

# Τέλος στην πολεοδομική πολυνομία

Κατατέθηκε στη Βουλή ο κώδικας κωροταξίας, που συγκεντρώνει όλες τις υφιστάμενες διατάξεις

Του ΠΑΡΓΟΥ ΛΙΑΛΙΟΥ

**Τέλος** στις φουσιολογικές ή εκ του πονηρού «ερμηνείες» της πολεοδομικής νομοθεσίας βάσει ο κώδικας κωροταξίας - πολεοδομίας, που κατατέθηκε την Παρασκευή στη Βουλή. Πρόκειται για τη συγκέντρωση σε ένα νόμο των πολεοδομικών διατάξεων που βρίσκονταν διάσπαρτες σε 119 νόμους και 53 διατάγματα, το παλαιότερο του 1923. Η ιδιαιτερότητα του συγκεκριμένου κειμένου είναι ότι με την ψήφισή του από τη Βουλή πλέον υποκαθιστά τους προηγούμενους νόμους και γίνεται ο ίδιος σημείο αναφοράς. Ο κώδικας δεν καλύπτει την πολεοδομική νομοθεσία για όλες τις δραστηριότητες -λ.χ. τη βιομηχανία ή τον τουρισμό- καθώς και τις πολύ ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που μπορεί να έχουν εγκριθεί με νόμο (λ.χ. τους όρους δόμησης μιας περιοχής).

## Τα περιεχόμενα

Ο κώδικας έχει 447 άρθρα σε 741 σελίδες, θέτοντας σε ενιαίο κείμενο χιλιάδες διατάξεις, που ήταν διάσπαρτες σε εκατοντάδες νομοθετικά κείμενα. Είναι χαρακτηριστικό ότι, παρότι η πολεοδομική νομοθεσία τροποποιείται συστηματικά, ανάλογα με τις προτεραιότητες κάθε χρονικής περιόδου, υπάρχουν ακόμη σε ισχύ διατάξεις ενός αιώνα: για παράδειγμα, η παλαιότερη διάταξη νόμου που περιλαμβάνεται στον κώδικα είναι από τον ν. 4343/1929 και αφορά την υποχρέωση των συμβολαιογράφων να ενημερώνουν τους αγοραστές ότι μπορεί να απαγορευτεί ή να μειωθούν περιορισμοί στην εισέλευση οικοδομικών εργασιών σε ένα ακίνητο. Οι παλαιότερες διατάξεις του κώδικα προέρχονται από το νομοθετικό διάταγμα 17.7/6.8.1929 και αφορούν τη διαδικασία και αντίστοιχες σχεδίων πόλεων.

Ο κώδικας δεν περιέχει νέες νομοθετικές ρυθμίσεις, αλλά «μαζεύοντας» τις υφιστάμενες σε ενιαίο κείμενο, τερματίζει τις παρανοήσεις και (παρ)ερμηνείες, με χαρακτηριστικότερο παράδειγμα αυτό της εκτός σχεδίου δόμησης. Σήμερα, πολλές πολεοδομίες ανά την Ελλάδα εξακολουθούν να εκδίδουν οικοδομικές άδειες σε «μυρλά» μικρομεσαία, δηλαδή σε εκτάσεις γης που δεν έχουν «πρόσωπο» σε αναγνωρισμένο οδό ή «βλέπουν» σε μονοπάτια. Η (βρολική για τη συνέχιση της οικοδόμησης των πάντων) ερμηνεία που δίνουν κάποιες πολεοδομίες είναι ότι, επειδή η νομοθεσία που καθόριζε το μήκος του απαραίτητου προσώπου θεσπίστηκε το 2003, τότε τα οικοπέδα που δεν έχουν καταμνηθεί μετά το 2003 δεν έχουν τέτοια υποχρέωση. Το Συμβούλιο της Επικρατείας εξα-



## Η ταυτότητα του νέου κώδικα

<b>119</b> νόμοι και 53 διατάγματα τα οποία περιέχουν πολεοδομικές διατάξεις.	<b>1923</b> η χρονιά που συντάχθηκε το παλαιότερο πολεοδομικό διάταγμα του κώδικα	<b>447</b> άρθρα έχει ο νέος πολεοδομικός κώδικας	<b>741</b> σελίδες το μέγεθός του
--	--	---	---

όρισε πολλές φορές ότι η ερμηνεία αυτή είναι αυθαίρετη, μέχρι σήμερα ωστόσο το υπουργείο Περιβάλλοντος αιτοφείγει «δικαιολογικά» να το υποδείξει στις παρανοήσεις πολεοδομίες. Στον κώδικα (κεφάλαια 249-272) αναφέρεται ρητά ότι απαραίτητη προϋπόθεση για τη δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές είναι ελάχιστο το εμβαδόν 4.000 τ.μ. και «πρόσωπο» 25 μέτρων σε κοινόχρηστο δρόμο, χωρίς κανένα χρονικό περιορισμό, με μοναδικές εξαιρέσεις τις γεωργικές εγκαταστάσεις (όχι κατοικίες) και τις εγκαταστάσεις διαχείρισης νερού.

