



«Μνημόνιο» Κομισιόν για τις φοροαπαλλαγές

ΟΟΣΑ και Ευρωπαϊκή Επιτροπή πιέζουν την Ελλάδα να επανεξετάσει 1.236 ελαφρύνσεις που στερούν από τον Προϋπολογισμό 22,9 δισ. ευρώ

Ελάχιστες ώρες μετά την απόφαση της Κομισιόν να βγάλει την Ελλάδα από την ευρωπαϊκή επιτήρηση, σχεδόν 16 χρόνια μετά την ένταξη στα Μνημόνια, τόσο ο ΟΟΣΑ όσο και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προχωρούν σε συστάσεις στη χώρα μας για μέτρα που θα πρέπει να «μρέξουν». Σαν να μην έχει αλλάξει τίποτα σε σχέση με πριν, προτείνουν στην κυβέρνηση να επανεξετάσει τις χιλιάδες φοροαπαλλαγές που ισχύουν στη χώρα μας.

Συγκεκριμένα, οι δύο οργανισμοί στις εκθέσεις τους υπογραμμίζουν την ανάγκη επανεξέτασης ενός σημαντικού μέρους των φορολογικών εξαιρέσεων που ισχύουν σήμερα, επισημαίνοντας ότι το κόστος τους για τα δημόσια οικονομικά είναι ιδιαίτερα υψηλό. ενώ σε αρκετές περιπτώσεις αμφισβητείται η αποτελεσματικότητά τους ως προς την επίτευξη κοινωνικών ή αναπτυξιακών στόχων.

Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, το ελληνικό φορολογικό σύστημα περιλαμβάνει 1.236 φοροαπαλλαγές, οι οποίες στερούν από τον Κρατικό Προϋπολογισμό περίπου 22,9 δισ. ευρώ ετησίως. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται απαλλαγές φόρων, εκπτώσεις, μειωμένοι φορολογικοί συντελεστές, ειδικά καθεσώτα φορολόγησης, καθώς και αναστολές ή αναβολές φορολογικών υποχρεώσεων.

Το ποσό αντιστοιχεί σε σχεδόν το 10% του ελληνικού ΑΕΠ και αποτιμώνει το εύρος των ειδικών εξαιρέσεων που έχουν θεσπιστεί διαχρονικά για φυσικά πρόσωπα, επιχειρήσεις, ακίνητη περιουσία, επενδύσεις και συγκεκριμένες επαγγελματικές κατηγορίες.

Η Κομισιόν και ο ΟΟΣΑ δεν ζητούν την κατάργηση όλων των φοροαπαλλαγών, αναγνωρίζοντας ότι αρκετές εξαπαρούν συγκεκριμένους κοινωνικούς ή οικονομικούς σκοπούς. Ωστόσο, επισημαίνουν ότι μεγάλο μέ-

ρος τους δεν υπόκειται σε τακτική και συστηματική αξιολόγηση, με αποτέλεσμα να μην είναι σαφές κατά πόσο εξακολουθούν να εκπληρώνουν τον σκοπό για τον οποίο θεσπίστηκαν.

«Ο περιορισμός των φορολογικών δαπανών και η συνέχιση των μέτρων για την καταπολέμηση της φοροδιαφυγής θα δημιουργούσαν πρόσθετο δημοσιονομικό χώρο» αναφέρει χαρακτηριστικά ο ΟΟΣΑ, συνδέοντας ευθέως την αξιολόγηση των φοροαπαλλαγών με τη δυνατότητα χρηματοδότησης νέων πολιτικών χωρίς την επιβολή πρόσθετων φορολογικών βαρών.

Στο μικροσκόπιο βρίσκονται κυρίως οι φορολογικές διευκολύνσεις που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία και την επιχειρηματική δραστηριότητα. Μόνο στον φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων καταγράφονται 252 διαφορετικές περιπτώσεις απαλλαγών και εκπτώσεων, ενώ άλλες 265 αφορούν τα νομικά πρόσωπα και τις επιχειρήσεις, μέσω ειδικών καθεσώτων, αναπτυξιακών κινήτρων και μειωμένων συντελεστών.

Τα στοιχεία δείχνουν πως υπάρχουν 75 φοροαπαλλαγές για τον ΦΠΑ, 29 για τον ΕΝΦΙΑ, 66 σε δωρεές και γονικές παροχές, αλλά και 40 στους Ειδικούς Φόρους Κατανάλωσης (ΕΦΚ).

Στις φοροαπαλλαγές που ισχύουν για τους ΕΦΚ στην Ελλάδα μιλά η τελευταία έκθεση της Κομισιόν στο πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Εξαμήνου, σε μια περίοδο που στη χώρα μας έχει τεθεί εδώ και καιρό η πρόταση στην κυβέρνηση να μειώσει τους συγκεκριμένους φόρους λόγω των υψηλών τιμών στο καύσιμα. Συγκεκριμένα, η Ε.Ε. αναφέρει πως ο ειδικός φόρος κατανάλωσης στο πετρέλαιο κίνησης παραμένει ιδιαίτερα χαμηλός σε σύγκριση με την αντίστοιχη φορολόγηση της βενζίνης, ζητώντας στην πράξη την εξίσωση της φορολογίας τους.

