

Στα «γρανάζια» του ΣτΕ το νέο «Θεαγένειο»

► Τον Σεπτέμβριο αναμένεται να συνεχιστεί η διαδικασία του διαγωνισμού για το έργο, ύψους 351 εκατ. ευρώ – Ποιες θα είναι οι μονάδες και τα τμήματα του αντικαρκινικού συγκροτήματος

ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΗ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ
ven.ygeia@gmail.com

Στη δημιουργία ενός νέου σύγχρονου αντικαρκινικού-ογκολογικού νοσοκομείου στην πόλη της Θεσσαλονίκης, το οποίο θα ανταποκρίνεται στις σύγχρονες απαιτήσεις για πρόληψη, διάγνωση, νοσηλεία και θεραπεία των ογκολογικών ασθενών και θα παρέχει υψηλής ποιότητας υπηρεσίες Υγείας, ενώ, παράλληλα, θα βελτιώσει το επίπεδο της ποιότητας στην εξυπηρέτηση των περιστατικών σε ολόκληρη την περιοχή της Βόρειας Ελλάδας, αποσκοπεί η κατασκευή και η λειτουργία, με τη μέθοδο της Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), του νέου «Θεαγένειου». Το νέο αντικαρκινικό-ογκολογικό νοσοκομείο θα προσφέρει, ταυτόχρονα, σύγχρονες συνθήκες εργασίας στους γιατρούς, τους νοσηλευτές και το λοιπό προσωπικό του ιδρύματος, ενώ θα επιλύσει προβλήματα που εντοπίζονται στο υφιστάμενο νοσοκομείο «Θεαγένειο».

Το Νέο «Θεαγένειο» Αντικαρκινικό Νοσοκομείο της συμπτωτούσας θα αποτελεί το πρώτο νοσοκομείο του ΕΣΥ με ΣΔΙΤ, το οποίο θα αναπτυχθεί εκ θεμελίων στην Ελλάδα, σε μία μέχρι πρότινος αναξιοποίητη ζώνη. Συνεπώς, αποτελεί σημαντική εξέλιξη για τον τομέα της Υγείας, ως ένα ολοκληρωμένο ογκολογικό συγκρότημα που αποσκοπεί στην πρόληψη και τη θεραπεία του καρκίνου, καθώς και την προσαγωγή της υγείας, ενώ παράλληλα θα λειτουργεί ως κέντρο περιθαλίψης για ασθενείς τελικού σταδίου, για παράδειγμα με 25 κλίνες παρηγορητικής φροντίδας. Υπενθυμίζεται ότι η κατασκευή του νέου, σύγχρονου αντικαρκινικού νοσοκομείου στην πόλη της Θεσσαλονίκης έχει ήδη εγκριθεί, από τις 29 Αυγούστου του 2024, από τη Διευρυτική Επιτροπή ΣΔΙΤ.

Καθυστερήσεις

Μέχρι στιγμής έχει ολοκληρωθεί η πρώτη φάση της διαγωνιστικής διαδικασίας, η οποία αφορά την εκδήλωση ενδιαφέροντος και τη συμμετοχή στον λεγόμενο ανταγωνιστικό διάλογο, έχει πραγματοποιηθεί επίσης η σχετική αξιολόγηση των φακέλων των ενδιαφερόμενων εταιρειών και έχει ληφθεί απόφαση εκ μέρους της αναθέτουσας αρχής για την επιλογή των εταιρειών, οι οποίες προχωρούν στη Φάση 2α του λεγόμενου ανταγωνιστικού διαλόγου. Αλλά, εδώ αρχίζουν τα προβλήματα. Ορισμένοι από τους ενδιαφερόμενους για την ανάληψη του μεγάλου αυτού ΣΔΙΤ προσέφυγαν στο Συμβούλιο της Επικρατείας, με αποτέλεσμα όλο το έργο να πηγαίνει τουλάχιστον ένα χρόνο πίσω, καθώς η εξέταση της εν λόγω προσφυγής από το ΣτΕ αναμένεται να πραγματοποιηθεί στις 9 Σεπτεμβρίου του 2026.

Ετσι, μόνο μετά τη σχετική απόφαση του



“
Με σύγχρονες υποδομές, τεχνολογία αιχμής και πλήρως ψηφιοποιημένες διαδικασίες, θα αναδειχθεί σε ένα πρότυπο ολοκληρωμένο ογκολογικό νοσοκομείο

ΛΙΛΙΑΝ ΒΕΝΕΤΙΑ ΒΙΔΙΡΙΔΗ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΥΓΕΙΑΣ

ΣτΕ θα ακολουθήσει η πρόσκληση σε διάλογο για τη Φάση 2α, πρόσκληση η οποία θα διαρκέσει 15 ημέρες. Θα ακολουθήσει η πρόσκληση για την υποβολή των δεσμευτικών προσφορών, δηλαδή η Φάση 2β. Με όλες αυτές τις καθυστερήσεις, η οριστική επιλογή του αναδόχου του έργου αναμένεται έως τις 30 Ιουνίου του 2027 και η υπογραφή της σχετικής σύμβασης αναμένεται έως τις 30 Οκτωβρίου του 2027, ένα χρόνο μετά τις αρχικές προβλέψεις.

Ο χρόνος κατασκευής υπολογίζεται συνολικά σε πέντε έτη, ενώ ο χρόνος συντήρησης και υποστήριξης της λειτουργίας του νέου έργου από τον ιδιώτη ανάδοχο υπολογίζεται σε 25 έτη, με τον συνολικό χρόνο διάρκειας της σύμβασης σύμπραξης να υπολογίζεται στα 30 έτη. Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου, για την κατασκευή του και τον εξοπλισμό του, σε τρέχουσες τιμές, ανέρχεται στα 350,55 εκατ. ευρώ, πλέον ΦΠΑ, και θα καλυφθεί εξ ολοκλήρου από τον ιδιώτη ανάδοχο.

Το Δημόσιο θα αποπληρώσει το έργο σε βάθος χρόνου 30 ετών, συμπεριλαμβανομένων της κατασκευής, του εξοπλισμού, της συντήρησης και της αντικατάστασης του εξοπλισμού, με σταθερές ετήσιες δόσεις αποπληρωμής, που θα βαρύνουν το Πρόγραμμα Δημόσιων Επενδύσεων (ΠΔΕ) του κρατικού Προϋπολογισμού.

Προδιαγραφές

Το Νέο «Θεαγένειο» Αντικαρκινικό Νοσοκομείο θα διαθέτει, μεταξύ άλλων:

• Έκταση οικοπέδου στα 150.000 τ.μ., το

οποίο βρίσκεται στην ανατολική-βόρεια-ανατολική περιοχή του περιφραγμένου Μητροπολιτικού Πάρκου/πρόην Στρατοπέδου «Καρατάσιου Α'», στην περιοχή του Δήμου Παύλου Μελά, της Πολίχνης Θεσσαλονίκης, με πρόσβαση από τον FlyOver, καθώς και από μελλοντική στάση του Μετρό, ακριβώς απέναντι από τα υφιστάμενα νοσοκομεία «Παπαγεωργίου» και 424 Γενικό Στρατιωτικό Νοσοκομείο Εκπαίδευσης (ΓΣΝΕ).

• Το συνολικό εμβαδόν του Νέου «Θεαγένειου» Αντικαρκινικού Νοσοκομείου Θεσσαλονίκης θα ανέρχεται σε 55.000 τ.μ., έναντι των 17.000 τ.μ που είναι το υφιστάμενο.

• Συνολικές κλίνες του νέου αντικαρκινικού νοσοκομείου Θεσσαλονίκης: 425 κλίνες σε μονόκλινα και δικλινα δωμάτια, έναντι 361 κλινών στο υφιστάμενο συγκρότημα.

• Κλίνες Μονάδας Εντατικής Θεραπείας (ΜΕΘ) του νέου αντικαρκινικού νοσοκομείου Θεσσαλονίκης: 10 κλίνες, έναντι των 6 κλινών στο υφιστάμενο.

• Χειρουργικές αιθουσές: 8, έναντι 5 που διαθέτει το υφιστάμενο.

• Μονάδα Ανακουφιστικής Φροντίδας ασθενών, δυναμικότητας 25 κλινών.

• Μονάδα Ημερήσιας Νοσηλείας για χειρουργικά περιστατικά και χημειοθεραπείες, δυναμικότητας 20 κλινών, με δύο χειρουργικές αιθουσές.

• Μονάδα χημειοθεραπείας, δυναμικότητας 60 κλινών.

• Ακτινοδιαγνωστικό τμήμα, με κλασική ακτινοδιάγνωση, 2 ψηφιακούς μαστογράφους, 2 αξονικούς τομογράφους, 2 μαγνητικούς τομογράφους, 3 υπερηχοτομογράφους κ.ά.

• Ακτινοθεραπευτικό τμήμα, με 3 γραμμικούς επιταχυντές, 1 εξομοιωτή ακτινοθεραπείας, 1 σύστημα βραχυθεραπείας, 1 gamma Knife.

• Τμήμα πυρηνικής Ιατρικής, με 1 PET/CT, 1 PET/MRI, 2 SPECT-CT.

Όραμα

Αξίζει να σημειωθεί, μάλιστα, ότι το νέο νοσοκομείο θα είναι πλήρως ψηφιοποιημένο στις διοικητικές υπηρεσίες του, καθώς και σε ό,τι αφορά τον ογκολογικό ιατρικό φάκελο κάθε ασθενή, ενώ η γενική γραμματέας Υπηρεσιών Υγείας, Λίλιαν Βενετία Βιδιρίδη δηλώνει χαρακτηριστικά στην «Κυριακάτικη Απογευματινή»: «Το Νέο “Θεαγένειο” ενσαρκώνει το όραμα μιας νέας γενιάς δημόσιων νοσοκομείων, όπου η τεχνολογία, η ποιότητα και ο άνθρωπος βρίσκονται στο επίκεντρο. Με σύγχρονες υποδομές, τεχνολογία αιχμής και πλήρως ψηφιοποιημένες διαδικασίες, θα αναδειχθεί σε ένα πρότυπο ολοκληρωμένο ογκολογικό νοσοκομείο, παρέχοντας υπηρεσίες πρόληψης, έγκαιρης διάγνωσης, θεραπείας και ανακουφιστικής φροντίδας υψηλού επιπέδου σε ολόκληρη τη Βόρεια Ελλάδα».



• ΘΑ ΥΠΑΡΧΕΙ ΜΟΝΑΔΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΝΟΣΗΛΕΙΑΣ ΓΙΑ ΧΕΙΡΟΥΡΓΙΚΑ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΧΗΜΕΙΟΘΕΡΑΠΕΙΕΣ

Της ΜΑΡΗΣ Ι. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ
m.papakonstantinou@realnews.gr

Η Ελλάδα γίνεται στην Ευρώπη υλοποιώντας ένα πρωτοποριακό πρόγραμμα ψηφιακής θωράκισης των υποδομών της. Το έργο «Εξυπνες Γέφυρες» αποτελεί το πιο σύγχρονο εθνικό πρόγραμμα ψηφιακής παρακολούθησης των οδικών και σιδηροδρομικών υποδομών στην Ελλάδα. Με χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάπτυξης το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ) εγκαθιστά προηγμένους αισθητήρες οπτικών ινών σε 271 γέφυρες από τον Εβρο έως τη νότια Πελοπόννησο, με στόχο τον έγκαιρο εντοπισμό φθορών για την αποφυγή καταστροφών. Το έργο θα λειτουργήσει ως ευρωπαϊκό πρότυπο μετατρέποντας τις παραδοσιακές κατασκευές σε έξυπνα συστήματα που προληπτικά γίνονται σε πραγματικό χρόνο. Η χώρα μας, επομένως, αλλάζει ριζικά το μοντέλο συντήρησης εξασφαλίζοντας κορυφαία οδική ασφάλεια μέσω ουσιαστικής και σημαντικής επένδυσης στην ανθεκτικότητα.

Η αρχική σύμβαση υπεγράφη στις 18 Δεκεμβρίου 2023 με προϋπολογισμό 76,9 εκατ. ευρώ πλέον ΦΠΑ για τις πρώτες 250 γέφυρες. Στις 20 Μαρτίου 2026 ενεργοποιήθηκε η προαίρεση ύψους 7,1 εκατ. ευρώ πλέον ΦΠΑ για τις πρώτες 21 γέφυρες δημιουργώντας το συνολικό κόστος στα 84 εκατ. ευρώ χωρίς ΦΠΑ. Η συνολική διάρκεια της σύμβασης μαζί με τις παράδοσεις οριστηκε στα 30 μήνες, με ημερομηνία λήξης στις 30 Ιουνίου 2026. Μετά την οριστική παραλαβή του έργου, ξεκινά η περίοδος αγωγής, η οποία έχει διάρκεια 24 μηνών.

Το βάρος του χρόνου

Στην αρχή του οδικού και του σιδηροδρομικού δικτύου της Ελλάδας κατασκευάστηκαν δεκάετες του 1960 και του 1980. Αυτές οι γέφυρες σχεδιάστηκαν με προδιαγραφές άλλων εποχών. Σήμερα, καλούνται να αντέξουν πολύ μεγαλύτερο κυκλοφοριακό φόρτο, βαρύτερα οχήματα, αλλά και την πρωτοφανή πίεση της κλιματικής κρίσης με τα έντονα πλημμυρικά φαινόμενα.

Η ανάγκη για τον έλεγχο τους είναι επιτακτική και άμεση. Μέχρι τώρα, ο έλεγχος βασιζόταν στην «καταστακτική» συντήρηση, καθώς η επέμβαση γινόταν αφού η φθορά ήταν ορατή με νυκτινό μπάι ή έπειτα από μια αστοχία. Αυτό το μοντέλο ανήκει πλέον στο παρελθόν.

Πρόγραμμα ΤΕΕ

Το πρόγραμμα, το οποίο υλοποιεί το ΤΕΕ, έρχεται να δώσει ψηφιακή «φύλη» σε επόμενες γέφυρες της χώρας. Δεν πρόκειται απλά για μια επισκευή, αλλά για μια ριζική αλλαγή φιλοσοφίας. Οι γέφυρες μετατρέπονται σε ζωντανούς οργανισμούς που «μιλούν» στους μηχανικούς σε πραγματικό χρόνο. Το εμβληματικό αυτό έργο υλοποιείται από τη σύμβαση της Vodafone Βιέννης και της Osmos Hellas, η οποία εισφέρει την κορυφαία τεχνολογία αισθητήρων οπτικής ίνας (Optical Strand®). Αξιοσημείωτο είναι ότι η υψηλή τεχνολογία, η μινιμαία και η οργανωτική ικανότητα της ομάδας της OSMOS Hellas αποτέλεσαν καθοριστικούς παράγοντες για την επιτυχία του έργου. Από την αρχική φάση του σχεδιασμού έως και την τελική ολοκλήρωση των εγκαταστάσεων, η ομάδα ανέλαβε τον κεντρικό τεχνικό και επιχειρησιακό συντονισμό του έργου, διασφαλίζοντας την αποτελεσματική συνεργασία μεταξύ των αναδόχων, των συνεργείων πεδίου, των προμηθευτών, των τεχνικών υπηρεσιών και όλων των εμπλεκόμενων φορέων.