## 1985 και 2012

Η ολοκλήρωση του κώδικα οργανώνει τη (καώδη) σχέση ανάμεσα στους δύο τελευταίους οικοδομικούς κανονισμούς, εκείνους του 1985 (ΙΟΚ) και του 2012 (ΝΟΚ). Όπως επισμαίνεται στην αιτιολογική έκθεση του κώδικα, ο νέος οικοδομικός κανονισμός δεν αντικατέστησε τον προηγούμενο και οι δύο οικοδομικοί κανονισμοί «εμφανίζονται να ισχύουν παράλληλα». Ο κώδικας ωστόσο δεν συμπεριέλαβε διατάξεις του 1985 που ρυθμίστηκαν διαφορετικά το 2012, όπως για παράδειγμα οι διατάξεις περί διατηρητέων.

**«Μαζεύοντας» τις ρυθμίσεις σε ενιαίο κείμενο, ο κώδικας τερματίζει τις παρανοήσεις και (παρ)ερμηνείες, με χαρακτηριστικότερο παράδειγμα αυτό της εκτός σχεδίου δόμησης.**

«Διατάξεις για τη συνταγματικότητα των οποίων γεννώνται αμφιβολίες έχουν συμπεριληφθεί στον κώδικα, εφόσον το ζήτημα δεν έχει κριθεί οριστικά με δικαστική απόφαση», αναφέρεται.

Ο κώδικας περιλαμβάνει μόνο τη γενική πολεοδομική και χωροταξική νομοθεσία, δηλαδή αυτή που περιλαμβάνεται σε νόμους και διατάγματα του υπουργείου Περιβάλλοντος. Τι δεν περιλαμβάνει: Όπως επισμαίνεται στην αιτιολογική έκθεση, δεν περιλαμβάνεται η ειδική νομοθεσία που αφορά πολεοδομικά θέματα άλλων υπουργείων, όπως των υπουργείων Ανάπτυξης και Τουρισμού, τα νομοθετήματα για τις βιομηχανικές περιοχές και τις τουριστικές επιχειρήσεις. Επίσης

δεν περιλαμβάνει τις πολύ ειδικές πολεοδομικές διατάξεις (λ.χ. σχέδια πόλεων ή πολεοδομικές μελέτες) «για τον λόγο ότι αυτά δεν έχουν γενική αλλά εντοπισμένη εφαρμογή» και εξακολουθούν να ισχύουν. Ακόμη, για όσες ρυθμίσεις προβλέπονταν μεταβατικές διατάξεις για κάποιο διάστημα, αυτές δεν έχουν συμπεριληφθεί εφόσον έχουν «λήξει». Επιπλέον, έχουν γίνει διορθώσεις ως προς τις αρμοδιότητες όπου αυτές έχουν αλλάξει και ως προς τη γλώσσα, χωρίς βέβαια να αλλάξει το νόημα.

Η οριστική αυτή προσπάθεια προβλέφθηκε νομοθετικά το 2016, όμως η πρώτη επιτροπή συγκροτήθηκε το 2020. Πρόεδρος της Ειδικής Νομοπαρασκευαστικής Επιτροπής ορίστηκε ο επίτιμος πρόεδρος του Συμβουλίου της Επικρατείας Κωνσταντίνος Μενουδάκος, ένας άνθρωπος που έχει βαθιά γνώση του αντικείμενου από τη θητεία του στο ανώτατο δικαστήριο, με πολλές αποφάσεις-γιαθμούς επί των ημερών του, αλλά και χαιρεί ιδιαίτερου σεβασμού στον νομικό και τεχνικό κόσμο.

«Η επιτροπή συγκροτήθηκε με πρωτοβουλία του Δημήτρη Οικονόμου, τότε υφυπουργού

Περιβάλλοντος. Ο κ. Οικονόμου υποστήριξε σθεναρά την καθιέρωση της νομοθεσίας, καθώς γνώριζε και από την ακαδημαϊκή σταδιοδρομία του και από τη θητεία του οτι τα κοινά τα προβλήματα που δημιουργεί η πολυνομία», λέει στην «Κ» ο κ. Μενουδάκος. «Στη συνέχεια, το έργο της επιτροπής υποστήριξε ο (σ.σ. προσηφάτως εκλιπόν) υφυπουργός Περιβάλλοντος Νίκος Ταγαράς, ο οποίος και συμμετείχε ο ίδιος πολλές φορές στις συνεδριάσεις της Επιτροπής και τίεζε διαδοχικούς υποργούς να μην εγκαταλείψουν το έργο. Πίστευε πολύ σε αυτό και προσέφερε σοβαρή στήριξη για την ολοκλήρωσή του».