**Στο στόχαστρο
βρίσκονται
διευκολύνσεις
που σχετίζονται
με την ακίνητη
περιουσία και
την επιχειρηματική
δραστηριότητα**

Η ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 5 ΙΟΥΝΙΟΥ 2026 | 7: 7

~200.000 δανειολήπτες θα ευνοήσει η απόφαση του Αρείου Πάγου για τον νόμο Κατσέλη

ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Σε ισχύ η ευνοϊκή αλλαγή στον νόμο Κατσέλη

Μειώσεις στα ύψη των δόσεων και συμψηφισμούς φέρνει η απόφαση του Αρείου Πάγου για τους τόκους

Επί της μηνιαίας δόσης και όχι επί του συνολικού κεφαλαίου της οφειλής θα γίνεται πλέον ο τοκισμός των δανείων που έχουν υπαχθεί στον νόμο 3869/2010 (νόμος Κατσέλη) και αφορούν την προστασία της πρώτης κατοικίας.

Του Σταμάτη Ζησίμου
szs@naftemporiki.gr

Η ΘΕΤΙΚΗ εξέλιξη για περισσότερους από 200.000 δανειολήπτες επικυρώθηκε επίσημα χθες με τη δημοσίευση της απόφασης του Αρείου Πάγου, με την οποία απαγορεύει τον υπολογισμό και τον καταλογισμό των τόκων στο ανεξόφλητο κεφάλαιο, κάτι που είχε ως αποτέλεσμα τη σημαντική επιβάρυνση των δανειοληπτών, που καλούνταν να αποπληρώσουν ακόμη και διπλάσιο ποσό από αυτό που είχε ορίσει το δικαστήριο.

Πλέον, οι τράπεζες και οι πιστωτικές υποχρεούνται όχι μόνο να αλλάζουν τον υπολογισμό των τόκων, αλλά και να επιστρέψουν μέσω αντιλογισμού χρήματα που καταχρηστικά έχουν εισπράξει από τους δανειολήπτες.

Αν και το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου, όπου με πλειοψηφία 3:5 υπέρ και 1:2 κατά έκρινε ότι ο υπολογισμός των τόκων των δανειοληπτών που έχουν υπαχθεί στον νόμο Κατσέλη πρέπει να υπολογίζεται στη μηνιαία δόση τους και όχι στο σύνολο του δανειακού ποσού, ήταν γνωστό ότι



Η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου έκρινε ότι ο τοκισμός των δανείων επί της μηνιαίας δόσης συνάδει με τον στόχο και σκοπό του νόμου, για την προστασία της κύριας κατοικίας.

αρχές του περασμένου Φεβρουαρίου, για να τεθεί σε ισχύ θα έπρεπε να καταφογραφεί και να δημοσιευτεί, κάτι που έγινε χθες.

Η Ολομέλεια έκρινε ότι αυτή η πρακτική συνάδει με τον στόχο και σκοπό του νόμου, για την προστασία της κύριας κατοικίας και τη βιωσιμότητα των ρυθμίσεων. Ως εκ τούτου, η επιλογή του υπολογισμού των τόκων επί της μηνιαίας δόσης σημαίνει πρακτικά ότι οι δόσεις των ρυθμίσεων δεν θα αυξάνονται υπέρμετρα λόγω

■ Πολλοί δανειολήπτες «θα δουν» τις μηνιαίες δόσεις να μειώνονται ακόμη και πάνω από 200 ευρώ.

ανατοκισμοί επί του κεφαλαίου.

Με την εν λόγω απόφαση, πολλοί δανειολήπτες «θα δουν» τις μηνιαίες δόσεις να μειώνονται ακόμη και πάνω από 200 ευρώ, ενώ επιπλέον θα γνarıζουγ με ακρίβεια τα ποσά που θα πρέ-

πει να καταβάλουν στο επόμενο διάστημα.

Άμεση εφαρμογή

Συνεπώς, τράπεζες και πιστωτές θα πρέπει να εφαρμόσουν χωρίς καθυστέρηση την απόφαση του Αρείου Πάγου, κάτι που σημαίνει προσαρμογή των υφιστάμενων ρυθμίσεων και συμψηφισμό των χρημάτων που έχουν καταβάλει αδικώς οι δανειολήπτες όλα αυτά τα χρόνια. Δηλαδή να αφαιρέσουν το πρόσθετο ποσό

που έχουν καταβάλει από το συνολικό ύψος του δανείου. Επίσης, θα πρέπει να τους ενημερώνουν για τον νέο, ορθό υπολογισμό των τόκων, για το ύψος των χαμηλότερων δόσεων, καθώς και να τους αποστείλουν το νέο δοσολόγιο.

Υπενθυμίζουμε ότι η υπόθεση είχε συζητηθεί 27/2/2025 στην πλήρη (μεγάλη) Ολομέλεια του Αρείου Πάγου. Τότε, είχε συζητηθεί το πρόβλημα υπό ερώτημα, που απήχθησε το Ειρηνοδικείο Ιωαννίνων αναφορικά με τη διχογνωμία η οποία έχει ανακύψει από την έκδοση αλληλοσυγκρουόμενων αποφάσεων, ουσιακά με τον τοκισμό των τοκοχρεολυτικών δόσεων των δανειοληπτών οφειλετών προς τα funds, που έχουν καθορισθεί με αποφάσεις των Ειρηνοδικείων στο πλαίσιο του νόμου της Κατσέλη.

Η παρέμβαση της ΕΚΠΟΙΩΣ

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι, στην πλουσιτική αυτή δίκη, κομβικό ρόλο είχε η παρέμβαση της ΕΚΠΟΙΩΣ, η οποία ανέδειξε στο δικαστήριο τις σοβαρές συνέπειες του λανθασμένου υπολογισμού των τόκων και τις δυσβάσταχτες επιβαρύνσεις που δημιουργούσε για τους δανειολήπτες. Η καινοτομική οργάνωση υπογράμμισε ότι ο τόκος επί του συνολικού κεφαλαίου οδηγούσε σε υπέρρογες δόσεις, συχνά αδύνατον να εξυπηρετηθούν, ενώ επέτρεπε σε εταιρείες διαχείρισης να ασκούν ασφυκτικές και καταχρηστικές πιέσεις στους οφειλέτες, παρουσιάζοντας φουσκωμένα ποσά ως δίδην «νόμιμα» επιβαρύνσεις.