«Η Ελλάδα πρωτοπορεί»

Οπιας είσοδος στη Realnews ο διευθυντής συμβούλου της Osmos Hellas, **Κοσμάς Φεσσάς**, ο συγκεκριμένο έργο είναι οδύνη για ολόκληρη την Ευρωπαϊκή Ένωση. «Η εφαρμογή τε-



Οι «Εξυπνες Γέφυρες» θωρακίζουν τις υποδομές

Προηγμένοι αισθητήρες οπτικών ινών που εγκαθίστανται σε 271 γέφυρες πανελλαδικά προειδοποιούν σε πραγματικό χρόνο για πιθανές φθορές, αβιάζοντας το μοντέλο συντήρησης



“ Η εφαρμογή τετοιων συστημάτων δεν είναι πλέον μια πολυτέλεια, αλλά μια αναγκαία και υποχρεωτική διαδικασία για την προστασία των πολιτών και των κρατικών υποδομών ”

δηλώνει στην «R» ο διευθυντής συμβούλου της Osmos Hellas, Κοσμάς Φεσσάς

τοιων συστημάτων δεν είναι πλέον μια πολυτέλεια, αλλά μια αναγκαία και υποχρεωτική διαδικασία για την προστασία των πολιτών και των κρατικών υποδομών», σημείωσε. Εστιάζοντας στο θέμα της «αναλογίας», ο Κ. Φεσσάς ανέφερε: «Η ενέγερση και παρακολούθηση ξεκίνησε πριν από περίπου 20 χρόνια στην Καλιφόρνια των ΗΠΑ, μια περιοχή εξαιρετικά σεισμογενή, όπου η ανάγκη για άμεση διάγνωση της στατικής κατάστασης των γεφυρών έπαιξε από έναν σταθμό ήταν ζητημα επιβίωσης». Ο διευθυντής συμβούλου της Osmos Hellas τόνισε ότι η Ευρώπη ακολουθεί την Ελλάδα,

εξηλώντας ότι μέχρι σήμερα η Ευρώπη βρισκόταν πίσω σε αυτόν τον τομέα. Τώρα μόλις ξεκινά η ευρωπαϊκή κινητοποίηση, με ορισμένες χώρες να εισέρχονται σταδιακά στη λογική της ψηφιακής παρακολούθησης για μερικές χιλιάδες γέφυρες. Μόνο η Ιταλία διαθέτει ένα αντίστοιχο, εκτεταμένο πρόγραμμα σε εξέλιξη, λόγω των σοβαρών θέρσεων με παλιές υποδομές.

Την ίδια στιγμή, το βλέμμα είναι στραμμένο και στην Ουκρανία, με δεδομένο ότι η τεχνολογία που αποκόπεται και εδραιώνεται σήμερα στην Ελλάδα από την Osmos Hellas και τους συνεργάτες της θα αποτελέσει τον οδηγό για μεγάλα διεθνή έργα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η μελλοντική ανακαίνιση της Ουκρανίας, όπου η εγκατάσταση «έξυπνων» αισθητήρων στις νέες και ανακατασκευασμένες γέφυρες θεωρείται προσημασμένο για τη δημιουργία ανθεκτικών δικτύων μεταφορών.

Ψηφιακή τεχνολογία

Η καρδιά της ψηφιακής αυτής υποδομής κτυπά στην πλατφόρμα SBN (Smart Bridges Network) της Osmos Hellas, ένα ολοκληρωμένο ψηφιακό σύστημα που συλλέγει, με τοπικά και κεντρικά, σε πραγματικό χρόνο τα δεδομένα από τα δίκτυα των αισθητήρων. Μέσω προηγμένων αλγορίθμων, η πλατφόρμα αποσπάζει δυναμικά τη συμπεριφορά κάθε γέφυρας (παραμόρφωσης, επιπτώσεις περιβαλλοντικές συνθήκες), ανιχνεύει άμεσα τυχόν αστοχίες και υποστηρίζει την πραγματική συντήρηση. Με τον τρόπο αυτόν, οι τεχνικές υπηρεσίες αποκτούν μια ενιαία εικόνα του δικτύου σε εθνικό επίπεδο και λαμβάνουν ταμηρομόμενες αποφάσεις, αντικαθιστώντας τους απλούς οπτικούς ελέγχους. Το SBN λειτουργεί ως ένα σύγχρονο εργαλείο υιοθέτησης αποφάσεων που ενισχύει την ασφάλεια, μειώνει το κόστος και επιτρέπει στοχευμένες παρεμβάσεις μόνο όπου υπάρχει πραγματική ανάγκη.

Στόχος η πρόληψη

Τα δεδομένα από τους αισθητήρες μεταφέρονται μέσω του δικτύου της Vodafone σε μια κεντρική πλατφόρμα. Αν για κάποια υποστεί μια ανεπιθύμη αλλά επικίνδυνη αλλαγή, για παράδειγμα έλθει από ένα σημείο ή για πλημμύρα, το σύστημα θα κτυπήσει αμέσως «αλάρμ».

Η συντήρηση γίνεται πλέον προληπτική. Οι Αρχές μπορούν να παρέμβουν στοχευμένα στο ακριβές σημείο της φθοράς πριν αυτή γίνει επικίνδυνη, εξοικονομώντας εκατομμύρια ευρώ και, το κυριότερο, προστατεύοντας ανθρώπινες ζωές.

Ένα βήμα προς το μέλλον

Το έργο «Εξυπνες Γέφυρες» αποδεικνύει ότι η Ελλάδα μπορεί να είναι πρωτοπόρος μετατρέποντας τις γερασμένες υποδομές της σε πρότυπο ψηφιακής ασφάλειας για όλο τον κόσμο. Είναι το πρώτο, αποφασιστικό βήμα για να γίνει η χώρα μας ο οδηγός των εξελίξεων στις έξυπνες, ανθεκτικές και ασφαλείς μεταφορές του μέλλοντος.

Να σημειωθεί ότι αρχικά το έργο αφορούσε την εγκατάσταση συστημάτων δομικής παρακολούθησης σε 250 γέφυρες σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια κατά την πρώτη φάση (Ιούνιος 2024 - Σεπτέμβριος 2025), ενώ ακολουθήσε η προαίρεση για ακόμα 21 γέφυρες (Μάρτιος 2026 - Απρίλιος 2026). Η γεωγραφική κατανομή των γεφυρών, από τον Εβρο έως τη νότια Πελοπόννησο, δημιουργεί σημαντικές επιχειρησιακές προκλήσεις, καθώς απαιτήθηκε η ταυτόχρονη κινητοποίηση συνεργείων, εξοπλισμού και υλικών σε απομακρυσμένες περιοχές, με ιδιαίτερα αυξημένες απαιτήσεις σε μεταφορές, προγραμματισμό και διαχείριση πόρων.



Κατοικία

Ο ΠΟΛΕΜΟΣ ΤΩΝ ΤΟΚΩΝ

Διευκρινίσεις από τον Αρειο Πάγο ζητούν οι servicers, ενώ το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας προετοιμάζει νομοθετική παρέμβαση που θα οριοθετεί με σαφήνεια την έκταση της αναδρομικότητας στα τιτλοποιημένα δάνεια του «Ηρακλή»

Στα δικά της ερμηνείες της αιτιολογίας του Αρείου Πάγου βρίσκονται οι δούλικες παρερμηνείες που επικρατούν να δώσουν εδαφισμό για το νέο τρόπο με τον οποίο μοιράζονται ή πρέπει να υπολογίζονται οι τόκοι των δανειοληπτών του Νόμου Κατσέλη. Κι ενώ αυτό συμβαίνει, οι νομικοί των τραπεζών αλλά και των εταιρειών διαχείρισης χρέους φαίνεται να μην έχουν οδηγηθεί σε μια βέβαιη λύση. Έτσι, τουλάχιστον οι εταιρείες διαχείρισης χρέους θα οδηγηθούν εκ νέου στον Αρειο Πάγο ζητώντας ερμηνεία. Την ίδια στιγμή το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών προετοιμάζει νομοθετική παρέμβαση η οποία θα περιφρουρήσει τον περιμετρο της αναδρομικότητας τουλάχιστον ως προς τα τιτλοποιημένα δάνεια του «Ηρακλή».

Η συζήτηση που έχει ανοίξει μετά τη δημοσίευση της απόφασης 6/2026 της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου δεν αφορά μόνο ένα τεχνικό νομικό ζήτημα. Αγγίζει άμεσα χιλιάδες δανειολήπτες που έχουν ενταχθεί στις προστατευτικές διατάξεις του Νόμου Κατσέλη, αλλά και τις τράπεζες, οι funds και τις εταιρείες διαχείρισης αιτιώσεων, οι οποίες καλούνται να εφαρμόσουν στην πράξη μια δικαστική κρίση που, κατά κοινή ομολογία, αφήνει περιθώρια διαφορετικών ερμηνειών.

Ο τρόπος υπολογισμού
Στο επίκεντρο βρίσκεται ο τρόπος υπολογισμού των τόκων στις δικαστικά ρυθμισμένες ορατές. Η βασική διαφωνία αφορά το εάν ο εκτοκισμός θα πρέπει να γίνεται επί του συνολικού ανεξοφλητού κεφαλαίου, όπως συμβαίνει στα κλασικά τοκοχρεολυτικά δάνεια, ή αν κάθε μελλοντική δόση θα πρέπει να θεωρείται αποπληρωμένη κεφάλαιου που εκτοκίζεται μέχρι να κατιστεί απαιτητή.

Η δεύτερη προσέγγιση οδηγεί ουσιαστικά σε ένα σχήμα σταδιακά αυξανόμενων δόσεων. Ο λόγος είναι ότι οι πρώτες δόσεις εκτοκίζονται για μικρό χρονικό διάστημα και συνεπώς επιβαρύνονται με ελάχιστο τόκο, ενώ οι τελευταίες επιβαρύνονται με τόκο για ολόκληρη τη διάρκεια της ρύθμισης. Ως αποτέλεσμα, ο δανειολήπτης πληρώνει στην αρχή χαμηλότερες δόσεις και στο τέλος υψηλότερες.

Ενδεικτικό είναι το παράδειγμα δανείου ύψους 100.000 ευρώ, διάρκειας 20 ετών και επιτοκίου 3%. Στο μοντέλο αυτό, η πρώτη δόση ανέρχεται

Σύγκριση τριών τρόπων υπολογισμού δόσεων και τόκων

Στοιχεία Δανείου	Κλασικό τοκοχρεολυτικό δάνεια	Κάθε μηνιαία δόση εκτοκίζεται έως την ωρίμανση (ερμηνεία χρηστών και τράπεζα)	Τόκος σταθερός (δύο δανειακά είδη)
Κεφάλαιο	€100.000	€100.000	€100.000
Διάρκεια	20 έτη (240 μήνες)	20 έτη (240 μήνες)	20 έτη (240 μήνες)
Επιτόκιο	3%	3%	3%
Μηνιαία δόση (ερχική)	€555	€418	€429
Πρώτη δόση	€305 κεφάλαιο + €750 τόκος	€117 κεφάλαιο + €1 τόκος	€117 κεφάλαιο + €12,5 τόκος
Συνολική πρώτη δόση	€555	€418	€429
Τελευταία δόση	€554 κεφάλαιο + €1 τόκος	€750 κεφάλαιο + €117 τόκος	€417 κεφάλαιο + €12,5 τόκος
Συνολική τελευταία δόση	€555	€667	€429
Σύνολο τόκων	€30.103	€30.125	€3.000
Συνολικό ποσό αποπληρωμής	€130.103	€130.125	€103.000

Η πρώτη και η δύο ημετέρας και αγγίζουν ουσιαστικά στο ίδιο οικονομικό επίπεδο, καθώς οι συνολικοί τόκοι διαφέρουν μόλις κατά 22 ευρώ (30.125 ευρώ έναντι 30.103 ευρώ). Η διαφορά βρ σκεπτικισμός στην κατανομή των τόκων έσο στον χρόνο: στο τοκοχρεολυτικό δάνεια ο τόκος είναι υψηλότερος και μειώνεται σταδιακά, ενώ στην ερμηνεία που αποδέχεται στον Αρειο Πάγο οι τόκοι αυξάνονται όσο η πληρωμή η λήξη της κάθε δόσης. Αντίθετα, η τρίτη εκδοχή που υποστηρίζεται από τους δανειολήπτες και προβάλλει «τόκο μόνο» ή «κάθε μηνιαία δόση, οδηγεί σε συνολικούς τόκους μόλις 3.000 ευρώ, δηλαδή περίπου 93% χαμηλότερους σε σχέση με τις άλλες δύο μεθόδους, γεγονός που είναι γιατί αποτελεί το βασικό σημείο της νημερικής διαφωνίας.

περίπου στα 118 ευρώ, εκ των οποίων σχεδόν το σύνολο αφορά κεφάλαιο και μόλις ένα ευρώ τόκο. Αντίθετα, στην τελευταία δόση ο τόκος φτάνει τα 117 ευρώ και το κεφάλαιο περιορίζεται στα 250 ευρώ. Παρά την ανομοιομορφία των καταβολών, το συνολικό ποσό των τόκων προσεγγίζει τα 30.000 ευρώ.

Από την άλλη πλευρά, στο κλασικό τοκοχρεολυτικό μοντέλο, η δόση παραμένει σταθερή σε όλη τη διάρκεια του δανείου. Στην αρχή το μεγαλύτερο μέρος της καταβολής αφορά τόκους και όσο μειώνεται το υπόλοιπο του δανείου αυξάνεται το τμήμα της δόσης που κατευθύνεται στην αποπληρωμή κεφαλαίου. Στο ίδιο παράδειγμα, η πρώτη δόση περιλαμβάνει περίπου 250 ευρώ τόκους και 305 ευρώ κεφάλαιο, ενώ στην τελευταία δόση σχεδόν ολόκληρο το ποσό αφορά κεφάλαιο. Το συνολικό κόστος τόκων παραμένει ουσιαστικά στο ίδιο επίπεδο.

Υπάρχει ωστόσο και μια τρίτη ερμηνεία, η οποία υποστηρίζεται από ορισμένους δανειολήπτες. Συμφωνά με αυτήν, ο τόκος θα πρέπει να επιβάλλεται μόνο επί της εκάστοτε μηνιαίας δόσης. Μια τέτοια εφαρμογή θα περιόριζε δραστηρικά το συνολικό κόστος χρηματοδότησης, οδηγώντας σε τόκους της τάξεως των 3.000 ευρώ για ολόκληρη τη διάρκεια του ίδιου δανείου. Οι servicers απορρίπτουν αυτή την προσέγγιση, υποστηρίζοντας ότι στην πράξη μετατρέπεται το δάνειο σε σχεδόν άτοκο.