## Η επιτροπή

Η 25μελής επιτροπή απαρτίστηκε από δικαστές, καθηγητές πανεπιστημίων, νομικούς και φιλέκχη του υπουργείου Περιβάλλοντος. Χωρίστηκε δε σε τρεις ομάδες εργασίας και υποστηρίχθηκε και από έξι μεταπτυχιακούς φοιτητές, ως επιστημονικούς συνεργάτες. Ο κώδικας παρουσιάστηκε πριν από ένα έτος στο υπουργικό συμβούλιο. «Καθυστέρησε να κατατεθεί στη Βουλή επειδή μεσολάβησαν νέες διατάξεις», υπογραμμίζει ο κ. Μενουδάκος. Σύμφωνα με το παράρτημα του κώδικα, η παρούσα κυβέρνηση τροποποίησε πτυχές της πολεοδομικής νομοθεσίας μέσα από τρεις νόμους το 2026, τέσσερις νόμους το 2025, πέντε νόμους το 2024, τέσσερις νόμους το 2023, από επτά νόμους το 2022 και 2021, 11 νόμους το 2020 και οκτώ νόμους το 2019: συνολικά σε 49 διαφορετικούς νόμους.

«Το μεγάλο κέρδος της καθιέρωσης είναι η συγκέντρωση της ισχύουσας νομοθεσίας που ήταν διάσπαρτη. Δεν έχει νέα νομοθεσία, ωστόσο δεν συμπεριέλαβε ρυθμίσεις που δεν είχαν πλέον πρακτική εφαρμογή ή είχαν κριθεί αντισυνταγματικές, ακόμη κι δεν είχαν καταργηθεί τυπικά», εξηγεί ο κ. Μενουδάκος. «Το κείμενο αυτό έχει ισχύ νόμου και οποιαδήποτε μεταβολή θα γίνεται επί αυτού. Το υπουργείο Περιβάλλοντος μας υποσχέθηκε ότι θα δημιουργήσει μια ανοικτή βάση δεδομένων για την πολεοδομική-χωροταξική νομοθεσία, την οποία θα ενημερώνει με κάθε αλλαγή ώστε να είναι πάντα προσπί σε κάθε ενδιαφερόμενο. Η καθιέρωσή του θα κάνει τη νομοθεσία πιο διαφανή, ενώ ταυτόχρονα απαλείφει αλληλοσυγκρουόμενες διατάξεις και περιορίζει τυχόν ερμηνείες».

Να σημειωθεί ότι το 1999 είχε γίνει για πρώτη φορά καθιέρωση της νομοθεσίας έως εκείνη την περίοδο, όμως δεν κυρώθηκε με νόμο και έτσι σταδιακά εγκαταλείφθηκε.

## Προχωράει το έργο διασύνδεσης στο Αιγαίο

**Ο ΑΔΜΗΕ** ολοκλήρωσε επιτυχώς τον διεθνή διαγωνισμό για την κατασκευή καλωδίων υψηλής τάσης 150 kV που θα υποστηρίξουν τις ηλεκτρικές διασυνδέσεις των Δωδεκανήσων, του Βορείου Αιγαίου και άλλων νησιωτικών περιοχών. Το έργο αφορά εξαετή συμφωνία-πλαίσιο για μελέτη, προμήθεια και εγκατάσταση υποβρύχων και υπόγειων καλωδίων. Η Fulgor αναδείχθηκε ανάδοχος του πρώτου τμήματος, που περιλαμβάνει μεταξύ άλλων τις διασυνδέσεις Θράκη - Λήμνος και Κως - Ρόδος, ενώ η Prysmian κέρδισε το δεύτερο τμήμα, με έργα όπως Ρόδος - Κάρπαθος και Σάμος - Κως.

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ | ΣΕ ΣΤΑΔΙΟ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ

0,51 ευρώ το λίτρο έκπτωση στην αντλία για το αγροτικό πετρέλαιο

**Τέσσερις σημαντικές παρεμβάσεις για την ενίσχυση της στεγαστικής πολιτικής και την αύξηση του αποθέματος διαθέσιμων κατοικιών περιλαμβάνει το νέο πολυνομοσχέδιο του υπ. Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών που τέθηκε από χθες σε δημόσια διαβούλευση.**

Του Γιώργου Παλασιόκη  
gpalasiokis@naftemporiki.gr

ΟΙ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ προβλέπουν τη διεύρυνση των εισοδηματικών ορίων για την επιστροφή του ενός ενοικίου, την καταβολή-επιστροφή δύο ενοικίων μέχρι ποσού 1.600 ευρώ προσαυξανόμενο κατά 100 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο τέκνο σε περίπου 50.000 δασκάλους και υγειονομικούς που υπηρετούν στην περιφέρεια, την απαγόρευση έκδοσης νέων αδειών για ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης και στην Περιφέρεια Θεσσαλονίκης και την εφαρμογή ενός νέου προγράμματος που προβλέπει παροχή φορολογικών κινήτρων προς εταιρείες του κλωστοϋφαντουργικού κλάδου.

Επιπλέον, οι νομοσχέδιο περιλαμβάνονται ευνοϊκές ρυθμίσεις για το πετρέλαιο των αγροτών και των κτηνοτρόφων και για τους ιδιοκτήτες και τους εργαζόμενους κρήνιες υβριδικών αυτοκινήτων χαμηλών ρυθμών.