9/1023571/123

32
POLITICAL

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 5 ΙΟΥΝΙΟΥ 2026
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ΚΩΔΙΚΑΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ «ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ»

Ποια είναι τα 15 super SOS για τις οικοδομικές άδειες



Γράφει ο
Λουκάς
Γεωργιάδης

Ριζικές αλλαγές στις οικοδομικές άδειες, τη δόμηση και τα αυθαίρετα, ξεκάθαρο τοπίο για τους ιδιώτες και σαφές πλαίσιο για την προσέλκυση επενδυτών προβλέπει το νέο χωροταξικό.

Ο νέος Κώδικας Χωροταξίας και Πολεοδομίας «Νίκος Ταγάρας» (προς τιμήν του εκλιπόντος υφυπουργού), που ψηφίστηκε από τη Βουλή, περιλαμβάνει 477 άρθρα, με τα οποία μαζεύεται η διάσπαρτη νομοθεσία που χρονολογείται ακόμη και έναν αιώνα πριν! Η ψηφιακή επανάσταση στην έκδοση των οικοδομικών αδειών αποτελεί τον κεντρικό πυλώνα της μεταρρύθμισης του νέου Κώδικα Χωροταξίας και Πολεοδομίας.

Τέλος στις γραφειοκρατικές αγκυλώσεις

Το νέο πλαίσιο φιλοδοξεί να εξαλείψει οριστικά τις πολυήμερες καθυστερήσεις, τις γραφειοκρατικές αγκυλώσεις και τις υποκειμενικές ερμηνείες των τοπικών Υπηρεσιών Δόμησης (ΥΔΟΜ). Με τη συστηματική κωδικοποίηση των διατάξεων, η διαδικασία αδειοδότησης μετατρέπεται από έναν δαιδαλώδη διοικητικό Γολγοθά σε μια διαφανή, γρήγορη και αυτοματοποιημένη ψηφιακή ροή. Ειδικά, στο σκέλος των οικοδομικών αδειών προβλέπονται η ενίσχυση της ασφάλειας δικαίου, η μείωση της γραφειοκρατίας και ο αυστηρός περιορισμός της αυθαίρετης δόμησης.

Το νέο πλαίσιο έκδοσης οικοδομικών αδειών προβλέπει τα εξής:

1. Ψηφιοποίηση της διαδικασίας. Η υποβολή και η έγκριση των αδειών πραγματοποιούνται πλέον αποκλειστικά μέσω εξελιγμένων ηλεκτρονικών πλατφορμών και οι αρμόδιες είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ). Οι μηχανικοί έχουν τη δυνατότητα να καταθέτουν τους πλήρεις φακέλους των μελετών ψηφιακά. Αυτό μειώνει την ανάγκη για φυσική παρουσία στις πολεοδομίες και περιορίζει την αν-

Ριζικές αλλαγές προβλέπει το νέο πλαίσιο με τα 477 άρθρα που ψηφίστηκε στη Βουλή - Μαζεύεται η διάσπαρτη νομοθεσία που χρονολογείται ακόμη και έναν αιώνα πριν



θρώπινη παρέμβαση.

2. Το σύστημα διαχείρισης με άλλες δημόσιες βάσεις δεδομένων, όπως το Εθνικό Κτηματολόγιο και οι δασικοί χάρτες. Έτσι, ο έλεγχος των δικαιολογητικών επιταχύνεται θεαματικά.

3. Ξεκάθαρο πλαίσιο για τις προεγκρίσεις. Ένα από τα σημαντικότερα σημεία τριβής του παρελθόντος, η φάση της προέγκρισης, αποκτά πλέον αυστηρά καθορισμένους κανόνες και σαφή χρονικά όρια ισχύος.

4. Καθορισμός προθεσμιών: Τίθενται δεσμευτικές ημερομηνίες για την έκδοση των εγκρίσεων από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

5. Αυτόματη ακύρωση: Αν μια προέγκριση δεν υλοποιηθεί εντός του προβλεπόμενου χρόνου, παύει να ισχύει αυτόματα.

6. Μείωση αυθαιρεσίας των ΥΔΟΜ. Οι υπάλληλοι των ΥΔΟΜ δεν μπορούν να ζητήσουν επιπλέον δικαιολογητικά εκτός των προβλεπόμενων.

7. Ενιαία ψηφιακή βάση δεδομένων. Η δημιουργία ενός κεντρικού ψηφιακού χάρτη αλλάζει ριζικά τα δεδομένα για τον τεχνικό κόσμο και τους πολίτες.

8. Ελεύθερη πρόσβαση. Κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να βλέπει ελεύθερα τους όρους δόμησης για οποιοδήποτε γεωτεμάχιο.

9. Διαφάνεια χρήσεων γης: Οι επιτρεπόμενες χρήσεις

ανά περιοχή αποτυπώνονται καθαρά, αποτρέποντας δυσάρεστες εκπλήξεις κατά τη διάρκεια της αγοραπωλησίας.

10. Αμετάβλητα στοιχεία. Οι πληροφορίες κλειδώνουν ψηφιακά, διασφαλίζοντας ότι οι όροι δόμησης δεν θα αλλάξουν αναπάντεχα.