Αίτημα για ερμηνεία και δόσεις χωρίς τόκους

Μέχρι να δοθεί οριστική απάντηση, οι εταιρείες διαχείρισης αιτιώσεων εμφανίζονται αποφοτισμένες να ζητήσουν επίσημη ερμηνεία της απόφασης από την ίδια την Ολομέλεια του Αρείου Πάγου, αξιοποιώντας τη διαδικασία που προβλέπει το άρθρο 316 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Η διαδικασία αυτή επιφέρει σε διάδικο να ζητήσει διευκρινίσεις όταν το σκεπτικό ή το δικαστικό μέρος απόφασης δημιουργήσει αμφιβολίες ως προς την πραγματική του έννοια.

Σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, μέχρι να υπάρξει νέα δικαστική τοποθέτηση, οι servicers θα συνεχίσουν να

επιπράττουν τις δόσεις των ρυθμισμένων δανείων χωρίς να ενσωματώνουν τόκους, αποφεύγοντας κινήσεις που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν νέα νομικά ζητήματα ή αδιόριστους επιπορών ως μέλλον.

Αναδρομικότητα και «Ηρακλής»

Το ζήτημα πάντως δεν περιορίζεται στον τρόπο υπολογισμού των μελλοντικών δόσεων. Εξίσου κρίσιμο είναι το θέμα της αναδρομικότητας. Εφόσον η τελική ερμηνεία οδηγήσει σε διαφορετικό τρόπο εκτοκισμού από εκείνον που εφαρμόζοταν μέχρι σήμερα, θα πρέπει να εφαρμοστεί αν οι αλλαγές αφορούν μόνο το μέλλον ή και το παρελθόν.

Ακριβώς σε αυτό το σημείο κεντρίζονται οι ανησυχίες της κυβέρνησης. Το οικονομικό επιτελείο εξετάζει ήδη τις πιθανές επιπτώσεις που θα μπορούσε να έχει ευρεία αναδρομική εφαρμογή στις τιτλοποιήσεις του προγράμματος «Πρακλής», όπου το Ελληνικό Δημόσιο παρέχει εγγυήσεις δισεκατομμυρίων ευρώ. Μια μαζική ανατροπή των οικονομικών δεδομένων των τιτλοποιημένων χρηματοοικονομικών θα μπορούσε να δημιουργήσει αβεβαιότητα για τις οικονομίες, τις ανακινήσεις και τελικά για τις ίδιες τις κρατικές εγγυήσεις.

Για τον λόγο αυτό, υπερωφορίες αναφέρουν ότι το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών επεξεργάζεται νομοθετική παρέμβαση που θα οριοθετεί με σαφήνεια την έκταση της αναδρομικότητας, επικρατώντας να ισχυροποιήσει ανάμεσα στην προσαρμογή των δανειοληπτών και τη διασφάλιση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Την κατεύθυνση αυτή προσηγήγισε και ο υπουργός Κυριάκος Πιερρακάκης, ο οποίος σημείωσε ότι οι υπερωφορίες του υπουργείου μελετούν προσεκτικά την απόφαση και ότι θα αναζητηθεί η χρυσή τομή ανάμεσα στην κοινωνικά προσαρμοστικότητα και το δημόσιο συμφέρον.

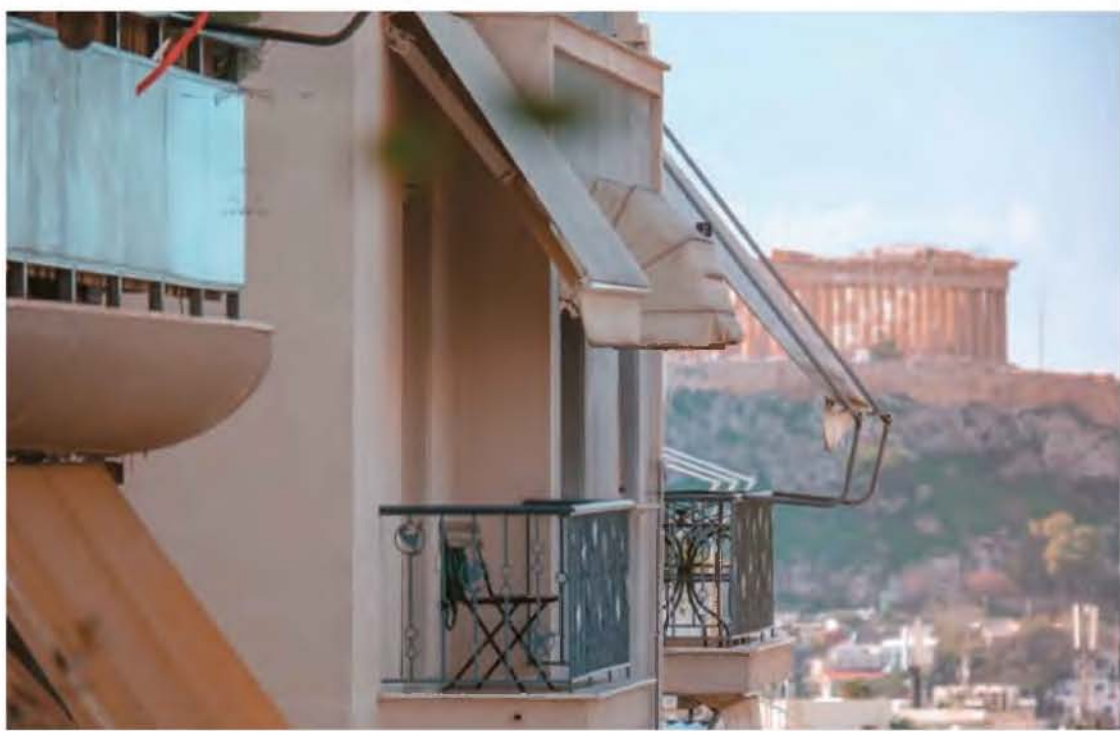
Μέχρι τότε, η αβεβαιότητα παραμένει. Δικαστάρια σε όλη τη χώρα θα κληθούν να αξιολογήσουν σχετικές υποθέσεις, ενώ δεν αποκλείεται ορισμένες δίκες να αναβληθούν εν αναμονή της αυθεντικής ερμηνείας από τον Αρειο Πάγο. Το μόνο βέβαιο είναι ότι η υπόθεση των τόκων στα δάνεια του Νόμου Κατσέλη απειλεί ακόμα την ηρεμία της επίλυση και αναμένεται να απασχολήσει τόσο τη δικαιοσύνη όσο και την Πολιτεία τους επόμενες μήνες.





Της Στεφανίας Σούκκα stefan.soukka@gmail.com

Κατοικία



ΟΙ ΥΨΗΛΕΣ ΤΙΜΕΣ ΡΙΧΝΟΥΝ ΤΙΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΕΙΣ

Μέση ετήσια άνοδος τιμών των κατοικιών κατά 5,7% βλέπει η ΤτΕ. «Το 2026 δεν βλέπουμε στην πράξη περαιτέρω αυξήσεις στις τιμές», λένε οι μεσίτες, που κάνουν λόγο για σταθεροποιητικές τάσεις - ακόμη και διάρθωση

Ενα ιδιαίτερο μίγμα νέφρ μεταξύ ιδιοκτητών και υποψήφιων αγοραστών που αποτυπώνεται ήδη πολύ έντονα στην αδυναμία κλείσουν νέες συμφωνίες αγοραπωλησιών βρίσκεται σε εξέλιξη το τελευταίο διάστημα στην εγκάρια κτηματαγορά, με τους μεν αγοραστές να τηρούν στάση αναμονής προβάλλοντας σε χαμηλότερα νούμερα, τους δε ιδιοκτήτες να ανθίστανται, προς το παρόν σθεναρά, εξακολουθώντας να διατηρούν... υψηλές προσδοκίες.

Και ενώ τα στοιχεία της Τραπεζής της Ελλάδος δείχνουν περαιτέρω άνοδο για το πρώτο τρίμηνο του 2026 -αν και με σαφώς επιβραδυνόμενους ρυθμούς σε σύγκριση με το αμέσως προηγούμενο τρίμηνο και το 2025 ονομαστικά-, η πλευρά της αγοράς και

των μεσιτών εκφράζει ανάθετη άποψη κάνοντας λόγο ήδη για σταθεροποιητικές τάσεις στις τιμές πώλησης, οδηγώντας τελικά, σε ορισμένες περιπτώσεις, ακόμη και σε διορθώσεις. «Οι τιμές είναι ψηλά, δεν θα αποκηλικοθούν εύκολα και δεν πρόκειται να δοθεί απότομη διορθώσεις. Ωστόσο, εμείς δεν διαπιστώνουμε αυτή τη στιγμή περαιτέρω αιχμές στις τιμές πώλησης γιατί από ουσιαστικά δεν πραγματοποιούνται νέες συναλλαγές, ενώ ακόμη και οι αγγελίες που δημοσιεύονται έχουν πολύ υψηλό το ποσοστό της προσδοκίας των πωλητών. Σε αυτή τη συγκυρία γίνονται λίγες ημίσεις και όλες γίνονται με φοροδότηση κατά κύριο λόγο σημερινές που είχαν ορομολογηθεί ήδη από την προηγούμενη χρονιά», δηλώνει στο «business stories» ο πρόεδρος του Συλλόγου Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Αθηνών-Αττικής **Λευτέρης Ποταμιάνος**.

Σημειώνεται εδώ ότι σημαντικό ρόλο στην ψυχολογία της αγοράς, πέραν όλων των λοιπών παραμέτρων (άνοδος τιμών, κλειστά σπία, έλλειψη προσφοράς νέων σπιτιών κ.λπ.), φαίνεται ότι παίζει πλέον και ο παράγοντας της γεωπολιτικής αστάθειας και των επιπτώσεων που αυτή επιφέρει στο οικονομικό πεδίο, ειδικά όσο η κρίση στη Μέση Ανατολή συνεχίζεται και οδηγεί πλέον σε τέσσερις γεμάτους μήνες, από το τέλος Φεβρουαρίου, όποτε και ξέσπασε. Σε επίπεδο τιμών των οικιστικών ακινήτων, με βάση τα επίσημα στοιχεία της Τραπεζίας της Ελλάδος, τα οποία βουίζονται στις εκτιμήσεις που πραγματοποιούν οι τράπεζες για την τρέχουσα εμπορική αξία των οικιστικών ακινήτων, στο διάστημα Ιανουαρίου - Μαρτίου 2026 καταγράφεται περαιτέρω (ονομαστική) άνοδος φέτος, αν και με επιβράδυνση πανελλαδικά, ενώ η

Αθήνα ειδικά καταγράφει ακόμη βραδύτερους ρυθμούς σε σύγκριση με τη Θεσσαλονίκη και την υπόλοιπη Ελλάδα. Ειδικότερα, με βάση την ΤτΕ, για το α' τρίμηνο του 2026 σε όλη την Ελλάδα η μέση ετήσια άνοδος των τιμών τοιχοθετείται στο 5,7%, σημαντικά χαμηλότερα από το 8,3% του αμέσως προηγούμενου δ' τριμήνου και το 8,1% για όλο το 2025. Ο ρυθμός της άνοδου των τιμών στην Αθήνα έχει πέσει, με βάση τα περλα επίσημα στοιχεία φέτος, στο 5,2%, χαμηλότερα από το 6,4% της Θεσσαλονίκης και το 5,4% στην υπόλοιπη Ελλάδα.

Από τα στοιχεία της ΤτΕ προκύπτει πλέον ξεκάθαρα ότι τα σημερινά επίπεδα τιμών των οικιστικών ακινήτων έχουν ξεπεράσει -και μάλιστα σε δημόσιο ποσοστό- τα ανώτατα επίπεδα του 2007, προ της δημοσηνομακικής κρίσης της χώρας, κατά 11,9% πανελλαδικά. Την πρωτιά έχει η πρωτεύου-

Κατοικία

Νέα ζευγάρια αναζητούν

ΣΥΝΧΕΙΡΙΑ ΑΠΟ ΤΗ ΣΕΛΙΔΑ 7

σα, όπου είναι υψηλότερες σε ποσοστό πάνω από 16%, έναντι της Θεσσαλονίκης που είναι λίγο πάνω από το 10% και των υπόλοιπων αστικών κέντρων όπου οι τιμές ξεπερνούν σε μοιραίο ποσοστό το peak του 2007, στο +4,5%.

«Σε αυτή τη φάση, η δική μας θέση είναι ότι το 2026 δεν βλέπουμε στην πράξη περαιτέρω αυξήσεις στις τιμές πέραν αυτών που υπήρχαν το 2025 - ήδη μάλιστα έχουμε αρχίσει να βλέπουμε ακόμη και κάποιες διαμπτώσεις», δηλώνει ο κ. Ποταμιάνος.

Οι διαφορετικοί τύποι των αγοραστών

Η συνειδητοποίηση σε διαμέρισμα είναι μελέκιστα και πολύ επιλεκτική, δηλώνουν οι μεσίτες, κάτι που φαίνεται ότι έχει επεκταθεί σε όλο το φάσμα της αγοράς είτε πρόκειται για τα μεσαία είτε ακόμη και για τα πιο premium ακίνητα, ενώ ακριβώς η γενικευμένη ανοδική των τιμών στην αγορά έχει δημιουργήσει διαφορετικούς τύπους αγοραστών και νέες τάσεις. Ειδικά για την αγορά της Αθήνας, που συγκεντρώνει τον μισό πληθυσμό της χώρας, ένα ενδιαφέρον στοιχείο που προκύπτει ως τάση έχει να κάνει με την άνοδο των δυτικών προστιμών στην κατηγορία των νέων οικογενειών και στον αναπτυγμένο πρώην κατοικία, με βασικούς λόγους αρχικά τις πιο προσιτές τιμές, την καλύτερη σχέση χώρων και κόστους ανά τετραγωνικό μέτρο, αλλά και τον χαρακτήρα της «γειτονιάς», πέραν φυσικά του μεγάλου τιμολογιακού μετρή που έχει μειώσει τον χρόνο πρόβασης προς το κέντρο της Αθήνας.

Η γνωστή εταιρεία παροχής κτηματομεσιτικών υπηρεσιών Engel & Völkers καταγράφει στην τελευταία της ανάλυσή τους διαφορετικούς τύπους αγοραστών αυτή τη στιγμή σε όλη την Αθήνα: τα νέα ζευγάρια και όσοι αναζητούν πρώτη κατοικία στρέφονται, όπως προαναφέρθηκε, στα πιο προστά δυτικά προάστια, τα βόρεια προάστια προτιμούνται από τα υψηλότερα εισοδήματα και τις οικογένειες, ενώ στα ανατολικά προάστια στρέφονται επίσης οικογένειες που αναζητούν μεγαλύτερο σπίτι σε καλύτερες τιμές. Η Αθηναϊκή Ριβιέρα είναι η πιο έντονα διεθναιοποιημένη ζώνη σε όλη την Ατική, ενώ το κεντρο της Αθήνας η πιο «επενδυτική».