Αναλυτικά:

### 1 Διεύρυνση ορίων για την επίδο τροφιά ενοικίου.

Για τα στερίχη των νοικοκυριών, αυξάνονται τα εισοδηματικά όρια για την επιστροφή ενοικίου από 20.000 σε 25.000 ευρώ για τους άγαμους δικατούχους και από 28.000 σε 35.000 ευρώ για τους έγγαμους, ενώ για τις μονογονεϊκές οικογένειες το όριο αυξάνεται από 31.000 σε 39.000 ευρώ. Για κάθε τέκνο που βρύνει τον δικατούχο προβλέπεται προσαύξηση του εισοδηματικού ορίου κατά 5.000 ευρώ. Το μέτρο εκτιμάται ότι θα καλύψει επιπλέον 70.000 ενοικιαστές, ανεβάζοντας το σύνολο των δικατούχων της συγκεκριμένης ημερομηνίας.

### 2 Επίδο τροφιά δύο ενοικίων σε εκπαιδευτικούς, ιατρούς και νοσηλευτές που υπηρετούν στην ελληνική περιφέρεια, χωρίς περιορισμό σχετικά με εισοδηματικά κριτήρια.

● Δικατούχοι της επιστροφής δύο ενοικίων κάθε χρόνο είναι συνολικά περίπου 50.000 εκπαιδευτικοί πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, μόνιμοι και αναπληρωτές, ιατροί, νοσηλεύτες



και λοιπό υγειονομικό προσωπικό, που υπηρετούν για ομοιόμορπο χρονικό διάστημα κατά το εκάστοτε έτος αναφοράς σε περιφέρειες εκτός της Περιφέρειας Αττικής πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων και εκτός της Περιφερειακής (Μητροπολιτικής) Ενότητας Θεσσαλονίκης και Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

● Για τις παραπάνω κατηγορίες δημοσίων λειτουργών προβλέπεται ότι αναδρομικά από το έτος 2025 και κατά τα επόμενα έτη παρέχεται από τον κρατικό προϋπολογισμό ετήσια οικονομικά ενίσχυση, η οποία αντιστοιχεί στο ποσό των δύο δωδέκατων του συνολικού ποσού μισθώματων που καταβλήθηκε το εκάστοτε προηγούμενο έτος για μία κόρνια ή δευτερεύουσα μισθωμένη κατοικία ή διαδοχικά για περισσότερες της μιας κόρνες ή δευτερεύουσες μισθωμένες κατοικίες, ενρισκόμενες εντός της περιφέρειας όπου υπηρετούν για οποιοδήποτε χρονικό διάστημα κατά το έτος αυτό.

Εάν ο δικατούχος ενίσχυση καταπορεύσει και σε όσους δικατούχοι στην ενίσχυση της επιστροφής ενός ενοικίου, βάσει εισοδηματικών κριτηρίων, για κόρνια κατοικία, τότε η ενίσχυση της παρούσας περίπτωσης ανέρχεται στο ένα

δωδέκατο του επίσου μισθώματος που καταβλήθηκε το προηγούμενο έτος για μίσθωση της κατοικίας ή των κατοικιών.

● Η ενίσχυση καταβλήεται, σε κάθε περίπτωση, εφάπαξ έως το τέλος Νοεμβρίου κάθε έτους που έπεται του έτους καταβολής των ενοικίων. Ειδικά η αναδρομική ενίσχυση του έτους 2025 για μισθώ-

### ■ Ευνοϊκές ρυθμίσεις για εργαζόμενους κρήνιες υβριδικών αυτοκινήτων χαμηλών ρυθμών.

μα που καταβλήθηκαν εντός του έτους 2024 θα καταβληθεί εντός των (3) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

● Το συνολικό ύψος της ενίσχυσης δεν μπορεί να υπερβεί τα 1.600 ευρώ ετήσιος. Το όριο αυτό προσαύξεται κατά 100 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο τέκνο του συζύγου ή της συζύγου ή του κάθε μέλους του νοικοκυριού.

● Ο υπολογισμός της ενίσχυσης διενεργείται χωρίς αίτηση, με βάση τα στοιχεία της επίταξης διάλυσης φορολογίας εισοδήματος που υποβλήθη στο εκάστοτε προηγούμενο φορολογικό έτος, όπως

αυτή έχει διαμορφωθεί έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Σεπτεμβρίου του έτους καταβολής.

### 3 Αναγορεύση έκδοσης νέων αδειών βραχυχρόνιας μίσθωσης για ακίνητα ο.π. Θεσσαλονίκης.

Αναγορεύεται η έκδοση νέων αδειών βραχυχρόνιας μίσθωσης για ακίνητα που βρίσκονται στην Α' Δημοτική Κοινότητα.

### 4 Φορολογικά κίνητρα για ιδιωτικές επενδύσεις στον τομέα της κατοικίας.

Θεορίζεται το πρόγραμμα «Κατασκευάζω-Νομιάζω» (Build to Rent), με αντικείμενο την ημερομηνία κτήτων σε νομικά πρόσωπα που δραστηριοποιούνται στον τομέα των κλωστοϋφαντουργικών διαχειρίσεων ακινήτων, για την ανέγερση οικικών ακινήτων ή οι μετατροπή της χρήσης ακινήτων για οικιστική χρήση προς μακροχρόνια μίσθωση, διάρκειας τουλάχιστον 10 ετών έναντι μισθώματος. Το εισόδημα που θα αποκτούν τα νομικά πρόσωπα από την εκμίσθωση ακινήτων ο.π. ιδιαιτού του Build to Rent θα απαλλάσσεται από τον φόρο εισοδήματος, εφόσον τα ακίνητα διατίθενται αποκλειστικά για μακροχρόνια

μίσθωση διάρκειας τουλάχιστον δέκα (10) ετών με προκαθορισμένο μίσθωμα που καθορίζεται με κοινή υπουργική απόφαση.