11. Ενίσχυση της Ασφάλειας Δικαίου. Η μεγαλύτερη πληγή για τις μεγάλες επενδύσεις και τις ιδιωτικές οικοδομές ήταν ο κίνδυνος ακύρωσης μιας άδειας από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ), ακόμη και μετά την έναρξη των εργασιών. Ο νέος κώδικας θωρακίζει νομικά τις εκδοθείσες άδειες. Εφόσον μια άδεια έχει εκδοθεί σύμφωνα με τους ξεκάθαρους και εναρμονισμένους κανόνες του κώδικα, η πιθανότητα δικαστικής προσβολής της μειώνεται στο ελάχιστο. Αυτό δημιουργεί ένα σταθερό και ασφαλές περιβάλλον για την ανάπτυξη της κτηματαγοράς.

12. Ο ρόλος των ιδιωτών ελεγκτών δόμησης. Για την περαιτέρω επιτάχυνση των διαδικασιών, ενισχύεται ο θεσμός των ελεγκτών δόμησης. Οι ιδιώτες μηχανικοί αναλαμβάνουν τον έλεγχο των διάφορων σταδίων της κατασκευής, αντικαθιστώντας την υποστελεχωμένη κρατική μηχανή.

13. Αρχικός έλεγχος. Πραγματοποιείται αμέσως μετά τη θεμελίωση του κτιρίου για την επιβεβαίωση των σωστών διαστάσεων.

14. Ενδιάμεσος έλεγχος: Εξετάζει τον φέροντα οργανισμό και τις βασικές εγκαταστάσεις.

15. Τελικός έλεγχος: Πιστοποιεί την πλήρη συμβατότητα του έργου με την εκδοθείσα οικοδομική άδεια.

Συνέχεια στην επόμενη σελίδα

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 5 ΙΟΥΝΙΟΥ 2026

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

33
POLITICAL

ΚΩΔΙΚΑΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ «ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ»

Τι αλλάζει σε δόμηση, αυθαίρετα και αρτιότερες οικοπέδων

Σαρωτικές ανατροπές για την εκτός σχεδίου δόμηση αλλά και δρακόντιες διατάξεις για την ανέγερση αυθαίρετων προβλέπει το νέο χωροταξικό. Με το νέο πλαίσιο:

1. Οι ιδιοκτήτες εκτάσεων εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών βρίσκονται αντιμέτωποι με τη σταδιακή αλλά οριστική κατάρρευση της άναρχης δόμησης. Αυτά συνεπάγονται την απαξίωση μικρών οικοπέδων, ενώ όσοι κατέχουν οικοπέδα κάτω των 4 στρεμμάτων (πχ 750 τμ, 1.200 τμ, 2.000 τμ) και δεν αξιοποίησαν τις μεταβιβάσιμες προθεσμίες που έληξαν, έχασαν οριστικά το δικαίωμα να χτίσουν. Τα οικοπέδα αυτά μετατρέπονται πλέον σε απλές αγροτικές εκτάσεις, χάνοντας μεγάλο μέρος της εμπορικής τους αξίας. Όμως, ακόμη και για οικοπέδα άνω των 4 στρεμμάτων, η δόμηση δεν είναι αυτόματη, καθώς αν δεν έχει πρόσωπο σε αναγνωρισμένο κοινόχρηστο δρόμο (βάσει της νέας χαρτογράφησης με κριτήριο το 1977), παραμένει μη οικοδομήσιμο. Η μόνη ελπίδα για πολλούς ιδιοκτήτες να ανακτήσουν δικαιώματα δόμησης είναι η ολοκλήρωση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων του Δήμου τους. Τα σχέδια αυτά ενδέχεται να εντάξουν κάποιες περιοχές σε ζώνες ελεγχόμενης δόμησης ή εντός σχεδίου.

2. Με τη μείωση του συντελεστή δόμησης στο 0,18, οι ιδιοκτήτες μπορούν να χτίσουν λιγότερα τετραγωνικά μέτρα σε σχέση με το παρελθόν.

3. Μπαίνει οριστικό φρένο στην ανεξέλεγκτη ταυτόχρονη χρήση πολλαπλών κινήτρων (πχ συνδυασμός μπόνους για πράσινα κτίρια, απόσυρση κτιρίων και παραχώρηση εδάφους) που οδηγούσε σε υπερβολικά ψηλά κτίρια.

4. Εισάγεται ένας μηχανισμός αντιστάθμισης μέσω του Περιβαλλοντικού Ισοδύναμου. Όταν ένας κατασκευαστής κάνει χρήση μπόνους δόμησης, υποχρεούται να εισφέρει οικονομικά ή να υλοποιήσει έργα αναβάθμισης (πχ δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου) στην ίδια περιοχή, ώστε να εξισορροπείται η επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος.

5. Το μπόνους ύψους καιά 1 μέτρο, η προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους έως ένα μέτρο, εξακολουθεί να ισχύει κανονικά μόνο υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Πιο συγκεκριμένα, ισχύει αν το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά τουλάχιστον 50% για στάθμευση οχημάτων και αν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πιλοτή) και ο ελεύθερος ημιπαίθριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για στάθμευση. Διασφαλίζεται η συνέχιση των εργα-

σιών για όσα έργα είχαν εκκινήσει νόμιμα και διέθεταν οριστικές άδειες

6. Η Ηλεκτρονική Ταυίτητα Κυρίου καθίσταται υποχρεωτική σε κάθε μεταβίβαση. Αυτό σημαίνει ότι ο μηχανικός πρέπει να προσκομίσει το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, τα εγκεκριμένα σχέδια της πολεοδομίας (κατόψεις ορόφων, τομές, όψεις, τοπογραφικό διάγραμμα), το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) του ακινήτου ή του τμήματος αυτού και το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (ΠΕΚ), εφόσον το κτίριο έχει ανεγερθεί μετά το 2011. Επιπλέον, πρέπει να καταθέσει τις δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αυθαίρετων (πχ Ν. 4495/2017, Ν. 4178/2013, Ν. 3843/2010) μαζί με τα αντίστοιχα σχέδια τακτοποίησης, το συμβόλαιο ιδιοκτησίας του ακινήτου, το πιστοποιητικό κτηματολογικής εγγραφής (απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος) και τον ΚΑΕΚ του ακινήτου, τον πίνακα χιλιοστών και τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (εφόσον πρόκειται για διαμέρισμα ή αυτостояλή ιδιοκτησία σε συγκρότημα).