Σε αυτή τη συγκυρία, η αγορά λόγω ακριβώς της μεγάλης ανόδου των τιμών δείχνει να έχει γίνει σαφώς πιο επιλεκτική, με τους υποψήφιους αγοραστές να έχουν πιο ξεκάθαρους στόχους ως προς το τι ζητούν - είτε πρόκειται για το ερχόμενο είτε για το Έξοκο κοινό. «Η ελληνική αγορά έχει γίνει πιο απαιτητική, οι συναλλαγές έχουν γίνει πιο δύσκολες, χωρίς πάντως από να σημαίνει ότι αυτό δεν αποτελεί μια θετική εξέλιξη, καθώς δείχνει μία αγορά που ομαρμίζει και καρδίζει εμπιστοσύνη και μεγα-



λύτερο επαγγελματισμό», δηλώνει ο κ. Γιώργος Πετρύς, διεσθύνων σύμβουλος της Engel & Völkers.

Το προφίλ ανά γεωγραφική ζώνη

Ετσι, στα δυτικά προάστια αυτή τη στιγμή η ζήτηση, που προέρχεται, όπως είναι εθλογο, κυρίως από Έλληνες, αφορά περισσότερο μεσαία διαμερίσματα, οικογενειακές κατοικίες και γενικότερα σπίτια με καλύτερη σχέση τιμής και προσφερόμενου χώρου. Γι' αυτό και τα πιο περιζήτητα σπίτια εν προκειμένο είναι επιρδόμενα από 70 έως 110 τ.μ., κατά προτίμηση ανακαινισμένο και κοντά σε μέσα μαζικής μεταφοράς. Η ανάλυση της Engel, διαπιστώνει ότι ακριβώς λόγω της γενικευμένης ανόδου των τιμών η αγορά των δυτικών προασθίων αλλάζει, αναβαθμίζεται και αποκτά σταδιακά πιο οργανωμένο επενδυτικό ενδιαφέρον σε σύγκριση με τα υπέρλαθον, όπου ήταν περισσότερο μια «δευτερεύουσα» αγορά, ενώ ειδικά στα Αιγάλεω υπάρχει επίσης έντονο ενδιαφέρον για μικρά ακίνητα προς εκμίσθωση σε φοιτητές. Στο Περιστέρι, η διακρίσηση είναι μεγάλη, με τις μέσες τιμές πώλη-

σης να διαμορφώνονται μεταξύ 900 και 3.100 ευρώ/τ.μ., ενώ στο Αιγάλεω περίε των 1.900 ευρώ/τ.μ.

Αντίστοιχα, μεγαλύτερα οπίθια αναζητούν οι υποψήφιοι αγοραστές, κυρίως Έλληνες, στα ανατολικά προάστια ή στα Μεσόγεια, σε Παιονία, Παλλήνη, Σπάτα κ.α., με αρκετές οικογένειες να μετακινούνται σε αυτές τις περιοχές λόγω των πιο προσιτών τιμών σε σύγκριση με άλλες «οικογενειακές» περιοχές, όπως το Χαλάνδρι ή το Μαρούσι. Ένα ενδιαφέρον στοιχείο εν προκειμένο είναι και το γεγονός ότι, για παράδειγμα, το Πόρτο Ράφτη προβάλλεται ως η οικονομικότερη εναλλακτική για όσους θέλουν μόνιμη ή δευτερεύουσα κατοικία χωρίς τα πολύ υψηλά μισαίτη της Αθηναϊκής Ριβιέρας. Ενδεικτικά, στην Παλλήνη οι μέσες τιμές κυμαίνονται μεταξύ 1.800 και 2.800 ευρώ/τ.μ. και ακόμη υψηλότερα (πάνω από τις 4.000 ευρώ/τ.μ. για τα νεόδμητα), λίγο χαμηλότερα διαμορφώνονται τα μέσα Ποισονία, με τα 1.700 και 3.600 ευρώ/τ.μ., ενώ στα Πόρτο Ράφτη βρίσκονται περίε των 2.500 ευρώ/τ.μ., με τα νεόδμητα να ανεβαίνουν στα 4.500 ευρώ/τ.μ.

Γι' αυτό και στα νότια και την περιφέρη

Ριβιέρα το προφίλ των αγοραστών αφορά εκλεκτούς πολίτες Έλληνες για κύρια κατοικία. Έξοτους επενδυτές είτε από την Ευρώπη, αλλά και τρίτων χωρών (ΗΠΑ, Ιαπωνία, ασιατικά κράτη), ανελέει επιχειρήσεων και ομογενείς, αλλά και -πιο περιορισμένα- αγοραστές δεύτερης κατοικίας. Από την ανάλυση της Engel προκύπτει ότι τα νότια είναι αυτή τη στιγμή η πιο έντονα επενδυτική ζώνη της Ατικής, με την αναλογία των Έξων έναντι των Ελλήνων αγοραστών να έχει ανέβει ακόμη και σε περιοχές που απευθύνονταν στο πρόσφατο παρελθόν περισσότερο στο εγχώριο κοινό, όπως στο Παλαιό Φάληρο, όπου πλέον το ενδιαφέρον κυμανέται μεταξύ 30% και 50%. Σε άλλες περιοχές, όπως ο Αζμος, το ποσοστό των Έλλνων υποψήφιων αγοραστών που υψηλόν εισοδήματων είναι κοντά στο 60% έναντι του 40% που είναι το Έξοκο κοινό, ενώ σε περιοχές όπως η Ηλιούπολη όσοι αναζητούν οπίθια είναι σχεδόν αποκλειστικά Έλληνες οικογενειακές ή στον Αγίο Δημήτριο, που είναι κυρίως μεσαία ελληνικά νοικοκυριά και νέες οικογένειες. Μεγάλη ζήτηση στα νότια παρουσιάζουν τα νεόδμητα και ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα -δεν είναι σκόλο το γεγονός ότι η Πρωμάδα



σπίτι στα δυτικά προάστια



Οι τύποι των αγοραστών ανά γεωγραφική ζώνη στην Αθήνα

■ Νότια προάστια	Έντιμοι επενδυτές κ.α. Έλληνες υψηλών και όλων των εισοδημάτων
■ Βόρεια προάστια	Έλληνες υψηλών εισοδημάτων, οικογένειες, στέλεχά επιχειρήσεων και πλέον και ξένοι
■ Κέντρο	Νέοι εργαζόμενοι και εισογήματα Έες, ξένου ές, ψηφιακό νομάδες και σοιγίτες
■ Δυτικά προάστια	Παλιή και ο κία, νέοι ζευγάρια
■ Ανατολικό προάστια	Οικογένειες που θέλουν μεγαλύτερο σπίτι και ποώτητα ζωής
■ Πειραιάς	Επενδυτές που αναζητούν οποδοές και επενδυτές εκμίσθωσης

Τα δεδομένα της αγοράς κατοικίας με βάση τα στοιχεία της ΤτΕ

■ Για το α' τρίμηνο η ΤτΕ διαπιστώνει μέση ετήσια αύξηση:

Σε όλη την Ελλάδα	+5,7%
Στην Αθήνα	+5,2%
Στη Θεσσαλονίκη	+6,1%
Στην υπόλοιπη Ελλάδα	+5,4%

■ Παρά την επιβράδυνση, οι τιμές παραμένουν σε ιστορικά υψηλά επίπεδα:

Αθήνα	16,4% υψηλότερα από το προηγούμενο ιστορικό υψηλό του 2007
Ελλάδα	11,9% πάνω από το 2007
Θεσσαλονίκη	10,4% πάνω από το 2007
Λοιπά αστικά κέντρα	4,5% πάνω από το 2007

αρχεί, «προσελκύοντας όλοένα περισσότερο ένα εύφορο κοινό ομιλετών και επενδυτών».

Το κέντρο της Αθήνας και ο Πειραιάς

Πάντως, η πιο πολύπλοκη αγορά κατοικίας της πρωτεύουσας, με σιγή την προσβάσιμότητα, την έντονα αστική ζωή και τις προσιτάς υπαρούς, είναι αυτή του κέντρου της Αθήνας, προσελκύοντας όλο Έλληνες όσα και ξένους αγοραστές με διαφορετικά κίνητρα ως προς τη ζήτηση από το εγχώριο κοινό που εργάζεται και τους νέους επαγγελματίες που θέλουν να έχουν εύκολη πρόσβαση στο κέντρο μέχρι τους φοιτητές για εκμίσθωση, βραχυπρόνια ή μακροπρόνια. Στην πρότιγομαμύ οταν προκειμένη περίπτωση είναι τα μικρότερα διαμερίσματα, της τάξεως των 40-50 τ.μ., τα οποία παρεμπιπτόντως προσφέρουν και υψηλότερες αιωδοές στην περίπτωση εκμίσθωσης/ενοικίασης, τα ανακαινισμένα και φυσικά τα σπίτια με εγγύτητα στο μετρό. Οι περιοχές όπως το Κολωνάκι, με μέση τιμή πάνω από τα 6.000 ευρώ/τ.μ., το Μερς, με μέση τιμή που μπορεί να ξεπερνά και τα 4.000 ευρώ/τ.μ., και το Παγκράτι, με μια μέση τιμή κοντά στα 3.500 ευρώ/τ.μ., προσελκύουν υψηλότερου εισοδήματος κοινό, ενώ γειτονίες όπως η Καισαριανή, τα Βύπια και οι Αμπελόκηποι λειτουργούν ως πιο προσιτές επιλογές για νέους αγοραστές και ξένους επαγγελματίες. Ενδεικτικά, στην Καισαριανή οι Ένοι αποτελούν περίπου το 15% της αγοράς, συμπεριλαμβανόμενων και ημεμετικών νομόδων που θέλουν οικονομικότερα ενυλκτικά αυτό το Κολωνάκι, το Παγκράτι και το Μερς.

Ένα ενδιαφέρον στοιχείο που έχει αξία να προβλεπεται τώρα περισσότερο από προχωρά και το γήμενο του Παναθηναϊκού, και αναφέρεται στην ανάυση της Engel, είναι η διαφορετική προοπτική που θα μπορούσαν να έχουν περιοχές όπως αυτές του Κεραμεικού, του Μεταδουρείου και του Βοτανικού, με μέσες τιμές από το σταγί που κυμαίνονται από 1.200 έως τα 2.500 ευρώ/τ.μ.

Σαφώς πιο ψηλά σε σύγκριση με τα παρεθόν βρέθηκε και ο Πειραιάς, που μιαιώρεται πλέον όλο και περισσότερο ως επενδυτικός προορισμός, με τον αριθμό μέληστα των Ένων αγοραστών τρίτων κορών να αυξάνεται λόγω και των αναπλάσεων παλιών βιομηχανικών συγκροτημάτων στην περιοχή που ειπνοούν σπίτι στο πλαίσιο του προγράμματος της Golden Visa. Το λαμάνι προσφέρεται για επενδυτικά ακίνητα, με τους υποψήφιος αγοραστές (πέρουντου εκμίσθωσης) και τον ίδιον των Πειραιωτών) να αναζητούν ανακαινισμένα διαμερίσματα προς εκμίσθωση για την εξασφάλιση μακροπρόνιων αιωδοέσεων, ενώ το Μοσχάτο εξελίσσεται σε ανερχόμενη επιλογή λόγω των αναπλάσεων στο Φιλιπικό Μέγαλο.

και τα πέρει παρουσιάζουν αυτή τη στιγμή υψηλό όγκο νέων κατασκευών - με πάρκινγκ και μεγάλες βεράντες. Επιπλέον, στις ζήτησεις εμφανίζονται όλοένα και περισσότερο απαιτήματα για εύκολη πρόσβαση στο παραλιακό μέτωπο αλλά και στο project του Ελληνικού, που θα εγκαταθούν όσα θα προχωρούν και θα παραδίδονται οι υποδομές των αθλητικών εγκαταστάσεων και του πάρκου. Επισημαίνεται εδώ ότι οι πρώτες αθλητικές εγκαταστάσεις στο μεγάλο project ανάπλασης του πρώην αεροδρομίου ετοιμάζονται να παραδοθούν προς χρήση στο κοινό μέσα στο καλοκαίρι (σ.α.: μόλις εντός των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων θα διεκδικήσει ουσ 25 Ιουνίου η υπεραιδική διαδρομή του ΕΚΟ Ράλι Ακρόπολις 2026), ενώ προς το τέλος του έτους θα είναι έτοιμη πιθανότητα και η πολυσυζητημένα τεχνική λύση εντός της έκτασης. Σε σχέση ειδικά με το ενδιαφέρον από το εξωτερικό και με το δεδομένο ότι η ίδια η Engel, ως παράρτημα του Ξένου φερώνυμου ομίλου, δέχεται πολλά αιτήματα από τη διεθνή αγορά, ο κ. Πειραιάς ομιλάει ότι «η διεθνής επενδυτική κοινότητα συνεχίζει να δείχνει εμπιστοσύνη στην ελληνική οικονομία, όπως ο τρίτος τοιο-

όδοισης των κεφαλαίων έχει αλλάξει. Οι Ένοι δεν αναζητούν πλέον γενικά ευκαιρίες, αλλά εστιάζουν με ακρίβεια σε ακίνητα υψηλής προστιθέμενης αξίας, με την αρχιτεκτονική και τη βιωσιμότητα να έχουν πάψει να είναι προαιρετικά χαρακτηριστικά - απαιτούν πλέον προϋποθέσεις για κάθε οικονομική επένδυση, διαμορφώνοντας πλέον μια αγορά δύο ταχυτήτων. Τα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών εξασφαλίζουν πλέον μεγαλύτερη ρευστότητα και υπαρέδεια, ενώ οι ιδιοκτήτες που δεν αναποκρίνονται στα σύγχρονα κριτήρια δυσκολεύονται όλοένα περισσότερο να προσελκύσουν ενδιαφέρον». Σε περιοχές όπως η Βούλα και η Γλυφάδα, παρατηρείται ένα premium (έως και 20%) σε ακίνητα που διαθέτουν πράσινες πιστοποιήσεις LEED ή προηγμένα συστήματα γεωθερμίας. Στην πιο ακριβιά Βουλιαγμένη η μέση τιμή πώλησης είναι ουσ 8.500 ευρώ/τ.μ. και μπορεί να ξεπερνά ακόμη και τα 12.000 ευρώ/τ.μ., στη Βούλα η διακύμανση είναι μεταξύ 6.000 και 8.000 ευρώ/τ.μ. με βάση τα στοιχεία της Engel και ουσ Γλυφάδα μεταξύ 5.300 και 9.000 ευρώ/τ.μ. ή και ακόμη πιο πάνω όταν πρόκειται για νέα ακίνητα.

