12 ετών εισέρευσαν στην Ελλάδα την τελευταία επταετία, η οποία συμπίπτει με τη διακυβέρνηση της χώρας από τη Νέα Δημοκρατία.

Ο πακτωλός αυτών των κεφαλαίων επενδύθηκε σε μια περίοδο όπου η Ελλάδα δεν ήταν ακόμη αξιόχρη χώρα, η πανδημία του κορονοϊού είχε οδηγήσει σε βαθιά ύφεση την οικονομία το 2020, ενώ στη συνέχεια, το 2022, η ρωσική εισβολή στην Ουκρανία σηματοδότησε την έναρξη ενός πληθωριστικού κύκλου, που με τη σειρά του οδήγησε σε μεγάλη άνοδο των επιτοκίων. Η προσέλευση δεκάδων δισεκατομμυρίων ευρώ ουσιαστικά άνοιξε τον δρόμο για τη σταδιακή ανάκτηση της εμπιστοσύνης των διεθνών αγορών.

Οι καθαρές εισροές Άμεσων Ξένων Επενδύσεων παρουσίασαν σταθερή άνοδο, σπάζοντας διαδοχικά ιστορικά ρεκόρ. Πιο συγκεκριμένα, το 2019 οι επενδύσεις ανήλθαν σε 4,48 δισ. ευρώ και το 2020 υποχώρη-



Γράφει ο
Λουκάς Γεωργιάδης

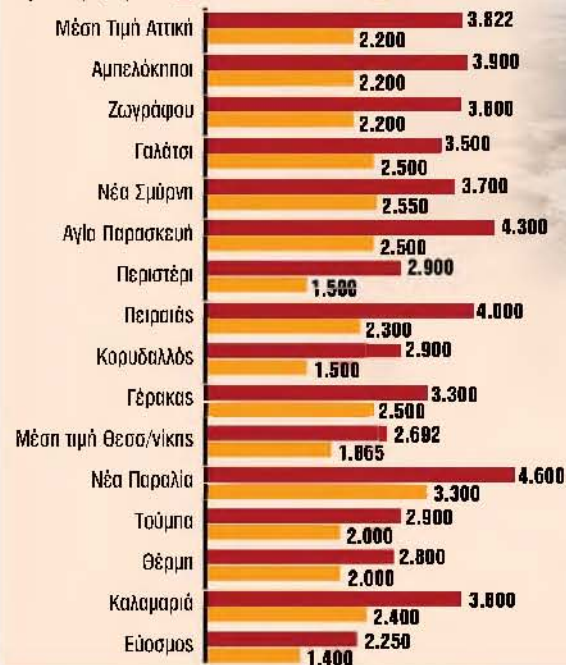
σαν στα 3,2 δισ. ευρώ, λόγω της πανδημίας. Το 2021 σημειώθηκε δυναμική ανάκαμψη, καθώς οι ΑΞΕ έφτασαν στα 5,35 δισ. ευρώ, ενώ το 2022, μέσα στην ενεργειακή κρίση, καταγράφηκε ιστορικό υψηλό εικοσαετίας, με 8 δισ. ευρώ.

Επιπλέον, παρά τη διεθνή αβεβαιότητα, οι εισροές διατηρήθηκαν σε υψηλά επίπεδα και το 2023, καθώς έφτασαν τα 4,8 δισ. ευρώ, ενώ το 2024 εκτινάχθηκαν σε 7 δισ. ευρώ. Η ανοδική τροχιά συνεχίστηκε και το 2025, με έντονο ενδιαφέρον στους κλάδους των υπηρεσιών, των υποδομών, της ενέργειας και του real estate.

Έτσι, στο σύνολο, η περίοδος 2019-2025 απέφερε στην ελληνική οικονομία πάνω από 33 δισ. ευρώ σε άμεσα παραγωγικά ξένα κεφάλαια. Η περίοδος μετά το 2019 χαρακτηρίστηκε από την είσοδο παγκόσμιων κολοσσών, όπως για παράδειγμα η Microsoft, η οποία προχώρησε σε στρατηγική επένδυση ύψους έως 1 δισ. ευρώ για τη δημιουργία συμπλέγματος τριών Data Centers στην Αττική.

ΠΩΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΘΗΚΑΝ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΤΟ 2025

Τιμές ευρώ/τ.μ. ■ Νέα ως 5 ετών ■ Άνω των 5 ετών



ΟΙ ΥΨΗΛΟΤΕΡΕΣ ΤΙΜΕΣ ΝΕΟΔΗΜΤΩΝ ΠΑΝΕΛΛΑΔΙΚΑ



Ασυγκράτητη η άνοδος των τιμών στα ακίνητα

Συνεχίζουν να αυξάνονται οι τιμές των ακινήτων καθιστώντας την ανεύρεση στέγης σε κυνήγι του χαμένου θησαυρού για τους Έλληνες. Το 2025 ήταν μια ακόμα χρονιά στην οποία οι τιμές πώλησης των ακινήτων κινήθηκαν ανοδικά συμπαρασύροντας μαζί τους και τις τιμές των ενοικίων, τα οποία αυξήθηκαν στο διάστημα Απριλίου 2025 - Απριλίου 2026 κατά 7,6%, σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής. Η δύσκολη κατάσταση που διαμορφώνεται οδήγησε ακόμα και την Τράπεζα της Ελλάδος να κρούσει τον κώδωνα του κινδύνου αναφορικά με την πορεία της στεγαστικής κρίσης στα φετινά έτη, όπως εκθέσει της. Μάλιστα, όπως σημειώνεται από την ΤτΕ, τα τελευταία χρόνια οι τιμές των κατοικιών και τα ενοίκια αυξάνονται με ρυθμούς ταχύτερους από ό,τι τα εισοδήματα, γεγονός που επιβαρύνει ιδιαίτερα τα νοικοκυριά χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων.

Οι συνεχιζόμενες αυξήσεις προκαλούν σημαντική πίεση στα οικονομικά των νοικοκυριών που βλέπουν την αγορά κατοικίας ως άπιαστο όνειρο αλλά και την ενοίκιαση ενός ακινήτου ανάλογου των αναγκών τους δύσκολη υπόθεση, αναγκάζοντάς τους να κάνουν εκπτώσεις αναφορικά με αυτό που θα ήθελαν.

Παλιά και νέα

Είναι ενδεικτικό ότι οι τιμές πώλησης των ακινήτων, κατά το 2025 σε σύγκριση με το 2024 αυξήθηκαν κατά 3,7% σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία της Nemax. Ανοδική πορεία

Βαθαίνει η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα: 6 στους 10 χαρακτηρίζουν από «οριακό» έως «μη βιώσιμο» το κόστος αγοράς ή ενοικίασης κατοικίας

ΤΗΣ ΔΗΜΗΤΡΑΣ ΣΚΟΥΦΟΥ

σημείωσαν οι τιμές πώλησης είτε αφορούν νεόδμητα ηλικίας έως 5 ετών είτε παλαιότερα. Συγκεκριμένα, τα νεόδμητα ακίνητα σημείωσαν, σε επίσημη βάση, άνοδο τιμών κατά 4,1%, ενώ τα ακίνητα ηλικίας άνω των πέντε ετών κατά 3,1%. Ενδεικτικά στην Αττική, η μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο διαμορφώθηκε στα 3.822 ευρώ για τα νεόδημα και στα 2.517 ευρώ για τα παλιά. Στη Θεσσαλονίκη η μέση τιμή διαμορφώθηκε σε 2.692 ευρώ ανά τ.μ. και 1.865 ευρώ ανά τ.μ. αντίστοιχα. Σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς η άνοδος των τιμών οφείλεται στην υψηλή ζήτηση για ακίνητα σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά διαθέσιμων επιλογών στην αγορά, δημιουργώντας ένα περιβάλλον στεγαστικής κρίσης.