### 5 Έκπτωση 0,51 ευρώ το λίτρο στην αντλία για το αγροτικό πετρέλαιο από την 1η Νοεμβρίου 2026.

Για καταναλώσεις αγροτικού πετρελαίου που θα πραγματοποιούνται από την 1η Νοεμβρίου 2026 υφείται σε λειτουργία ειδική ψηφιακή εφαρμογή της ΑΔΑΕ, υποκειμένου ο ΕΦΚ των 0,41 ευρώ το λίτρο που επιβαρύνει το αγροτικό πετρέλαιο και ο αναλογούν σε αυτόν ΦΠΑ, ο οποίος ανέρχεται σε άλλα 0,10 ευρώ για την περιλαμβανόμενη στο συνολικό καταβλητέο ποσό του τιμολογίου πώλησης κατά την προμήθεια του καυσίμου από αγρότες και κτηνοτρόφους.

### 6 Ευνοϊκές ρυθμίσεις για τα υβριδικά αυτοκίνητα χαμηλών ρυθμών

Θεορίζονται φορολογικά κίνητρα για την αγορά και χρήση υβριδικών ηλεκτρικών οχημάτων με χαμηλούς ρυθμούς έως 50 γπ. CO2/λχμ. Προβλέπεται και για τα οχήματα αυτά η μείωση των τελών ταξινόμησης κατά 50% και η εξαίρεση της αγοράς αξίας παρακώπων των οχημάτων αυτών σε μισθωτές εργαζόμενους από την ένταξη του φορολογητέου εισοδήματος μισθωτής εργασίας, το οποίο έχει τη μορφή της ημερομηνίας σε είδος.

Επίσης, στο σχέδιο νόμου προβλέπονται οι εξής:

● Τακτικά οικονομικά ενίσχυση σε οικογένειες με εξαρτώμενα τέκνα: Για πρώτες προβλέπεται εφάπαξ βοήθημα 150 ευρώ για κάθε παιδί, που θα καταβληθεί έως το τέλος Ιουνίου, χωρίς υποβολή αίτησης. Δικατούχοι είναι γονείς με οικογενειακό εισόδημα έως 40.000 ευρώ, που προσαύξεται κατά 5.000 ευρώ για κάθε επιπλέον παιδί πέραν του πρώτου. Για μονογονεϊκές οικογένειες το όριο είναι 39.000 ευρώ.

● Ετήσια οικονομικά ενίσχυση για συνταξιούχους και ευάλωτες κοινωνικές ομάδες: Από το 2026 και μετά, το ποσό αυξάνεται από 250, σε 300 ευρώ. Το βοήθημα να λαμβάνουν συνταξιούχοι που έχουν ηλικία πέραν του 65α έτος της ηλικίας τους, αλλά και όσοι είναι από 60 ετών και άνω και λαμβάνουν συντάξη χωρίς να λαμβάνουν συνταξιοδοτικό του κράτους. Για άγαμους το επίδο οικογενειακό εισόδημα δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 25.000 και για έγγαμους τα 35.000. Αναφορικά με την ακίνητη περιουσία, η συνολική της αξία μπορεί να φθάσει έως τα 300.000 για άγαμους και έως τα 400.000 ευρώ για έγγαμους. (sate 287/2025)

50 χιλ.  
εκπαιδευτικοί και υγειονομικοί θα λάβουν επιστροφή δύο ενοικίων.

# Νέα κίνητρα για ενοίκια, Airbnb και κατασκευές

Όλες οι αλλαγές στο πολυνομοσχέδιο του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας που τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση

**Σ**ημανικές αλλαγές στην αγορά κατοικίας, στις μισθώσεις και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις φέρνει το πολυνομοσχέδιο του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, το οποίο τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση. Οι νέες διατάξεις επεκτείνουν τα κριτήρια για την επιμορφή ενοικίου, θεσπίζουν πρόσθετη στήριξη για δημόσιους λειτουργούς που υπηρετούν μακριά από τον τόπο κατοικίας τους, αυστηροποιούν το πλαίσιο λειτουργίας των Airbnb σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, ενώ εισάγουν, για πρώτη φορά, ειδικό πρόγραμμα κινήτρων για την κατασκευή κατοικιών που θα διατίθενται αποκλειστικά στη μακροχρόνια μίσθωση.