Αγοραστές υψηλών εισοδηματικών

κριτηρίων, με αύξηση εισοδήματος και του ενδιαφέροντος από το εξωτερικό, είναι αυτοί που αναζητούν σπίτι τώρα στα βόρεια της Αθήνας, από την Κηφισιά μέχρι το Ψυχικό, ενώ σε περιοχές όπως το Χαλάνδρι, τα Μετάρια ή η Πεύκη παραμένει υψηλό το ενδιαφέρον από οικογένειες που αναζητούν, με βάση τις απαιτήσεις, ποιότητα ζωής, πράσινο, ασφάλεια, καλές σχολικές υποδομές. Από την άλλη, στη Φιλοθέη ή στο Ψυχικό κυριαρχεί το κοινό ποτών υψηλών εισοδημάτων, με τις μέσες τιμές πώλησης να διαμορφώνονται περίε των 6.000 ευρώ/τ.μ., Ξεπενώντας και τα 10.000 ευρώ/τ.μ. για τα νεοδομικά. Οι συγκεκριμένες περιοχές συνεχίζουν να εμφανίζουν μεγαλύτερη ανθεκτικότητα σε σχέση με τη γενικότερη αγορά κατοικίας της Αθήνας», επισημαίνεται χαρακτηριστικά στην ανάλυση της Engel & Volkers. Μια ακόμη ενδιαφέρουσα τάση έχει να κάνει με το Μαρούσι και την εδραίωση της περιοχής ως ο απόλυτος κεντρικός επιχειρηματικός άξονας (CBD) της Αθήνας λόγω των πολλών νέων μεγάλων συγκροτημάτων γραφείων: εδώ η τάση για «πράσινες» κατοικίες ενεργειακής κλάσης Α+ κυρι-





Του Κωστή Χ. Πάπανικολάου
kpn@nolocal.gr

Ακίνητα

Μετά από μία μακρά περίοδο ασυγκράτητης αύξησης στις τιμές ακινήτων και ενοικίων, όπου οι συνθήκες τροφοδοτούσαν τη ζήτηση και συγκρίκωναν την προσφορά, τα δεδομένα αλλάζουν. Με μια οροβροντία νέων μέτρων που ψηφίζονται τον Ιούλιο και ενεργοποιούνται από Ιούλιο, συγκεκριμένοι παράγοντες που ενίσχυσαν καθοριστικά τις τιμές των ακινήτων αρχίζουν πλέον να εξασθενούν. Το χρονικό διάστημα έως Σεπτέμβριο ή Οκτώβριο θα δείξει σε ποια κατεύθυνση και σε ποιον βαθμό οι αλλαγές θα επιβραδύνουν τις εξελίξεις στην κτηματαγορά.

«Νέα τόξα πραγμάτων»
Εκτός από αξιωματικές και απρόβλεπτες συνθήκες (πόλεμος στη Μέση Ανατολή, κρίση ακρίβειας, άνοδος επιτοκίων) που συμπιέζουν τους οικογενειακούς προϋπολογισμούς και απειλούν να φρενάρουν την οικονομική και επενδυτική δραστηριότητα διεθνώς, την εμφάνισή τους κάνουν στην ελληνική αγορά και 6+1 παρεμβάσεις και ανυπολόγιστες οι οποίες μεταβάλλουν σημαντικά δεδομένα, επιβραδύνοντας ταυτόχρονα τόσο τη ζήτηση όσο και την προσφορά, συνθέτοντας ένα νέο τοπίο συνολικά στην κτηματαγορά.

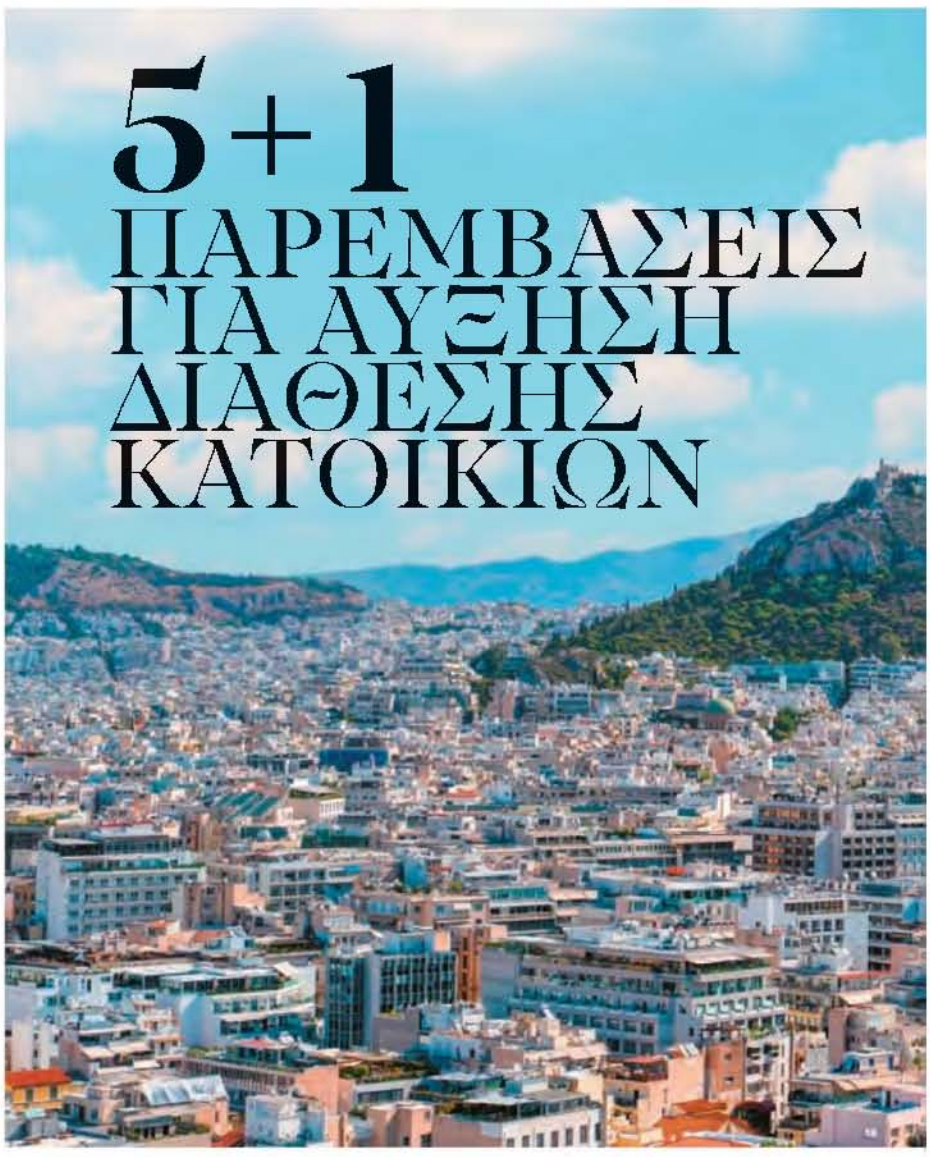
Οι αλλαγές επέρχονται άδη, με διαφορά λίγων εβδομάδων η μία από την άλλη: λήξη του προγράμματος «Σπίτ μου», νέα όρια και περιορισμοί στη βραχυπρόθεσμα μίσθωση, μέχρι και οικισθείσες πλειστηριασμού κατοικιών ή νέα προγράμματα ανακαίνισης και κατοικευσής κατοικιών που δένουν τους ιδιοκτήτες με μακροχρόνιες ενοικιάσεις με ιδιαίτερα χαμηλό μίσθωμα, συνθέτουν μια νέα τάξη πραγμάτων, αποσυμπιέζοντας - έπειτα από καιρό - την αγορά ακινήτων από τεχνικές φορτίσεις άλλων εποχών.

Οι περισσότερες αλλαγές περιλαμβάνονται στο πλαίσιο σχεδίου του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, το οποίο θα ψηφιστεί μέσα στον Ιούλιο. Ταυτόχρονα, για πρώτη φορά μετά από μια τριετία, η αγορά ξεκινάει από φθηνά δάνεια. Παρά τις προσδοκίες, επί του παρόντος δεν διαφαίνεται διάδοξη κατάσταση που θα τροφοδοτήσει εκ νέου και ζήτηση για επιδοτούμενα σπιτικά. Αντιθέτως, άλλα μέτρα και παρεμβάσεις κριβούν επιβραδύνσεις ή απαγορεύσεις για ακίνητα, καθιστώντας τα λιγότερο ελκυστικά για αγοραστές, ή και για τους σημερινούς κατόχους τους - εφόσον δεν τα εκμεταλλεύονται αποδοτικά.

Συγκεκριμένα, οι συνολικά 7 αλλαγές που -μέρα με τη μέρα πλέον- ήδη ξεδιπλώνονται, είναι οι εξής:

1/ Τέλος το «Σπίτ μου II»

■ Η πρώτη αλλαγή είναι ήδη γεγονός: από τις 2 Ιουλίου έλκει πλέον η δυνατότητα ολοκλήρωσης δανείων μέσω του προγράμματος «Σπίτ μου II».



Το πρόγραμμα έδωσε σε αρκετά νοικοκυριά πρόσβαση σε ιδιοκατοίκισιο. Ταυτόχρονα, όμως, όπως έχει καταγραφεί σε όλες τις αναλύσεις που έχουν γίνει μετά το 2023 για το συστηματικό πρόβλημα στη χώρα μας, ενίσχυσε τη ζήτηση παλαιών και πιο προσπών οικονομικά κατοικιών.

Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να πιεστούν αναδικά οι τιμές σε μικρά και μεσαία διαμερίσματα, ιδιαίτερα σε παλαιότερα ακίνητα των αστικών κέντρων. Πρακτικά, τα «φθηνά» σπιτικά των 80.000-100.000 ευρώ και ηλικίας 20-30 χρόνων εξαφανίστηκαν από τον τόπο, ακόμα και στις λιγότερο δημοφιλείς περιοχές! Ακίνητα που μέχρι πριν από λίγο καιρό πωλούνταν σε έως 10% χαμηλότερα επίπεδα βγήκαν στην αγορά με αισθητά υψηλότερες τιμές, ακριβώς επειδή μπορούσαν να χρηματοδοτηθούν

από το πρόγραμμα.

Ενδεικτικό της τάσης αυτής είναι ότι ενώ το 2025 επιβέσχε οριστική συγκράτηση των αυξήσεων στην αγορά (μετά το ραδιόανοδο των ετών 2020-2024), οι τιμές στα «φθηνά» σπιτικά παλαιότερης κατασκευής συνέχισαν να αυξάνονται αλματωδώς, κλείνοντας την φεβρουάριο με τα ακριβιά νεόδμητα σε καλές περιοχές.

Σύμφωνα με έρευνα της RE/MAX Ελλάς, μέσα στο 2025 οι τιμές κατοικίας στην Αιτωλική αυξήθηκαν 3,1% και ά μέσο όρο. Ωστόσο η εικόνα αλλάζει ανάλογα με την ηλικία του σπιτιού. Στο νεόδμητο η άνοδος ήταν μάλλον συγκρατημένη - η υψηλότερη καταγράφηκε στο Μαραθιά (4,7%) ενώ στον Παλαιά μόλις 1,6%, με εξαίρεση το Ελληνικό όπου εκτοξεύτηκε στο 21,2%.

Στα σπιτικά παλαιότητας, όμως, η αύξη-

ση τιμών ήταν πολλαπλάσια: Νέος Κόσμος +7%, Πατήσια +7,4%, Εξάρχεια +8,1%, Καλλιθέα +8,8%, Κορυδαλλός +9,5% και Νίκαια +11,1% μέσα στον ίδιο χρόνο.

Ωστόσο, έπειτα από 3 χρόνια ζωής, το πρόγραμμα «Σπίτ μου» τέλειωσε μαζί με τα δάνεια του Ταμείου Ανάκαμψης. Και εφόσον δεν βρεθούν άλλοι ποροι για να υπάρξει νέος γύρος επιδοτήσεων, οι πωλητές πλέον έχασαν έναν βασικό τροφοδοτή (προσωρινής) τόνοσης της ζήτησης. Ιδιοκτήτες και κτηματοπωτές που είχαν ενοικιασθεί στην ημερήσια αγορά ή σε όρους που αποκόμισε ο εμπόλεμος αγοραστής από την επιδότηση την οποία έπαιρνε από το κράτος αναζητούν πλέον άλλους ενδιαφερομένους.

Από δεν σημαίνει αυτομάτως πτώση τιμών παντού, ούτε ότι συντρέχουν και





Νέα όρια και περιορισμοί στη βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι και οικειοθελείς πλειστηριασμοί κατοικιών ή νέα προγράμματα ανακαινίσις και κατασκευής κατοικιών που δένουν τους ιδιοκτήτες με μακροχρόνιες ενοικιάσεις με ιδιαίτερα χαμηλό μίσθωμα δημιουργούν νέα δεδομένα στην αγορά ακινήτων

+1/ Έρχεται ΜΙΔΑ Ακινήτων

■ Στα μέσα Ιουνίου ή το αργότερο στις αρχές Ιουλίου ενεργείται για πρώτη φορά στην Ελλάδα και το νέο Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχειρίσις Ακινήτων (ΜΙΔΑ), με διασύνδεση των στοιχείων του Ε9 και του ΑΤΑΚ, με το Κτηματολόγιο και τον ΚΑΕΚ κάθε ακινήτου.

Επιπλέον, όριος, περίπου 7,1 εκατομμύρια φορολογούμενοι θα κληθούν να ελέγξουν, να επιβεβαιώσουν ή να διορθώσουν τα στοιχεία όλων των ακινήτων της χώρας. Το νέο σύστημα θα συγκεντρώνει σε έναν ενιαίο φάκελο τα στοιχεία ιδιοκτησίας, χρήσης και μίσθωσης, ενώ θα επιτρέπει τον εντοπισμό ασυκλωτών και λαθών.

Αυτό αλλάζει τον χάρτη των ακινήτων συνολικά, αποτελώντας «παγίδα» αποκάλυψης για αδήλωτα ακίνητα, κρυφά εισοδήματα από ενοίκια κ.λπ. Ιδιοκτήτες που έχουν λόγο να ανησυχούν, ενδεχομένως να θελήσουν τώρα να κάνουν άλλη χρήση ή να απαλλαγούν από ακίνητα που μπορεί να «τυπώσουν» σε ενδεχόμενο έλεγχο, από τώρα και οιο εδής - ακόμα και γιατί ίσως χάσουν επιδόματα που παίρνουν αν «ασυστοιχ» σε έλεγχο περιουσίας.