Όλες τις ηλικίες

Μάλιστα το στεγαστικό πρόβλημα επιβαρύνει με έντονο τρόπο τόσο τις νεότερες όσο και τις μεγαλύτερες ηλικίες, όπως κατέγραψε και έρευνα της Bluepeak Estate Analytics, η οποία εξέτασε τη στεγαστική κατάσταση των νέων που αναζητούν στέγη στην Ελλάδα. Όπως προκύπτει για τους νέους ηλικίας 25-35 ετών, η ενοικίαση απαιτεί πλέον την κυρίαρχη στεγαστική συνθήκη, με το 47% να δηλώνει ότι νοικιάζει κατοικία, ενώ μόλις το 27% να διαμένει σε ιδιόκτητο σπίτι. Παράλληλα οι υψηλές τιμές κάνουν τους δύο στους δέκα νέους (19%) να εξακολουθούν να διαμένουν με την οικογένειά τους και το 7% να φιλοξενείται, γεγονός που δείχνει ότι η στεγαστική αυτονομία παραμένει δύσκολη. Όσο για το σύνολο η ανασφάλεια είναι εμφανής σε μεγάλο μέρος του πληθυσμού, με το 41% να δηλώνει ότι αισθάνεται από «λίγο» έως «καθόλου» ασφαλές για τη σημερινή στεγαστική του κατάσταση, ενώ το 39% να εκφράζει αντίστοιχη αβεβαιότητα και για το εάν θα μπορεί να έχει την ίδια κατοικία και τα επόμενα δύο χρόνια. Όσο για το κόστος της στέγης, περισσότεροι από έξι στους δέκα (62%) το θεωρούν από

«οριακό» έως «μη βιώσιμο». Μάλιστα το αυξημένο κόστος ενοικίου κάνει το 30% των Ελλήνων να σκέφτεται τη μετακόμιση μέσα στους επόμενους 12 μήνες, αναζητώντας φυσικά πιο οικονομικές λύσεις στέγης. «Σε ολόκληρη την Ευρώπη επικρατεί ένα έντονο αίσθημα αδικίας λόγω του απρόσιτου κόστους και της έλλειψης διαθεσιμότητας στέγης», σημειώνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία της ΕΕ, μεταξύ 2013 και 2024 οι τιμές των κατοικιών σε ονομαστικούς όρους αυξήθηκαν κατά περισσότερο από 60% σε ολόκληρη την ΕΕ, σημειώνοντας ταχύτερη αύξηση από τα εισοδήματα των νοικοκυριών. Σε ό,τι αφορά τα ενοίκια, η μέση τιμή αυξήθηκε κατά περίπου 20%, με τα νέα ενοίκια να έχουν καταστεί σημαντικά ακριβότερα. Την ίδια στιγμή οι επενδύσεις στην προσφορά κατοικιών μειώθηκαν σημαντικά την τελευταία δεκαετία και η προσφορά δεν συμβαδίζει με τη ζήτηση, την ίδια ώρα που το απόθεμα των κενών κατοικιών είναι στο 20%. Εκτιμάται ότι στην ΕΕ απαιτούνται περισσότερες από 2 εκατ. κατοικίες επιπλέον για την κάλυψη της τρέχουσας ζήτησης, επιπλέον των 1,6 εκατ. κατοικιών που ήδη κατασκευάζονται. Μάλιστα στην άπιατη υπουργική συνάντηση για τη στέγηση που πραγματοποιήθηκε στη Λευκωσία, στο πλαίσιο της κυπριακής προεδρίας του Συμβουλίου της ΕΕ, στο επίκεντρο βρέθηκαν η απλοποίηση των διοικητικών διαδικασιών και η μείωση της γραφειοκρατίας ώστε να επιταχυνθεί η υλοποίηση οικιστικών έργων και ανακαινίσεων.

Τα τελευταία χρόνια οι τιμές των κατοικιών και τα ενοίκια αυξάνονται με ρυθμούς ταχύτερους από ό,τι τα εισοδήματα, σημειώνει η ΤτΕ

ΧΡΕΗ ΠΡΟΣ ΕΦΚΑ

Πρεμιέρα τον Ιούνιο για τις 72 δόσεις

Επτά στους δέκα επαγγελματίες - αγρότες χρωστούν στον ΕΦΚΑ, με τα ληξιπρόθεσμα να κινούνται στα 51,31 δισ. ευρώ