Στο μέτωπο των ενοικίων, διευρύνεται σημαντικά η περιφέρως των δικαιούχων της επιστροφής ενοικίου. Τα εισοδηματικά όρια αυξάνονται στα 25.000 ευρώ για τους άγαμους, στα 35.000 ευρώ για τους έγγαμους ή τα μέρη συμπρόνου συμβίωσης, ενώ αυξάνεται και η προσαύτιση για τα εξαρτώμενα τέκνα. Αντίστοιχα, υψηλότερα όρια προβλέπονται για τις μονογονεϊκές οικογένειες. Στόχος της παρέμβασης είναι να καλυφθεί ένα μεγαλύτερο ημίμα των νοικοκυριών που επβαρύνονται από το αυξημένο κόστος στέγασης, χωρίς ωστόσο να αλλάξει το περιουσιακό κριτήριο που συνδέεται με την αξία της ακίνητης περιουσίας.

Παράλληλα, θεσπίζεται νέα ειδικά οικονομικά ενίσχυση για εκπαιδευτικούς, γιατρούς, νοσηλευτές και λοιπό υγειονομικό προσωπικό που υπηρετούν εκτός Αττικής

και Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης. Η ενίσχυση αντιστοιχεί ουσιαστικά σε δύο ενοίκια τον χρόνο και θα καταβάλλεται αυτόματα στους δικαιούχους χωρίς να απαιτείται αίτηση. Το συνολικό ποσό που μπορεί να λάβει ένας δικαιούχος από τις δύο μορφές στήριξης δεν θα υπερβαίνει τα 1.600 ευρώ ετησίως, με επιπλέον προσαύτιση για τα εξαρτώμενα τέκνα.

## Βραχυχρόνιες μισθώσεις

Ιδιαίτερο βάρος δίνεται και στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Η αναστολή νέων εγγραφών ακινήτων στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής παραμένει σε ισχύ στα τρία κεντρικά δημοτικά διαμερίσματα της Αθήνας, ενώ από την 1η Ιουλίου έως το τέλος του 2026 επεκτείνεται και στην Α' Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης. Πρόκειται για περιοχές όπου η στεγαστική πίεση θεωρείται ιδιαίτερα αυξημένη, με την κυβέρνηση να επιχειρεί να μεταφέρει μέρος του διαθέσιμου αποθέματος κατοικιών στη μακροχρόνια μίσθωση.

Το νομοσχέδιο προβλέπει ιδιαίτερα αυστηρές κυρώσεις για όσους παραβιάζουν τους περιορισμούς. Τα πρόστιμα αρχίζουν από 20.000 ευρώ και μπορούν να φτάσουν ακόμα και το σύνολο των εισπραχθέντων μισθωμάτων σε περίπτωση υποτροπής.

Παράλληλα, εισάγεται μια διάταξη που αναμένεται να επηρεάσει άμεσα την αγορά ακινήτων σε περιοχές υψηλής ζήτησης. Ακίνητα που λειτουργούν ως Airbnb και μεταβιβάζονται μέσω αγοραπωλησίας, γονικής παροχής, δωρεάς ή κληρονομιάς θα διαγρά-



φονται από το σχετικό μητρώο και δεν θα μπορούν να επανεγγραφούν όσο διαρκεί η απαγόρευση νέων εγγραφών. Αυτό σημαίνει ότι ο νέος ιδιοκτήτης δεν θα έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει τη δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέχρι την άρση των περιορισμών.

Εκχωριστή σημασία έχει και η θέσπιση του νέου προγράμματος «Κατασκευάζω - Νοικιάζω» (Build to Rent). Μέσω του νέου πλαισίου παρέχονται κίνητρα σε εταιρίες ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων για

την κατασκευή νέων κατοικιών ή τη μετατροπή υφιστάμενων κτιρίων άλλης χρήσης σε διαμερίσματα. Βασική προϋπόθεση είναι τα ακίνητα να διατίθενται αποκλειστικά για μακροχρόνια μίσθωση για χρονικό διάστημα τουλάχιστον δεκα ετών. Με τη συγκεκριμένη παρέμβαση η κυβέρνηση επιχειρεί να αυξήσει το διαθέσιμο στυγατικό απόθεμα και να δημιουργήσει νέες κατοικίες, δεδομένου ότι η ελλειψη προσφοράς παραμένει ένας από τους βασικούς λόγους της ανόδου των ενοικίων.

**★ 65% της συνολικής λειτουργικής κερδοφορίας του ομίλου παράγουν οι παραχωρήσεις**

**ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ Α' ΤΡΙΜΗΝΟΥ | ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ**



Στόχος της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ να παραδώσει ολοκληρωμένο εντός του 2026 στην ΥΠΑ τον πύργο ελέγχου, ύψους 44 μέτρων.