Η συνέχεια και οι συνέπειες όλων των νέων εξελίξεων στην πράξη, πάντως, θα κριθούν από την ταχύτητα εφαρμογής των μέτρων, την ανταπόκριση της αγοράς και το κατά πόσο οι χιλιάδες κλειστάς κατοικίες που υπάρχουν σήμερα θα μπορέσουν πράγματι να επιστρέψουν στην ενεργη οικονομική δραστηριότητα. Και αν συμβεί αυτό, η αγορά ακινήτων των επόμενων ετών μπορεί σύντομα να είναι πολύ διαφορετική από εκείνη που γνωρίσαμε την τελευταία δεκαετία.

3/ Νέο Πρόγραμμα «Κατασκευάζω - Νοικιάζω»

■ Με διαδικασίες «Εξιμής και φημίνοου» 10 έτη πλήρους φοροαπαλλαγής, κατασκευαστικές εταιρείες θα μετατρέπουν μαζικά πλέον παλιά εργοστάσια και αρισθίκες σε σπίτια. Τα σπίτια αυτά θα προορίζονται για πώληση ή, κυρίως, για πώληση μίσθωσης με χαμηλό ενοίκιο.

Η παρέμβαση αυτό περιλαμβάνεται στο ίδιο νομοσχέδιο που ψηφίζεται τον Ιούνιο. Σε μια αγορά όπου η έλλειψη διαθέσιμων διαμερισμάτων αποτελεί δομικό πρόβλημα, επικερφείται μια μεγάλη κλίμακας αξιοποίηση υφιστάμενων κτιρίων, επειδή θεωρείται ταχύτερη λύση από την ανιμωνή σταθιακή κατασκευή νέων οικοδομών, προκειμένου να πέσουν σύντομα νέα σπίτια στην αγορά, με προοπτική να αυθθεί η προσφορά διαθέσιμων κατοικιών αποσυμπέζοντας τις τιμές.

4/ Νέο Πρόγραμμα «Ανακαινίζω - Ενοικιάζω»

■ Μέσα Ιουνίου ανοίγει και η πλατφόρμα επιδότησης για ιδιοκτήτες ακινήτων που θα λάβουν επιδότηση 70% έως 95% για να ανακαινίσουν κλειστά σπίτια, με τον όρο όμως να τα ενοικιάζουν με χαμηλό ενοίκιο για τουλάχιστον 5 χρόνια. Ενώ από Σεπτέμβριο και μετά θα επιδοτούνται και σπίτια που θα ανακατασκευάζονται και θα ανακαινίζονται με σκοπό την ιδιοκατοίκηση.

Το μέτρο επηρεάζει και τιμές και ενοίκια. Η κρατική ενίσχυση δεν θα δίνεται απλώς για την αναβάθμιση ενός ακινήτου, αλλά θα συνδέεται με τον σκοπό αξιοποίησής του για μια πενταετία. Ετσι επικερφείται να ενεργοποιηθούν χιλιάδες διαμερίσματα που παραμένουν κλειστά λόγω κόστους ανακαινίσις ή αδυναμίας των ιδιοκτητών να επενδύσουν κεφάλαια.

5/ «Ανοίγουν» σπίτια με εκούσιους πλειστηριασμούς

■ Στις συστάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την Ελλάδα, στις 2 Ιουνίου, η Κομισιόν εγκατάωσε τη χώρα μας επειδή χιλιάδες σπίτια που θα έδιναν ανάσα στο στεγαστικό πρόβλημα των νοικοκυριών έχουν σκαλώσει εδώ και χρόνια σε νομικές διαδικασίες πριν και μετά τον πλειστηριασμό, ζητώντας επιτάξεις. Η κυβέρνηση το κάνει «ζήλο» όμως στο νομοσχέδιο που ψηφίζεται τον Ιούνιο, καθιερώνεται ο «οικειοθελής πλειστηριασμός». Δηλαδή, αν ο σφειλέτης έχει δύο ακίνητα ή περισσότερα, αλλά θέλει να διαιώσει την κύρια κατοικία του και, ταυτόχρονα, να πετύχει καλύτερο κούρημα χρέους και περισσότερες δόσεις, θα μπορεί να δηλώνει μέσω της πλατφόρμας του Εξοδικαστικού ότι ο ίδιος επιλέγει και ζητά την εκποίηση των υπολοίπων ακινήτων του. Αυτό θα επιμολκάρει σπίτια ή οικοπέδα προς οικοδόμηση τα οποία, με το ως τώρα δεδομένο των αλεγοπρησιών, θα κρειάζονταν τουλάχιστον 5-10 χρόνια ακόμα για να αλλάξουν χέρια.

άλλοι λόγοι - όπως έλλειψη προσιτών οίκων ή υψηλό κόστος ανακαινίσις - που τις ωθεί σε άνοδο. Ωστόσο, η αγορά πλέον δοκιμάζει τα σημεία ισορροπίας που είχαν ως τώρα διαμορφωθεί, συζώνοντας τις πιθανότητες για ελαστικότητα τιμών σε συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων ή περιοχές όπου είτε καταγραφεί διόγκωση αγοραστικού ενδιαφέροντος λόγω του προγράμματος. Ίσως όχι τυχία τις τελευταίες ημέρες εμφανίζονται ξανά διαστακτικά αγγελίες με πιο χαμηλότερες έως 20% πριές πώλησις, κυρίως σε παλαιότερα διαμερίσματα που μέχρι πρότινος τριολογούνταν με την προσδοκία ότι ίσως εντάσσονταν σε επιδοτούμενα στεγαστικά οαίματα. Ενώ την ίδια στιγμή, μεσοπύες εταιρείες και τράπεζες αποστέλλουν ερωτηματολόγια πελάτων για «φιμυγρομέριση» των τίσε-

ων και τα σχέδια που κάνουν για τους επόμενους μήνες, επικερφώντας να ανιχνεύσουν τα σημεία των καιρών. Αυτό αποτελεί μια ένδειξη ότι ολόκληρη η αγορά (από πωλήσεις μέχρι χρηματοδοτήσεις) αναζητά νέα κατεύθυνση.

2/ Φρένο στα Αιρήνη, γκάκι στα «κλασικά» ενοίκια

■ Το δεύτερο μέτρο αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Στο πολυνομοσχέδιο του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών που ψηφίζεται μέσα στον Ιούνιο περιλαμβάνονται δύο νέες απαγορεύσεις: ■ Παράταση και επέκταση των περιορισμών για βραχυχρόνια μίσθωση σε κεντρικές αλλά και περιφερειακές Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Το μέτρο θεωρείται ότι

απελευθερώνει οίτια για μακροχρόνια ενοίκια. Ίδην από την πιλοτική εφαρμογή που μέριου στην Δίμο Αθηνών (1η, 2η και 3η Διαμέριση), το 2025 οι άδειες στις «επίκαιρες» περιοχές μειώθηκαν ήδη κατά 8,6%, καθώς πάνω από 2.000 οίτια αφαιρέθηκαν από το Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης.

■ Στις ίδιες περιοχές όπου ισχύει η αιμύρονη, κάθε ακίνητο που μεταβιβάζεται πλέον χάνει τη δυνατότητα ένταξης και λειτουργίας του στη βραχυχρόνια μίσθωση. Θα διαγράφεται από το Μητρώο για όσο τουλάχιστον απαγορευόταν οι νέες άδειες. Αυτό περιορίζει μέρος της επενδυτικής υπεραξίας μεταπώλησις, η οποία είχε δημιουργηθεί τα προηγούμενα χρόνια στα ακίνητα, συμβάλλοντας στην επιστροφή κατοικιών στη μακροχρόνια μίσθωση.





Με την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας της νέας ψηφιακής πλατφόρμας θα υπάρχει πλήρης εικόνα για την πραγματική χρήση κάθε κατοικίας, επαγγελματικού χώρου, θέσης στάθμευσης, οικοπέδων και αγροτεμαχίων

Του Ντίνου Σωγράφου

Μία από τις πιο σημαντικές τομές-μεταρρυθμίσεις στη διαχείριση και εποπτεία της ακίνητης περιουσίας 7.000.000 ιδιοκτητών (φυσικών και νομικών προσώπων) αναμένεται να τεθεί άμεσα σε εφαρμογή από το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και την Αναξαρτήτου Αρχή Δημοσίων Εσόδων.

Σύμφωνα με αποκλειστικές πληροφορίες του «Βήματος της Κυριακής», η αντίστροφη μέτρηση έχει ήδη ξεκινήσει για το νέο «ψηφιακό εργαλείο» της ΑΑΔΕ, καθώς το υλοποιημένο Μητρώο Μητρώο Ιδιοκτητών και Διαχειρίσιων Ακινήτων (ΜΙΔΑ) ετοιμάζεται να κάνει πρεμιέρα εντός των επόμενων δύο εβδομάδων, φέρνοντας ουσιαστικές αλλαγές στον τρόπο καταγραφής, ελέγχου και διασταύρωσης της ακίνητης περιουσίας του συνόλου των ιδιοκτητών σε ολόκληρη την επικράτεια. Με την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας της νέας ψηφιακής πλατφόρμας, που τεθεί υπό την άμεση εποπτεία του διοικητή της Αναξαρτήτου Αρχής Δημοσίων Εσόδων, Γιώργου Ητοιλά, όλοι οι ιδιοκτήτες ακινήτων θα κληθούν να εισέλθουν στην πλατφόρμα της ΑΑΔΕ, χρησιμοποιώντας τους προσωπικούς κωδικούς Ταξισπεν, προκειμένου να ελέγξουν, να επικαιροποιήσουν και να αυθεντοποιήσουν τους χρησιμοποιούμενους σήμερα τα ακίνητά τους.

Το «πάντρεμα»

Η διαδικασία θα καλύπτει κάθε κατηγορία ακινήτων και θα βασίζεται σε υψιστάμενα δεδομένα τόσο από το Ε9 όσο και από τις βάσεις δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου. Κομβικό στοιχείο της νέας πλατφόρμας αποτελεί το «πάντρεμα» των δύο, σήμερα, παράλληλων και συχνά ασυνδέστων κόσμων: του φορολογικού μητρώου (ΑΙΑΚ) και του Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ). Μέχρι σήμερα τα δύο αυτά συστήματα λειτουργούν με διαφορετικές λογικές αναφοράς της ακίνητης περιουσίας, γεγονός που δημιουργεί αποκλίσεις, ασυμφωνίες και περιθώρια λαιδιά ή και παραλείψεις.

Στον πυρήνα της μεταρρύθμισης βρίσκεται και η δήλωση της πραγματικής χρήσης κάθε ακινήτου, ακόμα και των ιδιοκατοικιών. Με τον τρόπο αυτόν διαμορφώνεται, για πρώτη φορά, μια ενιαία, αξιόπιστα και διαρκώς ενημερωμένη εικόνα των ακινήτων περιουσίας, περιλαμβάνοντας αποκλίσεις μεταξύ διαφορετικών μητρώων και εννοιών ως τη διαφάνεια και την αποτελεσματικότητα των ελέγχων.

Πολλά πραγματικά μεταβαλλόμενα στοιχεία της ακίνητης ιδιοκτησίας με την ακίνητη περιουσία του Ο πολίτη δεν θα δηλώνει πλέον,

αλλά θα καλείται να επιβεβαιώνει και να ευθυγραμμίζει τα στοιχεία του με τα ήδη διασταυρωμένα δεδομένα του Κτηματολογίου. Τυχόν αποκλίσεις ή ελλείψεις θα αναδεικνύονται άμεσα. Η ακρίβεια των στοιχείων καθιστά υποχρεωτική, καθώς οι διασταυρώσεις θα είναι αυτοματοποιημένες και συνεχείς. Τονίζεται ότι ο ΚΑΕΚ αποτελεί τον μοναδικό αρμόδιο του είδους κάθε γεωμετρικού στον ελληνικό χώρο, όπως αυτό έχει καταχωρηθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο, αποτυπώνοντας με ακρίβεια τη χωρική και νομική του υπόσταση. Η αξία του έγκειται στο γεγονός ότι προκύπτει κατόπιν ελέγχου των τίτλων ιδιοκτησίας, διασφαλίζοντας υψηλό βαθμό αξιοπιστίας ως προς την ορθότητα των στοιχείων και την ταυτότητα του ακινήτου.

Από την άλλη πλευρά, ο ΑΙΑΚ, όπως αποτυπώνεται στις δηλώσεις Ε9 και στον ΕΝΦΙΑ, αποτελεί τον φορολογικό «κωδικό του τίτλου» κάθε ακινήτου και χρησιμοποιείται με τη δήλωση, τη μεταβίβαση ή τη φορολογική του υπαγωγή. Μέχρι σήμερα, ο ΑΙΑΚ αντανάκλασε κατά βάση τη δήλωση του φορολογούμενου, χωρίς υποχρεωτική διασταύρωση με τη χωρική απόδειξη του Κτηματολογίου.

Αντιπαραβολή

Παράλληλα, ενισχύεται ο μηχανισμός διασταυρώσεων, καθώς τα δηλωθέντα μισθώματα, θα καταβάλλονται υποχρεωτικά μέσω τραπεζικού συστήματος από 1ης Οκτωβρίου 2026 και μετά, οπότε θα υποκει-

νται σε ουσιαστικό έλεγχο και αυτοματοποιημένη αντιπαραβολή στοιχείων.

Για κάθε ακίνητο ή αγροτεμάχιο, κατοικία, επαγγελματικό χώρο, και άσπυρα ή θέση στάθμευσης, θα είναι διαθέσιμο σε πραγματικό χρόνο κρίσιμα στοιχεία, όπως η πραγματική χρήση, η σύνδεση με παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, τυχόν μισθωτική σχέση και το δηλωθέν ύψος μισθώματος.

Στην πράξη, και με την εμπειρία που διαθέτει η ΑΑΔΕ μέσω της Γενικής Διεύθυνσης Ηλεκτρονικών Διακυβέρνησης, διαμορφώνεται ένα

ενιαίο σύστημα παρακολούθησης της ακίνητης περιουσίας, στο οποίο η πληροφορία δεν παραμένει στατική, αλλά επικαιροποιείται δυναμικά και έτσι καθίσταται εφικτός ο άμεσος εντοπισμός με ταβολών, όπως αλλαγές χρήσης, μισθωτικές σχέσεις ή μετακινήσεις δραστηριότητας μεταξύ ακινήτων.

Οι ιδιοκτήτες, πριν εισέλθουν στη νέα εφαρμογή του ΜΙΔΑ, θα πρέπει να προχωρήσουν σε έναν βασικό έλεγχο της εικόνας της περιουσίας τους στο Ε9, διασφαλίζοντας ότι όλα τα στοιχεία έχουν δηλωθεί ορθά, όπως το εμβαδόν, τα ποσοστά συνδιοκτησίας και η χρήση κάθε ακινήτου.