7. Για τα αυθαίρετα κατηγορίας 1-4 (μικρές και μεσαίες αυθαίρετες), η τακτοποίηση μπορεί να γίνει

έως τις 31 Μαρτίου 2028. Για τα μεγάλα αυθαίρετα της κατηγορίας 5 (είναι όσα έχουν αναγερθεί χωρίς άδεια ή με υπέρβαση αδειάς κατά 50%), η πλατφόρμα για τη συγκεκριμένη κατηγορία παραμένει κλειστή για την πλειονότητα των ιδιωτών. Δυνατότητα τακτοποίησης δίνονται μόνο σε ειδικές εξαιρέσεις (πχ ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικών πλειστηριασμών, ακίνητα δημοσίου ενδιαφέροντος κ.λπ.).

Πόσο επιβαρύνεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο

Για όσους καθυστερούν να ενταχθούν στον νόμο, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο επιβαρύνεται κατά 5% για κάθε έτος καθυστέρησης, κάνοντας τη ρύθμιση οικονομικά ασύμφορη όσο περνά ο καιρός. Μετά το 2028, όλα τα αυθαίρετα θα κατεδαφίζονται, ενώ εξυπακούεται ότι δεν μπορούν να μεταβιβαστούν. Σημειώνεται ότι το ελάχιστο πρόστιμο είναι 10.000 ευρώ, ενώ το πρόστιμο διατήρησης διαμορφώνεται στο 50% του προστίμου ανέγερσης, ενώ αν ο ιδιώτης κατεδαφίσει μόνος του το αυθαίρετο εντός 30 ημερών, θα επιβαρυνθεί μόνο με την πληρωμή ενός παράβολου 500 ευρώ.





AVAX: ΜΕ ΘΕΤΙΚΟ ΠΡΟΣΗΜΟ ΤΟ Α' ΤΡΙΜΗΝΟ

Κύκλος εργασιών 208,4 εκατ., καθαρά κέρδη 16,2 εκατ.



Γράφει
ο Νίκος
Σακελλαρίου

Με θετικό πρόσημο σε επίπεδο κύκλου εργασιών και λειτουργικής κερδοφορίας, αλλά με ήπια υποχώρηση στα καθαρά κέρδη, ολοκλήρωσε ο AVAX το πρώτο τρίμηνο του 2026, επιβεβαιώνοντας τη δυναμική που προσδίδει η εκτέλεση του μεγάλου ανεκτέλεστο χαρτοφυλακίου έργων σε Ελλάδα και Ρουμανία.

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών του Ομίλου διαμορφώθηκε στα 208,4 εκατ. ευρώ το πρώτο τρίμηνο του 2026, σημειώνοντας αύξηση 17,3% σε σχέση με τα 177,7 εκατ. ευρώ της αντίστοιχης περιόδου του 2025.

Σε επίπεδο λειτουργικής κερδοφορίας, τα EBITDA ενισχύθηκαν κατά 1,6%, φτάνοντας τα 26,7 εκατ. ευρώ από 26,2 εκατ. ευρώ έναν χρόνο νωρίτερα. Παρά τη μικρή υποχώρηση του συνολικού περιθωρίου EBITDA στο 12,8% από 14,8%, η διοίκηση επισημαίνει ότι το περιθώριο κέρδους του κατασκευαστικού τομέα παρέμεινε ουσιαστικά αμετάβλητο στο 10,7%, αντί 10,8% για το σύνολο του 2025, γεγονός που καταδεικνύει τη διατήρηση της λειτουργικής αποτελεσματικότητας σε ένα απαιτητικό περιβάλλον έργων.

Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν στα 16,2 εκατ. ευρώ, μειωμένα

κατά 3,6%, ενώ τα καθαρά κέρδη μετά φόρων ανήλθαν σε 10,6 εκατ. ευρώ από 11,9 εκατ. ευρώ το πρώτο τρίμηνο του 2025, καταγράφοντας πτώση 11,2%. Η επιβάρυνση προήλθε κυρίως από αυξημένες αποσβέσεις και φορολογικές επιβαρύνσεις, παρά τη βελτίωση των λειτουργικών μεγεθών.

Ιδιαίτερη βαρύτητα διατηρεί το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών σε παραχωρήσεις και ΣΔΙΤ, η εύλογη αξία του οποίου ανήλθε στα 401,7 εκατ. ευρώ στο τέλος Μαρτίου, αντί 397,7 εκατ. ευρώ στο τέλος του 2025.