■ Βελτιώσεις ζητούν οι φορείς

ΤΟΥ ΠΑΙΔΑ ΓΕΩΡΓΑΚΗ

Σε εφαρμογή τίθεται από τον Ιούνιο η έκτακτη ρύθμιση οφειλών προς τον ΕΦΚΑ σε 72 δόσεις. Την ίδια ώρα διαπιστώνεται ότι οι 7 στους 10 επαγγελματίες - αγρότες χρωστούν στον ΕΦΚΑ, με τα ληξιπρόθεσμα χρέη προς τα ασφαλιστικά ταμεία να κινούνται στα 51,31 δισ. ευρώ. Η ρύθμιση των 72 δόσεων δεν προβλέπει κούρεμα και λειτουργεί με χαρακτηριστικά αντίστοιχα των πάγιων ρυθμίσεων, με επιτόκιο 5,84% και ελάχιστη δόση τα 30 ευρώ, δίνοντας περισσότερο χρόνο αποπληρωμής. Αφορά χρέη που δημιουργήθηκαν έως τις 31/12/2023 και δεν βρίσκονται σε ενεργή ρύθμιση, δηλαδή τη μεγάλη μάζα των οφειλών, καθώς πάνω από το 90% των ληξιπρόθεσμων χρεών έχει δημιουργηθεί έως εκείνη την περίοδο. Η ρύθμιση ενεργοποιείται κατόπιν αίτησης του ενδιαφερομένου χωρίς έλεγχο της οικονομικής του κατάστασης, αλλά και χωρίς δυνατότητα διαγραφής χρέους. Με

την ένταξη των οφειλών στη ρύθμιση παγώνουν μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης, όπως κατασχέσεις και πλειστηριασμοί, και εκδίδεται φορολογικά και ασφαλιστικά ενυμερότητα.

Ωστόσο, η ρύθμιση απαιτεί συνέπεια καθώς καθυστέρηση ακόμη και μιας δόσης συνεπάγεται προσαύξηση 15%.

Προϋπόθεση

Μοναδική προϋπόθεση για την ισχύ της ρύθμισης είναι η αποπληρωμή ή ο διακανονισμός τυχόν νέων ληξιπρόθεσμων οφειλών που δημιουργήθηκαν μετά το 2023, γεγονός που συνιστά και το μεγαλύτερο σκάθι για χιλιάδες ασφαλισμένους, οι οποίοι συνεχίζουν να δημιουργούν νέα χρέη λόγω έλλειψης ρευστότητας και αδυνατούν να τα τακτοποιήσουν.

Για τον λόγο αυτόν, άλλωστε, ελεύθεροι επαγγελματίες και αγρότες ζητούν περισσότερες δόσεις



Η ρύθμιση δεν προβλέπει κούρεμα και λειτουργεί με χαρακτηριστικά αντίστοιχα των πάγιων ρυθμίσεων, με επιτόκιο 5,84% και ελάχιστη δόση τα 30 ευρώ, δίνοντας περισσότερο χρόνο αποπληρωμής



(έως και 120), καθώς βρίσκονται εγκλωβισμένοι σε έναν φαύλο κύκλο χρεών και έχουν συσσωρεύσει υψηλές οφειλές που δυσκολεύονται να αποπληρώσουν.

Ισχυρό φίλτρο αποκλεισμού μη μισθωτών με χρέη που θα μπορούσαν να υποχρεώσουν στη νέα ρύθμιση συνιστά το επιτόκιο που διαμορφώνεται στο 5,84% και θεωρείται υψηλό για τα οικονομικά δεδομένα των περισσότερων. Παράλληλα, δεν προβλέπεται μείωση των προσαυξήσεων και των πρόσθετων τελών,



τα οποία αποτελούν κρίσιμο μέρος της συνολικής οφειλής.

Πάντως οι επαγγελματικοί φορείς ζητούν ήδη περαιτέρω βελτιώσεις πριν από την οριστική εφαρμογή της ρύθμισης.

Βασικά αιτήματα αποτελούν η μείωση του επιτοκίου, η αύξηση του αριθμού των δόσεων και η επαναφορά κουρέματος προσαυξήσεων, ώστε η νέα παρέμβαση να αποκτήσει ουσιαστικά χαρακτηριστικά βιωσιμότητας. Όπως επισμαίνουν στελέχη της αγοράς, χωρίς ουσια-



στικά κίνητρα ελάφρυνσης υπάρχει σοβαρός κίνδυνος ακόμη και η νέα ρύθμιση να οδηγηθεί σταδιακά στην ίδια αποτυχία με εκείνη των πάγιων 24 δόσεων.

Τονίζεται ότι στο τέλος του 2025 τα ληξιπρόθεσμα χρέη προς τα ασφαλιστικά ταμεία ανήλθαν στα 51,31 δισ. ευρώ, αυξημένα κατά περίπου 2 δισ. ευρώ σε σχέση με έναν χρόνο νωρίτερα. Από αυτά, περίπου 10,5 δισ. ευρώ χαρακτηρίζονται χαμηλής ή μηδενικής εισπραξιμότητας.