Παράλληλα, θα πρέπει να εντοπιστούν για κάθε ακίνητο των ΑΤΑΚ από το Ε9 και τον αντίστοιχο ΚΑΕΚ από το Κτηματολόγιο, καθώς και να συγκεντρωθούν βασικά στοιχεία, όπως την παροχή ρεύματος και τα στοιχεία μισθώσεων. Τα ίδια ισχύουν και για τα αγροτεμάχια, όπου το ΜΙΔΑ αναμένεται να διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο στη διασταύρωση των επιλέξιμων εκτάσεων σε συνάρτηση με το ιδιοκτησιακό καθεστώς για την καταβολή αγροτικών ενδοσκέσεων. Η ενεργοποίηση της νέας πλατφόρμας εκτιμάται ότι θα επιτρέψει άμεσα και μια σειρά επιδομάτων που συνδέονται με την ιδιότητα κατοικίας, καθώς θα καθιστά δυνατές τις διασταυρώσεις σε ανεξόφλητο πραγματικό χρόνο μεταξύ των δηλωθέντων στοιχείων και της πραγματικής εικόνας της ακίνητης περιουσίας.

Στην πρώτη γραμμή βρίσκονται τα στατιστικά επιδόματα, με

βασικότερο το επίδομα στέγης, το οποίο χορηγείται αποκλειστικά σε νοικοκυριά που μισθώνουν την κύρια κατοικία τους και προϋποθέτει ενεργό ηλεκτρονικό μισθώτήριο. Αντίστοιχα και η επιστροφή εννοιακού υπολογίζεται με βάση το δηλωμένο εννοιακό κύριας κατοικίας, γεγονός που σημαίνει ότι κάθε ασυμφωνία στα στοιχεία μπορεί να εντοπιστεί άμεσα, αλλά πλέον θα μπορεί να αξιοσημειωθεί μέσω του υπέρ του έτους και όχι στο τέλος του επόμενου!

Άμεσα συνδεδεμένα με την κύρια κατοικία είναι επίσης το επίδομα θέρμανσης, το οποίο χορηγείται αποκλειστικά για το ακίνητο που δηλώνεται ως κύρια κατοικία, ανεξαρτήτως αν αυτό είναι ιδιόκτητο ή μισθωμένο. Παράλληλα, και άλλες μεγάρες στατιστικές ενδοσκέσεις – όπως επιδόματα ευλόγων ομάδων ή προγράμματα κοινωνικής κατοικίας – βασίζονται στη δηλωμένη κατοικία και στη σύνθεση του νοικοκυριού.

Με τη λειτουργία του ΜΙΔΑ, τα στοιχεία της κατοικίας, της χρήσης και των μισθωτικών σχέσεων θα επικαιροποιούνται δυναμικά και σε πραγματικό χρόνο, επιτρέποντας την άμεση και ακριβή διασταύρωση κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης. Ως αποτέλεσμα, μειώνεται δραματικά ο κίνδυνος αποκλεισμού δικαιώσεων λόγω παραρτημένων δεδομένων, ενώ ταυτόχρονα περιορίζεται η δυνατότητα να αρραβωνιάσει ή παράτυπος καταβολής επιδομάτων.

Συνολικά, το νέο πλαίσιο μετριοποιεί το βάρος από τους εκ των υστέρων ελέγχους σε μία προληπτική, ψηφιακά διαφοροποιημένη λειτουργία, όπου η ορθότητα των στοιχείων αποτελεί προϋπόθεση για κάθε συναλλαγή ή παροχή. Για τον πολίτη, αυτό σημαίνει λιγότερη γραφειοκρατία, αλλά και αυξημένη ευθύνη για την έγκριση και ακριβή ενημέρωση της ακίνητης περιουσίας του.

Πλήρης εικόνα

Μια ακόμη σημαντική τομή που εισάγει το ΜΙΔΑ αφορά την αξιοποίηση των διασταυρωμένων δεδομένων για την προσηλωμένη της φορολογικής δήλωσης. Συγκεκριμένα, η ΑΑΔΕ, έχοντας πλέον σε υπ'όψιν της πλήρη εικόνα των ακινήτων και των εισοδημάτων που απορρέουν από αυτά, θα είναι σε θέση να προσηλωθεί: σε ετήσια βάση τόσο τη φορολογική δήλωση όσο και τα λοιπά έντυπα.

Ταυτόχρονα, η φορολογική διοίκηση αποκτά έναν ισχυρό μηχανισμό επιβεβαίωσης των δηλώσεων, καθώς τα εισοδήματα από ακίνητα θα ελέγχονται σε πραγματικό χρόνο ως προς τη συμβατότητα τους με τα δηλωθέντα στοιχεία (χρήση, μισθώση, ύψος μισθώματος κ.λπ.). Επειγόμενα θα περιληφθούν τα περιθώρια εργασιών ή αποκλίσεων, ενώ ενισχύεται η φορολογική συμμόρφωση με αυτοματοποιημένο τρόπο.

Ελέγχοι στα ακίνητα με «πάντρεμα» Ε9 και Κτηματολογίου

Αντίστροφη μέτρηση για την έλευση της Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ) - Σαρωτικές αλλαγές στον τρόπο καταγραφής των ιδιοκτησιών, της χρήσης τους και των μισθωμάτων - Πώς επηρεάζονται τα επιδόματα

Β Όλοι οι ιδιοκτήτες ακινήτων θα κληθούν να εισέλθουν στη νέα πλατφόρμα της ΑΑΔΕ, προκειμένου να ελέγξουν, να επικαιροποιήσουν και να αποτυπώσουν πώς χρησιμοποιούν σήμερα τα ακίνητά τους

SOS για τα έργα και τους πόρους του «Εξοικονομώ»

Η αντίστροφη μέτρηση για την υλοποίηση των ενεργειακών αναβαθμίσεων ξεκίνησε αλλά οι εκκρεμότητες παραμένουν - Ιδιαίτερα πιστικό το σκηνικό στην αγορά - Εντονη ανησυχία ότι θα μείνουν εργασίες ανολοκλήρωτες και πόροι αναξιοποίητοι

Η ενεργειακή αναβάθμιση των κατοικιών έχει εξελχθεί σε μία από τις μεγαλύτερες αγορές του δημοσίου τομέα. Το Ταμείο Ανάπτυξης και Ανθεκτικότητας (TAA), με χιλιάδες νοικοκυριά, μηχανικούς και τεχνικές επιχειρήσεις να συμμετέχουν στους διαδοχικούς κύκλους του «Εξοικονομώ». Όπως καταδεικνύουν τα στοιχεία των τελευταίων πέντε προγραμμάτων, το ενδιαφέρον των πολιτών όχι μόνο διατηρείται, αλλά παραμένει εξαιρετικά υψηλό, με περισσότερες από 212.000 αιτήσεις συνολικά και προϋπολογισμό που ξεπερνά τα 1,9 δισ. ευρώ.

Πίσω από τους εντυπωσιακούς αριθμούς, ωστόσο, διακρίνονται και ένα ιδιαίτερα πιστικό σκηνικό για την αγορά. 11 ελλείψεις προθεσμίας του Αυγούστου 2026 για την επίτευξη των οροσήμων του TAA λειτουργεί πλέον ως ένα αυστηρό χρονικό όριο, καθώς η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έχει καταστήσει σαφές ότι δεν προβλέπεται οριζόντια παράταση στην απορρόφηση των διαθέσιμων πόρων.

Σε συνδυασμό με τις καθυστερήσεις στις αποφάσεις υπαγωγής για τα προγράμματα, τις ελλείψεις εξειδικευμένων συνεργιών και τις συνεχώς αυξανόμενες τιμές υλικών, ο κίνδυνος να μείνουν έργα ανολοκλήρωτα και πόροι αναξιοποίητοι προκαλεί έντονη ανησυχία στον τεχνικό κόσμο και στους δικαιούχους των προγραμμάτων. Η αντίστροφη μέτρηση προς την 30ή Ιουνίου 2026, ημερομηνία που σήμερα αποτελεί το ορόσημο ολοκλήρωσης των εργασιών στα νοικοκυριά, είναι κοντά και χιλιάδες έργα βρίσκονται ακόμη σε εξέλιξη.

Απόδοση

Το μεγαλύτερο πρόγραμμα της τελευταίας περιόδου, το «Εξοικονομώ 2021», συγκέντρωσε 88.962 αιτήσεις, εκ των οποίων έχουν υπαχθεί 69.109 και έχουν καταβληθεί περίπου 797 εκατ. ευρώ. Συνολικά 56.545 έργα έχουν ολοκληρωθεί που αντιστοιχούν στο 81% των υπαγωγών.

Πρόκειται για τον πιο ώριμο κύκλο, ο οποίος κλείστηκε με πενταετία για να πληρωθεί στη γραμμή τραπεζιολογική. Μόνο στο «Εξοικονομώ - Αν. ανατολ.», (είχε χρηματοδοτηθεί κυρίως από το ΕΣΠΑ), της ίδιας περιόδου, η εικόνα είναι πιο προχωρημένη. Με 10.734 υπαγωγές και πληρωμές 163 εκατ. ευρώ, έχουν ολοκληρωθεί 9.539 παρεμβάσεις, οδηγώντας το ποσοστό ολοκλήρωσης στο 89%.

Αντιθέτως, το «Εξοικονομώ 2023» αποτελεί και το πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα της απατάλας που ξεκινάει με την χορήγηση της σύμβασης από την πραγματικά υλοποίηση των έρ-

γων. Παρά τις 27.562 υπαγωγές και τα 381 εκατ. ευρώ που έχουν ήδη διακοπεί στην αγορά, λιγότερα από τα μισά έργα έχουν ολοκληρωθεί, με το ποσοστό των ολοκληρωμένων παρεμβάσεων, τρία χρόνια μετά, να διαμορφώνεται μόλις στο 46%.

«Εργαλείο»

Ακόμη πιο χαρακτηριστικό είναι η περίπτωση του «Εξοικονομώ - Ανακαινίζω για Νέους». Αν και έχουν εγκριθεί 1.819 αιτήσεις και έχουν εκταμειωθεί 61,5 εκατ. ευρώ, μόνο 496 παρεμβάσεις έχουν ολοκληρωθεί, με το ποσοστό ολοκλήρωσης να παραμένει καθλωμένο στο 10%.

Όσο για το νεότερο «Εξοικονομώ 2025» έχει ήδη προσέλθει 35.330 αιτήσεις και 37.829

Της Μάκρας Τράτση

υπαγωγές, με διαθέσιμους πόρους 500 εκατ. ευρώ. Ωστόσο, όπως είναι αναμενόμενο, δεν καταγράφονται ακόμη ολοκληρωμένα έργα.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η συμμετοχή των ελλειψών νοικοκυριών στα προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων. Από τα 122.208 έργα που έχουν ολοκληρωθεί ή εντάξει στους κύκλους του «Εξοικονομώ», τα 52.482 αφορούν ελλείψεις δικαιούχους οι οποίοι έχει σχεδιαστεί να απορροφήσουν περισσότερα από 1 δισ. ευρώ επι-

χορηγήσεων, από το σύνολο των 1,9 δισ. ευρώ.

Η εικόνα επιβεβαιώνει ότι τα προγράμματα λειτουργούν και ως «εργαλείο» αντιμετώπισης της ενεργειακής φτώχειας, με τα νοικοκυριά χαμηλότερων εισοδημάτων να ληφθούν κατά κανόνα υψηλότερα ποσοστά και μεγαλύτερα ποσά ενίσχυσης σε σχέση με τον μέσο δικαιούχο.

Ειδικά στο «Εξοικονομώ 2025» οι ευάλωτοι δικαιούχοι αντιπροσωπεύουν σε περισσότερα από τα τρία τέταρτα των εντάξιμων αιτήσεων και δεσμεύουν περίπου το 84% των διαθέσιμων επικυρηγώσεων. Μάλιστα, η μέση επιδότηση για τα συγκεκριμένα κατηγορία φτάνει τα 24.133 ευρώ, έναντι 21.921 ευρώ του συνολικού μέσου όρου.

Λιγότερο ειδικά ένα τόσο μεγάλο μέρος των πόρων κατευθύνεται σε ευάλωτα νοικοκυριά, η προσιπτική καθυστέρηση ή απώλεια χρηματοδότησης προκαλεί έντονη ανησυχία και η συζήτηση για τις προεπιλογές έχει λάβει πλέον επιείκοντα χαρακτήρα.

Με χιλιάδες έργα να παραμένουν ανοιχτά και σημαντικό μέρος των δικαιούχων να ανήκει στις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, οι μηχανικοί και οι επαγγελματίες φορείς ζητούν οριστικά παράταση έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026 για τα προγράμματα «Εξοικονομώ 2021», «Εξοικονομώ 2023», «Εξοικονομώ - Ανακαινίζω για Νέους» και «Εξοικονομώ 2025».

Η αγορά θεωρεί ότι η οπτική προθεσμία δεν επαρκεί για την ολοκλήρωση όλων των έργων χωρίς τον κίνδυνο απέναντι στους δικαιούχους και ζητά εξασφάλιση από την κυβέρνηση για τη συνέχιση των έργων μέσω άλλων προγραμμάτων (ΕΣΠΑ, ΠΑΕ κ.ά.).

Ζητείται παράταση

Ειδικά για το «Εξοικονομώ 2025» ο Σύλλογος Μηχανικών Μελετητών και Ενεργειακών Επιθεωρητών ζητά άμεση παράταση, υποστηρίζοντας ότι η προθεσμία της 30ής Ιουνίου είναι πρακτικά ανεφάρμοστη λόγω των καθυστερήσεων στην έκδοση οριστικών αποφάσεων υπαγωγής, στις εγκρίσεις, στις φραζεολογικές διαδικασίες, σε υλοδομητικές εκκρεμότητες, στην προμήθεια υλικών και στην έκδοση των απαιτούμενων ενεργειακών πιστοποιητικών.

Παράλληλα, η κατασκευαστική αγορά αντιμετωπίζει έλλειψη εξειδικευμένων συνεργείων, ενώ οι ανατιμήσεις σε υλικά και εξοπλισμό εξοικονομούν να επηρεάζουν τον προγραμματισμό των έργων.

Παράλληλα, προειδοποιεί ότι εάν δεν ανακουφιστεί έγκαιρα παράταση, θα κληθεί τους κληρωτούς ενεργειακούς επιθεωρητές να αιτούν από την έκδοση δεύτερου Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (Β' ΠΕΑ) που πιστοποιεί την απαιτούμενη ενεργειακή αναβάθμιση, θεωρώντας ότι το υφιστάμενο κρονοδιάγραμμα εκθέτει τους επαγγελματίες σε σοβαρούς νομικούς και επαγγελματικούς κινδύνους. Αντίστοιχες ανησυχίες εκφράζει και η Νομαρχιακή Επιτροπή Τριτοβάθμιας Τεχνικής Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ), η οποία με επιστολή της τις προηγούμενες ημέρες προς την πολιτική ηγεσία του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) προειδοποιεί για τον κίνδυνο να μιν ολοκληρωθεί γρήγορα σημαντικές αριθμίες έργων του «Εξοικονομώ 2025».