Παράλληλα, το ανεκτέλεστο υπόλοιπο έργων παρέμεινε σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα, στα 2,6 δισ. ευρώ, συμπεριλαμβανομένων συμβάσεων που υπεγράφησαν ή βρίσκονται προς υπογραφή έως τον Ιούνιο του 2026, προσφέροντας σημαντική ορατότητα για τα μελλοντικά έσοδα του Ομίλου. **■ VOICE**



• **Κατοικία.** Ακίνητα ηλικίας άνω των 20 ετών εξακολουθούν να αποτελούν τη συντριπτική πλειονότητα των αγοραπωλησιών κατοικιών, κάτι ασφαλώς που εξηγείται όχι μόνο λόγω του πιο προσποτού κόστους τους σε σχέση με τις νέες κατασκευές, αλλά κι εξαιτίας της έλλειψης αποθέματος πιο σύγχρονων κατασκευών. **Σελ. 25**

Ανω των 20 ετών 9 στις 10 κατοικίες που πωλήθηκαν σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη

Ακίνητα ηλικίας άνω των 20 ετών εξακολουθούν να αποτελούν τη συντριπτική πλειονότητα των αγοραπωλησιών κατοικιών, κάτι ασφαλώς που εξηγείται όχι μόνο λόγω του πιο προσποτού κόστους τους σε σχέση με τις νέες κατασκευές, αλλά κι εξαιτίας της έλλειψης αποθέματος πιο σύγχρονων κατασκευών. Άλλωστε, κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης η οικοδομική δραστηριότητα κατέρρευσε σχεδόν εξ ολοκλήρου, με αποτέλεσμα σήμερα να μην υπάρχουν ουσιαστικά κατοικίες ηλικίας 10-15 ετών, ακριβώς επειδή ουδέποτε κατασκευάστηκαν.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας αγοράς του δικτύου μεσσιτικών γραφείων REMAX Ελλάς, με βάση τις συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν το 2025 προκύπτει ότι, σε πανελλαδικό επίπεδο, τρεις στις τέσσερις κατοικίες που πωλήθηκαν ήταν ηλικίας άνω των 20 ετών. Μάλιστα στα μεγάλα αστικά κέντρα της Αττικής και της Θεσσαλονίκης το ποσοστό αυτό είναι ακόμα υψηλότερο. Συγκεκριμένα, στην Αττική το 86,2% των κατοικιών που αποκτήθηκαν ήταν ηλικίας άνω των 20 ετών, ενώ στη Θεσσαλονίκη το αντίστοιχο ποσοστό διαμορφώθηκε σε 87%. Αντιθέτως, το αντίστοιχο ποσοστό στην υπόλοιπη Ελλάδα είναι μικρότερο και διαμορφώνεται σε 69,3%. Μάλιστα ποσοστό 17,9% των αγοραπωλησιών αφορούσε νεόδμητα ακίνητα (έως πέντε ετών), ενώ ένα πρόσθετο 10,2% αφορούσε ακίνητα ηλικίας από

16 έως 20 έτη. Η εξέλιξη αυτή οφείλεται στη μεγαλύτερη διαθεσιμότητα νέων κατασκευών στην περιφέρεια συγκριτικά με τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, αλλά και στο χαμηλότερο κόστος τους, κάτι που επιτρέπει σε περισσότερους ενδιαφερομένους να αποκτήσουν νέο σπίτι, αντί για κάποιο μεγαλύτερης ηλικίας.

Όπως σημειώνει σχετική ανάλυση της εταιρείας, «οι αγοραστής εξακολουθούν να στρέφονται κυρίως προς την αγορά κατοικιών, με σαφή προτίμηση στα παλαιότερα ακίνητα. Παράλληλα, παρά το ενδιαφέρον που καταγράφεται για τα νεόδμητα ακίνητα λόγω των σύγχρονων χαρακτηριστικών και της υψη-

Οι αγοραστής εξακολουθούν να στρέφονται κυρίως προς την αγορά κατοικιών, με σαφή προτίμηση στα παλαιότερα ακίνητα.

λής ενεργειακής τους απόδοσης, η περιορισμένη προσφορά εξακολουθεί να αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς».

Συνολικά, σε πανελλαδικό επίπεδο, το 74,8% των συναλλαγών το 2025 αφορούσε κατοικίες, το 14,3% οικόπεδα, το 5,8% αγροτεμάχια και το υπόλοιπο 5,1% επαγγελματικά ακίνητα.

Επενδυτικός πυρετός στο Χρηματιστήριο

AMK, εισαγωγές, rebalancing δεικτών, ελεύθερη διασπορά μετοχών, αποκοπές μερισμάτων και συνελεύσεις

Πληθωρικός προμηνύεται (και) ο Ιούνιος για το Χρηματιστήριο Αθηνών, καθώς η ατζέντα της αγοράς περιλαμβάνει μια σειρά κρίσιμων γεγονότων, τα οποία έχουν την ικανότητα να προσφέρουν νέο ενδιαφέρον στο επενδυτικό κοινό.

Του Γεράσιμου Χιόνη
gchiotis@naftemporiki.gr

ΠΕΡΑΝ των αποκοπών μερισμάτων συνολικής αξίας 1,6 δισ. ευρώ αλλά και των αρκετών τακτικών Γενικών Συνελεύσεων, αυτά τα κρίσιμα γεγονότα έρχονται σε μια χρονική συγκυρία η οποία παρά τη γεωπολιτική αβεβαιότητα χαρακτηρίζεται από συγκρατημένη αισιοδοξία, δεδομένης της επικείμενης μετάταξης των ελληνικών μετοχών στην «ελίτ» των **Ανεπτυγμένων Αγορών**.

Στην κορυφή των «προσεκώς» φιγουράρει η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της **ΑΔΜΗΕ** Συμμετοχών κατά 530 εκατ. ευρώ, η οποία εντάσσεται στο ευρύτερο σχέδιο για την κεφαλαιακή ενίσχυση του **ΑΔΜΗΕ Α.Ε.** κατά 1 δισ. ευρώ. Οι μέτοχοι της εισηγμένης στις 11 Ιουνίου καλούνται να εγκρίνουν τη διαδικασία, η οποία αναμένεται να ξεκινήσει στα μέσα του μήνα. Τα βιβλία προσφορών θα μείνουν ανοικτά για τρεις εργάσιμες ημέρες, με την προσοχή να στρέφεται στο ποσό της **AMK** που αντιστοιχεί στο **free float**, δηλαδή περίπου 250 εκατ. ευρώ. Τα υπόλοιπα χρήματα είναι εξασφαλισμένα από τη δεσμευτική συμμετοχή του ελληνικού Δημοσίου, το οποίο θα ασκήσει κανονικά τα δικαιώματά του.