ΑΠΟ ΤΗ ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ

## Εντός του έτους ο νέος πύργος ελέγχου στο ΔΑΗΚ

Τοι Φάνη Ζών  
foz@teferna.gr

**ΣΕ ΕΠΙΤΑΚΥΝΣΗ** των εργασιών στον υπό κατασκευή Διεθνή Αερολιμένα Ηρακλείου Κρήτης (ΔΑΗΚ) στο Καστέλι, με στόχο να παραδοθεί εντός του 2026 στην Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας ο πύργος ελέγχου, ύψους 44 μέτρων, προχωρεί η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ. Σκοπός είναι να αρχίσουν η ενσωμάτωση και η πιστοποίηση των σχετικών συστημάτων, ενώ παράλληλα ξεκινάει η αντιομορφική μέτρηση για την επιλογή αναδόχου του διαγωνισμού, ύψους 75 εκατ. ευρώ, για την προμήθεια των ουρανιαίων αεροναυτιλίας, αλλά και την παροχή υπηρεσιών για τεχνικά υποστήριξη πληροφοριακών συστημάτων, ένα έργο-ορόσημο για την ταχεία ολοκλήρωση του έργου. Σύμφωνα με πληροφορίες, η επιλογή της εταιρείας εκ των δύο υποψηφίων Indra και Thales, προσφορά έχει καταθέσει μόνον ο ισπανικός όμιλος Indra-επιδικείται να ολοκληρωθεί μέσα στον Ιούνιο.

Ιδιαίτερα, η νέα σύγχρονη υποδομή υλοποιείται μέσω σύμβασης παραχώρησης (ιδίως 35 ετών) και αναπτύσσεται από την εταιρεία Διεθνή Αερολιμένας Ηρακλείου Κρήτης, με μετόχους το ελληνικό Δημόσιο (45,9%), τον όμιλο ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ (32,46%) και τον ινδικό όμιλο GMR (21,64%), ενώ κατασκευάζεται από την ΤΕΡΝΑ Α.Ε., τον κατασκευαστικό βραχίονα του ομίλου ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ.

Η διαδικασία είχε πάρει ριζικές παρατάσεις σε σχέση με το αρχικό χρονοδιάγραμμά που είχε ορίσει υποβολή προσφορά για τις 24 Απριλίου και τελικά ολοκληρώθηκε τμήματα με την υποβολή ενός φακέλου από τον ινδικό όμιλο Indra.

Ωστόσο, για να μη χάνεται κρίσιμος χρόνος, δεν θα παραταθεί αναλόγως η διάρκεια υλοποίησης και ολοκλήρωσης της σύμβασης, αλλά θα «συμψιφιστεί» η παράταση με ανάλογη επίσημη αρχαιών, κάτι που σημαίνει ότι η εκκίνηση της εμπορικής λειτουργίας του νέ-

### ■ Εκκρεμεί απόφαση του ΣτΕ επί των προσφυγών τοπικών δήμων για την τοποθέτηση ραντάρ στον λόφο Παπούρα.

ου αεροδρομίου στο Ηράκλειο Κρήτης, μια επένδυση των ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ-GMR που ξεπερνά οικονομικά τα 1,1 δισ. ευρώ, αναμένεται για τον Νοέμβριο του 2028. Άλλωστε, ήδη ο ρυθμός πρόοδου των εργασιών από την ΤΕΡΝΑ ξεπερνά το 70%.

Υπενθυμίζεται ότι εκκρεμεί απόφαση του ΣτΕ επί των προσφυγών τοπικών δήμων για την τοποθέτηση ραντάρ στον λόφο Παπούρα, με σχετικές πληροφορίες να αναφέρουν ότι αναμένεται εξέλιξη με την απόφαση του δικαστηρίου τις επόμενες ημέρες.

(ΣΤΕ ΖΑΛΟΥΣ)

# ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ: Άλμα στα ΕΒΙΤΔΑ 22,4% από τις παραχωρήσεις

## Πώς διαμορφώθηκαν τα μεγέθη του ομίλου στο α' τρίμηνο του έτους

**Αύξηση κερδοφορίας και περαιτέρω ενίσχυση των παραχωρήσεων κατέγραψε η ΓΕΚ Τέρνα το πρώτο τρίμηνο του 2026, με τον συγκεκριμένο κλάδο να παράγει πλέον το μεγαλύτερο μέρος των λειτουργικών κερδών του ομίλου.**

Της Τέτης Ηγουμενίδη  
tgh@teferna.gr

**ΣΥΜΦΩΝΑ** με τα στοιχεία του πρώτου τριμήνου, τα έσοδα διαμορφώθηκαν σε 992,6 εκατ., αυξημένα οριακά (0,3%) σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2025. Η λειτουργική κερδοφορία (μτ), ΕΒΙΤΔΑ) αυξήθηκε 22,4%, στα 165,9 εκατ. ευρώ.

Τα προσαρμοσμένα καθαρά κέρδη που αναζητήθηκαν ουσιαστικά διαμορφώθηκαν σε 31,6 εκατ., αυξημένα κατά 33,2%, με τα κέρδη από μισθολά να αυξάνονται σε 0,31 ευρώ.

Καθοριστική ήταν η συμβολή των παραχωρήσεων, όπου τα έσοδα αυξήθηκαν 33,6% και η λειτουργική κερδοφορία κατά 45%. Ως αποτέλεσμα, ο συγκεκριμένος τομέας παράγει πλέον το 65% της συνολικής λειτουργικής κερδοφορίας του ομίλου, εξέλιξη που συνδέεται και με την έναρξη της περιόδου παραχώρησης και την πρώτη ενοποίηση της Λγνατίας Οδού στα αποτελέσματα. Η Λγνατία συνετέλεσε έσοδα 35,6 εκατ. ευρώ στο τρίμηνο, ενώ η κερδοφορία αυξήθηκε 4,5%.