Περνώντας στο μέταπο των εισαγωγών, σήμερα ολοκληρώνεται η έκδοση του ομολογιακού τίτλου της **Lamda Development**, ύψους έως 350 εκατ. ευρώ. Η εισαγωγή οτι κι αν ρυθμιστεί τον επόμενο μήνα αγορά σταθεροί εισοδήματος είναι προγραμματισμένη για τις 10 Ιουνίου. Εκτός της εταιρείας του Όμιλου **Αάτωρ**, δεν αποκλείεται επίσης τον μήνα να βγει ξανά στις αγορές ομολόγων και η **Ακτορ Σίτιντ**, η οποία μιν έρχεται επί μολίς τον Δεκέμβριο είχε αντλήσει με παρόμοιο τρόπο το ποσό των 140 εκατ. ευρώ. Παράλληλα, το τριήμερο 24 - 26 Ιουνίου θα

TA ΜΕΓΑΛΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΟΥ ΜΗΝΑ

2/6 Εισαγωγή των μετοχών της Safe Bulkers	10/6 Εισαγωγή του ομολόγου της Lamda Development	11/6 Γενική Συνέλευση στην ΑΔΜΗΕ Συμμετοχών για AMK	19/6 Rebalancing των δεικτών από FTSE Russell και Stoxx
		24/6 IPO από την Αάτωρ Πολυκαταστήματα	30/6 Λήξη προθεσμίας για τήρηση των ορίων του free float

τομάτως αναβαθμίζεται, οι ροές κρέμας μπορούν εύκολα να αλλάξουν το παιχνίδι προς το καλύτερο και οι εισηγμένες έχουν τη δυνατότητα να ανοίξουν για νέα «πόρτα» ανάπτυξης, εύκολης χρηματοδότησης και διεύρυνσης της μετοχικής βάσης. Αρχικά, φυσικά, το δυναμικό των διοικήσεων να παραμείνει προσεκτικό, ανθεκτικό στις προκλήσεις κι αποτελεσματικό στην εκτέλεση των καθηκόντων, καθώς είναι σαφές ότι ο κόσμος των **Developed Markets** δεν συγχωρεί λάθη και παραλείψεις.

Rebalancing και free float

Πέραν όλων των παραπάνω, ο δος μάνας του χρόνου περιλαμβάνει και ορισμένες αίσθη γραφειοκρατικές μεν, καθοριστικές σημασίας δε εξελίξεις. Το απόγευμα της 19ης Ιουνίου θα λάβει χώρα το rebalancing των δεικτών του **FTSE**. Υπενθυμίζεται ότι η **CrediaBank** θα εισαχθεί στον **FTSE Large Cap**, αντικαθιστώντας τη **Sarantis**. Η τελευταία θα «υποβιβαστεί» στον **FTSE Mid Cap**, παίρνοντας τη θέση της **Profile**. Το ίδιο αργότερα θα πραγματοποιηθεί και η αναδιάρθρωση των δεικτών του **Stoxx**, όπου και πάλι «προταγωνίστρια» θα είναι η **CrediaBank**. Η τράπεζα θα ενταχθεί στους δείκτες **Stoxx Greece**, **Stoxx Developed and Emerging Markets**, **Stoxx Emerging Markets**, **Stoxx Eastern Europe**, **Stoxx Balkan**, **Stoxx All Europe** και **Stoxx Global Total Market**. Αντίθετα, εκτός των παραπάνω δεικτών θα μείνει η **Ελλάδατορ**.

Έξω, ο Ιούνιος αποτελεί την τελευταία ευκαιρία για όσες εισηγμένες εξακολουθούν να αντιμετωπίζουν πρόβλημα με το μετοχικό **free float**, το οποίο βύθι των κανονισμών της **Euronext Athens** θα πρέπει να ανέρχεται στο 25% για όσες εταιρείες έχουν αποτίμηση μικρότερη των 200 εκατ. ευρώ και στο 15% για όσες εταιρείες έχουν αποτίμηση μεγαλύτερη των 200 εκατ. ευρώ. Η κατάσταση, με βάση τα στοιχεία της «Ν», θεωρείται πιο επιγύρονη κυρίως για τις **Αρτικές Ειδόσεις**, **Δάμο** Ηλιαστικά, **Alpha Real Estate**, **Ιατρικό Αθηνών**, **Attica** Συμμετοχών, **Βαρβέρη** **Moda Bagno** και **Καποβιομηχανία Καρέλιας**, των οποίων η ελεύθερη διασπορά εξακολουθεί να απέχει από τα απαιτούμενα όρια. (www.sate.gr)

συντελεστεί η αρχική δημόσια προσφορά της **Αάτωρ Πολυκαταστήματα**, η οποία σηματοδοτεί την απόσχιση από την **Ideal Holdings** και την παράλληλη εισαγωγή των μετοχών στο ταμπλό της **Αεωφόρου Αθηνών**.