### Αττική Οδός

Θετική παρέμεινε και η εικόνα της Αττικής Οδού, με αύξηση εσόδων 3,8%, ενίσχυση της κερδοφορίας 2,6% και αύξηση της λειτουργικής κερδοφορίας 8,9%, λάμψονα με τη διοίκηση, η θετική είναι συνεχίστηκε και κατά το πρώτο έτος δύο μηνών του δεύτερου τριμήνου.

Στις κατασκευές, τα έσοδα αυξήθηκαν 8% και η λειτουργική κερδοφορία 9,7%, με τη διοίκηση να αποδίδει την επίδοξη στην πρόοδο ολοκλήρωσης μεγάλων έργων και στη διατήρηση υγιών περιθωρίων κέρδους. Τα υπογεγραμμένα ανεκτέλεστο ανήλθε σε 7,2 δισ. από 6,6 δισ. στο τέλος του 2025 ανήλθε το υπογεγραμμένο ανεκτέλεστο.



Συνεχίστηκε η θετική εικόνα της Αττικής Οδού, με αύξηση εσόδων 3,8%, ενίσχυση κερδοφορίας 2,6% και αύξηση λειτουργικής κερδοφορίας 8,9%.

στο τέλος του 2025, ενώ μαζί με τη δραστηριότητα έργα, ύψους 1,6 δισ., το συνολικό ανεκτέλεστο διαμορφώθηκε σε 8,8 δισ. Το 88% των ανεκτέλεστο έργων είναι στην Ελλάδα.

### Ανεκτέλεστο

Μεγαλύτερο μέρος του υπογεγραμμένου ανεκτέλεστου προέρχεται από την Λγνατία Οδό, 0,9 δισ., και τον Βόρειο Οδικό Άξονα Κρήτης, 0,8 δισ. Ακολουθούν το IRC στο Ισπανικό (πρωτεύουσες τουριστικό όρετρο με καζίνο) και οι λιμνοί αεροναυτιλίας, με 0,7

### ■ Κατά το πρώτο τρίμηνο, οι επενδύσεις του ομίλου ανήλθαν σε περίπου 268 εκατ.

δισ. ευρώ έκαστο. Το αεροδρόμιο Καστελίου, το The Mall στην Κρήτη και τα έργα φωτοβολταϊκών και αιολικών ενέργειας (RESS) αντιστοιχούν σε 0,5 δισ. το καθένα, ενώ η ανάλυση ταμείου Αμφικληνίας, τα έργα αποκατάστασης υποδομών στην Κεντρική Ελλάδα μετά τις πλημμύρες, τα σιδηροδρομικά έργα και λοιπά έργα υποδομών σε 0,1 δισ. ευρώ το καθένα.

Επιπλέον, στο ανεκτέλεστο περιλαμβάνονται έργα ύψους 0,3 δισ. για τη μονάδα συνδυασμένου κύκλου φυσικού αερίου (CCGT) στην Ελλάδα, 0,3 δισ. ευρώ για εμπορικά ακίνητα και 0,3

δισ. για έργα υποδομών ύδατος. Στην ταμιαία πλευρά, φυσικού αερίου, συνεχίζονται οι διαδικασίες συγχώνευσης της Ηερα με την αντίστοιχη δραστηριότητα της Motor Oil, με την ολοκλήρωση της συσάλαξης να αναμένεται εντός του έτους. Παρά τη μείωση των πωλών πλεγμαμένου ανεκτέλεστου προέρχεται από την Λγνατία Οδό, 0,9 δισ., και τον Βόρειο Οδικό Άξονα Κρήτης, 0,8 δισ. Ακολουθούν το IRC στο Ισπανικό (πρωτεύουσες τουριστικό όρετρο με καζίνο) και οι λιμνοί αεροναυτιλίας, με 0,7

### Καθαρός δανεισμός

Κατά το πρώτο τρίμηνο, οι επενδύσεις του ομίλου ανήλθαν σε περίπου 268 εκατ. ευρώ και κατευθύνθηκαν κυρίως στα έργα της Λγνατίας Οδού, του ΒΟΑΚ, του IRC στο Ελληνικό και του έργου Νέστος, ενώ περιλαμβάνουν και την εξαγορά του 12,8% της H2AII (άναντι περίπου 134 εκατ. ευρώ).

Ο προσαρμοσμένος καθαρός δανεισμός, εξαιρουμένων των χρηματοδοτήσεων έργων (project finance), διαμορφώθηκε σε 402 εκατ. ευρώ, από 211 εκατ. ευρώ στο τέλος του 2025. Το συνολικό προσαρμοσμένο καθαρό χρέος ανήλθε σε 4,521 δισ. ευρώ, με περίπου το 91% να αφορά δανεισμό χωρίς αναμίσχλο ο τιμολογική ευρεία, ενώ τα τραπεζικά διαθεσίμα διαμορφώθηκαν σε 1,573 δισ.

(ΣΤΕ ΖΑΛΟΥΣ)

**7,2 δισ.**

**από 6,6 δισ. στο τέλος του 2025 ανήλθε το υπογεγραμμένο ανεκτέλεστο.**