Στροπή στο ταμπλό
Αβροίζοντας τα παραπάνω τόσο με τη mega-AMK της ΔΕΗ όσο και με την προμήγερ των μετοχών της **Safe Bulkers**, η οποία έσπασε το... ρόδι για την εκπροσώπηση του ναυτιλιακού κλάδου στο ταμπλό, μπορούμε να οδηγηθούμε στο ασφαλή συμπέρασμα ότι η εγκάρια κεφαλαιαγορά, έπειτα από αρκετά χρόνια απαξίωσης και απομόνωσης, αρχίζει όχι μόνο να γίνεται ξανά ελκυστική, αλλά και να επιτελεί τον ρόλο

του χρηματοδότη της πραγματικής οικονομίας. Οι εταιρείες, ξεπερνώντας τα «συμπλέγματα» της οικονομικής κρίσης της προηγούμενης δεκαετίας, δύνανται να εφετάζουν εκ νέου το χρηματιστήριο ως μια επιλογή για να αποκτήσουν πρόσβαση σε νέα εργαλεία ενίσχυσης της ρευστότητας.

Το γεγονός δε ότι βρισκόμαστε σε μια περίοδο κατά την οποία οι κεντρικές τράπεζες ήδη συζητούν το ενδεχόμενο σύσφιγξης

της νομισματικής πολιτικής και κατ' επέκταση της αύξησης των επιτοκίων δανεισμού ως απάντηση στον καλλιάζοντα πληθωρισμό και στο «ισοσυκερό» ενεργειακό κόστος, έρχεται να αναδείξει περαιτέρω τη σημασία των εναλλακτικών οδών στο πεδίο της χρηματοδότησης. Εάν αυτές αφορούν την έκδοση ομολογιακών τίτλων, είτε αυτές αφορούν τη διάθεση νέων μετοχών προς το επενδυτικό κοινό.

Από εκεί και πέρα, ένας επιπλέον λόγος για την αναθέρμανση του ενδιαφέροντος, όπως αυτή παρατηρείται τόσο από γυρόρους όσο και κυρίως από ξένους επενδυτές, αφορά την αμετάκλητη πορεία της **Αθήνας** προς την «ελίτ» των **Ανεπτυγμένων Αγορών**. Η ποιότητα των κεφαλαίων αυ-

■ **Ώθηση στο επενδυτικό ενδιαφέρον δίνει, μεταξύ άλλων, η αμετάκλητη πορεία της Αθήνας προς τις Ανεπτυγμένες Αγορές.**

* Οι εταιρείες δείχνουν να εξετάζουν εκ νέου το χρηματιστήριο ως επιλογή για να αποκτήσουν πρόσβαση σε ρευστότητα.

ΔΕΔΔΗΕ

Υπογειοποίηση καλωδίων στο Σέιχ Σου

Ενα σημαντικό έργο υπογειοποίησης γραμμών μέσης τάσης στο περιαστικό δάσος Σέιχ Σου στη Θεσσαλονίκη, συνολικού ύψους άνω των 8 εκατ. ευρώ, ολοκλήρωσε ο ΔΕΔΔΗΕ. Το έργο αφορά συνολικά την κατασκευή περίπου 23 κλμ. νέου υπόγειου δικτύου μέσης τάσης και την αποξήλωση περίπου 12 κλμ. εναέριου δικτύου μέσης τάσης και υλοποιήθηκε μέσω τεσσάρων υποέργων. Πρόκειται για παρέμβαση μεγάλης κλίμακας σε μια ιδιαίτερα απαιτητική περιοχή, καθώς η γεωμορφολογία του Σέιχ Σου και οι ειδικές συνθήκες πρόσβασης και κατασκευής σε δασική έκταση, επέβαλαν ειδικό σχεδιασμό και προσαρμοσμένες λύσεις. Στόχος είναι η ενίσχυση της ανθεκτικότητας του δικτύου απέναντι στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, με παράλληλη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Το ιστορικό

Συγκεκριμένα, το πρώτο από τα τέσσερα έργα προϋπολογισμού περίπου 650.000 ευρώ, ξεκίνησε το 2022, ενώ από το 2023 συμπεριλήφθηκαν τρία επιπλέον έργα ενταγμένα στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (TAA - RRF), εκτιμώμενου κόστους περίπου 7.500.000 ευρώ. Η ηλεκτρική του συνόλου του νέου υπόγειου δικτύου πραγματοποιήθηκε στις 8 Μαΐου 2026, ενώ η αποξήλωση του εκτός τάσης εναέριου δικτύου εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί έως και το τέλος του Ιουνίου 2026.

Η υπογειοποίηση των γραμμών μέσης τάσης στο Σέιχ Σου, το οποίο αποτελεί πνεύμονα πρασίνου για τη Θεσσαλονίκη, ενισχύει ουσιαστικά την ευρωστία του δικτύου και περιορίζει αισθητά την έκθεσή του σε βλάβες και διακοπές ηλεκτροδότησης από ακραία καιρικά φαινόμενα, ενώ ταυτόχρονα προάγει την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Το έργο στο Σέιχ Σου εντάσσεται στη συνολικότερη στρατηγική του ΔΕΔΔΗΕ για επιτάχυνση των υπογειοποιήσεων των εναέριων γραμμών διανομής ηλεκτρικής ενέργειας σε όλη τη χώρα, με επίκεντρο τη βελτίωση της καθημερινότητας των πολιτών και την προστασία περιοχών με ιδιαίτερα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά. Στο πλαίσιο αυτού του σχεδιασμού, ο ΔΕΔΔΗΕ έχει επιτύχει πάνω από οκταπλάσιασμό των ετήσιων υπογειοποιήσεων, ενώ παράλληλα η ανάπτυξη του δικτύου συνεχίζεται με ρυθμό 1%, υψηλότερο από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο του 0,7%. Το έργο υλοποιείται στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0» με τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης - NextGenerationEU.