ΕΜΠΡΑΚΤΗ ΣΤΗΡΙΞΗ ΣΤΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

	Αιτήσεις	Υπαγωγές	Πληρωμές (€)	Μέση επιδότηση (€)	Ολοκληρωμένες	ΠΟΣΟΣΤΑΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ (%)
Εξοικονομώ-Αυτονομώ	28.950	10.734	163.000.000	16.856	9.539	89
Εξοικονομώ 2021	88.962	69.409	797.000.000	13.242	56.545	81
Εξοικονομώ 2023	32.431	27.562	381.000.000	14.861	12.624	46
Εξοικονομώ Νέων	6.677	4.849	61.500.000	13.436	496	10
Εξοικονομώ 2025	55.330	37.829	500.000.000	21.921	0	0
ΣΥΝΟΛΟ	212.350	150.383	1.902.500.000	-	79.204	-



Η ΕΠΟΜΕΝΗ ΓΕΝΙΑ

Χρηματοδότηση αναβαθμίσεων από εταιρείες ενέργειας

Το ΥΠΕΝ φαίνεται να αναγνωρίζει τις δυσκολίες που έχουν συσσωρευτεί στην αγορά ενεργειακών αναβαθμίσεων. Γι' αυτό και έχει ήδη σχεδιάσει την επόμενη γενιά ενεργειακών προγραμμάτων, με μικρότερη εξάρτηση από τις άμεσες επιδοτήσεις και μεγαλύτερη συμμετοχή ιδιωτικών κεφαλαίων. Στο επίκεντρο βρίσκεται το μοντέλο του on bill financing, μέσω του οποίου οι ενεργειακές αναβαθμίσεις θα μισθωθούν να χρηματοδοτούνται από προμηθευτές ηλεκτρικής ενέργειας ή εταιρείες ενεργειακών υπηρεσιών και να αποπληρώνονται σταδιακά μέσω των λογαριασμών ρεύματος. Η μετάβαση, πάντως, δεν βρίσκεται σύμφωνα με

αγορά. Επαγγελματίες και παραγωγικοί φορείς, με κομμάτι ΤΣΕΒΕΕ και τις κλαδικές ομοσπονδίες των τεχνικών επαγγελματιών, εκφράζουν επιφυλάξεις, κάνοντας λόγο, μεταξύ άλλων, για πιθανές στρεβλώσεις στον ανταγωνισμό.

Σε κάθε περίπτωση, οι σχεδιασμοί για την επόμενη ημέρα δεν σπονταίνονται στο πιο πιστικό ερώτημα της τρέχουσας περιόδου για το μέλλον των παρεμβάσεων που βρίσκονται σήμερα σε εξέλιξη στους ενεργούς κύκλους του «Εξοικονομώ». Για την αγορά, το στοιχείο παραμένει η έγκαιρη ολοκλήρωση των έργων και η αποφυγή απώλειας πόρων.

ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Ευκαιρίες και προκλήσεις

Της **GANDY MORIATH**
g.moriath@realnews.gr

Με ορίζοντα το τέλος της δεκαετίας και με τη συμμετοχή της πολιτικής οικονομίας και επιχειρηματικής ηγεσίας της χώρας, πραγματοποιήθηκε για δεύτερη συνεχή χρονιά το διήμερο συνέδριο «Ελλάδα 2030», με θέμα την οικονομία και την ανάπτυξη, τις μεταρρυθμίσεις, τις επενδύσεις, την πρωτογενή παραγωγή και τη νέα στζέντα. Το συνέδριο συνδιοργάνωσαν η Next is Now και η Dome Consulting, υπό την αιγίδα των υπουργείων Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης, Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης και του Πανεπιστημίου Πειραιώς.

Την έναρξη των εργασιών κήρυξε ο εκδότης και διευθυντής της Realnews και πρόεδρος της ΕΙΗΕΑ, Νίκος Χατζηνικολάου, θέτοντας ένα κρίσιμο ερώτημα που απασχόλησε όλους τους συμμετέχοντες: «Πόσο υγιής είναι η ελληνική οικονομία»; Όπως επισήμανε, το 2030 έχει αναδειχθεί σε παγκόσμιο σημείο αναφοράς για κρίσιμες πολιτικές και μεταρρυθμίσεις, ενώ η ελληνική οικονομία εισέρχεται σε μια νέα φάση όπου το ζητούμενο δεν είναι μόνο η ανάπτυξη, αλλά ένα ανθεκτικό και βιώσιμο παραγωγικό μοντέλο.

Τον τόνο έδωσε με τον χαιρετισμό του ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας, Κωνσταντίνος Τασούλας, με μια ιστορική φράση του Ταύριου: «Η μεγαλύτερη ικανότητα ενός πολιτικού είναι να προβλέπει τι θα γίνει στο μέλλον και μετά να εστιάσει πεντακάθαρα στον τρόπο που προβλέφει». Η νέα δεκαετία, όπως είπε, θα διαμορφωθεί από τις εξελίξεις σε τρία πεδία: τη γεωπολιτική, την οικονομία και την τεχνολογία. Τυχαγάρμισ: ότι «η στρατηγική



ΧΑΙΡΕΤΙΣΜΟ στο συνέδριο απηύθυνε ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας, Κωνσταντίνος Τασούλας

Οι σταθμοί για την Ελλάδα του 2030

Τα στοιχεία για την ανάπτυξη της χώρας και για ένα βιώσιμο και παραγωγικό μοντέλο της οικονομίας τέθηκαν στο συνέδριο «Ελλάδα 2030» που συνδιοργάνωσαν η Next is Now και η Dome Consulting

πολιτικών και παράλληλων συμβατικών εμπειριών ακόμη περισσότερο τη σταθερότητα και την εθνική ασφάλεια», έστειλε μήνυμα ευρωπαϊκού προσανατολισμού («σκέφτεται ευρωπαϊκά για να δράσει ελληνικά») ενώ όσον αφορά την τεχνική νοσηρότητα, πρόκληση εμφάνισης της ομογενικής Επανάστασης, προειδοποίησε ότι «ο κίνδυνος μιας κοινωνίας στην οποία κυριαρχεί μια νέα τεχνολογικά ισχυρή αλληγορία πρέπει να αντιμετωπιστεί με αποφασιστικότητα». «Η δεκαετία του 2030 θα κερδηθεί ή θα χαθεί στο πεδίο της ενότητας του ελληνικού λαού», κατέληξε ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας.

Εκείσε ένας κώδικας 16 ετών

Ακολούθησε η συνέντευξη του υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και προέδρου του Eurogroup, Κυριάκου Πιερρακάκη, στον Ν. Χατζηνικολάου. Ο υπουργός εκτίμησε ότι από το 2027 η Ελλάδα δεν θα αποτελεί πλέον την πιο υπερχρεωμένη χώρα της Ευρώπης και υποστήριξε ότι «το παραγωγικό μοντέλο της χώρας αλλάζει. Δεν αλλάζει πλήρως ακόμα, γιατί αυτή είναι μια διαδρομή», με τις επενδύσεις να έχουν ανεβεί από το 11% του ΑΕΠ το 2019 στο 17%-18% και τις εξαγωγές να ξεπερνούν το 40%. Αναφορικά με την σφαιρική της Ελλάδα από τη λίστα των χωρών με μακροοικονομικές ανισορροπίες έκανε λόγο για κλείσιμο ενός κύκλου 16 ετών «ηλγότερη εποχή και περισσότερο δημοσιονόμνη» ενώ το όραμά του για το 2030 είναι «μια Ελλάδα εξωστρεφής, που παράγει και ανοίγει τον καιτό της στον κόσμο».

Στο πρώτο πάνελ, με τίτλο «Ενεργειακή ασφάλεια σε περιβάλλον γεωπολιτικής αστάθειας», ο υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Σταύρος Παπασταύρου, σε συνέντευ-



Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Κυριάκος Πιερρακάκης με τον εκδότη της Realnews, Νικό Χατζηνικολάου



Ομιλία κατά την πρώτη ημέρα του συνεδρίου πραγματοποιήσε ο πρόεδρος του ΠΑΣΟΚ-Κινήματος Αλλαγής, Νίκος Ανδρουτσάκης

ξη του στη Μαριάννα Πυργιώτη, χαρακτήρισε τον Κάθετο Διαδρομό «μια νέα ενεργειακή στρατηγία, αρτηρία προόδου και ανάπτυξης», που ενισχύει τον ρόλο της Ελλάδας ως πύλης εισόδου ενέργειας στην Ευρώπη. «Ακόμη και αν αλλάζουν τα πράγματα σε σχέση με τη Ρωσία, η Ευρώπη δεν θα ξαναβρεθεί σε θέση να έχει τον κίνδυνο να εργαλειοποιηθεί το φυσικό αέριο», σημείωσε. Για τις έρευνες νοτιοκ της Κρήτης διαβεβαίωσε ότι «η κυβέρνηση προχωρά με σχέδιο και αποφασιστικότητα», με τις

ΚΥΡΙΑΚΗ 14 ΙΟΥΝΙΟΥ 2026

www.real.gr Realnews | 21

Ευκαιρίες και προκλήσεις

ΠΟΛΙΤΙΚΗ

σησιακές έρευνες να ολοκληρώνονται έως το τέλος του 2026.

Η ενέργεια

Στη σύζηση που ακολούθησε, ο βουλευτής του ΠΑΣΟΚ-Κινήματος Αλλαγής, Παύλος Γερούλανος, άσκησε έντονη κριτική στην κυβέρνηση. «Ενεργειακά ασφαλεία δεν μπορείς να έχεις χωρίς ανεξάρτητα, τόνισε, ενώ για την αποθήκευση σκόλιασε ακριβώς: «Φθάνουμε ανέχρα, αλλά δεν έχουμε κούνα να τη βάλουμε». Η εκπαιδευτικός Τάκης Θεοδοριάδης, διευθυντής των προκλήσεων το 2019 λόγω υψηλού κόστους και ανεπάρκειας τεχνολογίας. «Σήμερα δρομολογούνται οι επενδύσεις στο κομμάτι των μεταφορών με στόχο να έχουμε 1,1 περίπου GW μέχρι το κρόνου». Ο πρόεδρος του ΤΕΕ, Γιώργος Στανίσης, υπογράμμισε ότι «η χώρα μας θα πρέπει να αυξήσει τον ρυθμό αποδοτικότητας της ενέργειας και να διασφαλίσει ότι οι πολίτες θα έχουν ενέργεια», απεικονίζοντας τη γραμμοκαρδιά: «Θέλουμε έναν κρόνο για να συνδέσουμε το ραβδί στην οικοδομή. Αυτή τη στιγμή η σύνδεση του ραβδίου είναι το μεγαλύτερο ραβδί». Ο πρόεδρος της ΡΑΕ-ΕΥ, καθηγητής Κωνσταντίνος Χατζιδάκις, σημείωσε ότι, παρά τις επιβραδύνσεις των επενδύσεων στα δίπλα κατά τη δεκαετία της κρίσης, «αποδείχθηκε μέχρι σήμερα ότι το σύστημα μας αντέχει τις πιέσεις», αναδεικνύοντας τη σημασία των διασυνδέσεων στην ευρύτερη περιοχή. Τέλος, ο αντιπρόεδρος του ΑΔΜΗΕ, Ιωάννης Μάργαρης, υπενθύμισε ότι «η Ελλάδα κατόρθωσε από το 2019 μέχρι σήμερα να ισορροπήσει την εγκαταστημένη ισχύ ΑΠΕ», γεγονός που προσφέρει κερδοφόρα ασφαλεία» στις τιμές, ενώ το πρώτο εξάμηνο του 2027 αναμένεται να φτάσει τα 1,5 περίπου GW μεταφορών στο σύστημα.

Ο πρόεδρος του Δ.Σ. και διευθύνων σύμβουλος ΑΚΤΟΡ Ομίλου εταιριών και διευθυντών συμβούλων ATLANTIC SEE LNG TRADE, Αλέξανδρος Εβέρτας, μίλησε για «μια πραγματική, άμεγκρη διάθεση ξένων κεφαλαίων να βάλουν equity στην Ελλάδα», προβλεπόμενα που «έχει επενδύσει και δεν πρέπει να χαλάσει» ενώ ο πρόεδρος της IP Innovative Power GmbH, Nissan Caspi, παρουσίασε επενδύσεις άνω των 3,9 δισ. ευρώ σε Αδριακά και Μεγολοπόλη, δήλωσε: «Βλέπουμε την Ελλάδα ως την "πρωτεύουσα" των Βαλκανίων».

Τα μεγάλα έργα

Στο πάνελ «Υποδομές Ανάπτυξη, ανθεκτικότητα και διεθνείς προοπτικές», ο υπουργός Υποδομών και Μεταφορών, Χρήστος Δήμος, παρουσίασε τον «άρθρο των μεγάλων έργων» από τον Ε65 και το μετρούλασση έως τα έργα 1,3 δισ. ευρώ στις πληγείσες από τον «Dante» περιοχές» χαρακτηρίζοντας «μονόδρομο» τη χρήση της τεχνητής νοημοσύνης. «Πιστεύω στην αξιοποίηση της τεχνητής νοημοσύνης, είναι μονόδρομος η χρήση της. Τα επόμενα χρόνια θα δούμε εμφάνιση στη διαχείριση οδών των πόρων και στη σύνδεση κρίσιμων υποδομών, όπως είναι το λιμάνι και τα αεροδρόμια, με κέντρα logistics, ακόμη και με άλλες κόμτες», ανέφερε. Ο πρόεδρος του ΤΜΕ-ΔΕ και αντιπρόεδρος της CreditBank, Κωνσταντίνος Μοκέδος, έθεσε ως αίτησή του μετά το Ταμείο Ανάκαμψης εσοχές την αξιοποίηση των νέων πόρων προς όφελος των τοπικών και κεντρικών, ο διεθνούς Στρατηγικής και Καινοτομίας της ΕΥΔΑΠ, Γιώργος Σακίνης, ανέλαβε το επενδυτικό πρόγραμμα 2,5 δισ. ευρώ για το υδροδοτικό μοντέλο της Αττικής, ο σύμβουλος διοίκησης του Olympus Group, Διονύσιος Σέκος, ανέδειξε την ψηφιοποίηση στη διαχείριση του νερού, ενώ ο Sales Director 32B Philby, EU & International Organizations στον Όμιλο ΟΤΕ και General Manager της COSMOTΕ

Global Solutions, Στάθης Κακρής υπογράμμισε ότι οι τελεπικοινωνίες γίνονται η βάση της ανταγωνιστικότητας της χώρας.

Ο υπουργός Ανάπτυξης, Τάκης Θεοδοριάδης, συνέχισε από συγκριτικά πλαίσια της χώρας «παιδική σταθρότητα, αθλοπαισία, θεσμική συνέπεια» και στον νέο αναπτυξιακό νόμο, με εγκρίσεις εντός 90 ημερών και το 90% περίπου των ενισχύσεων στη βιομηχανία και στη μεταποίηση. «Δεν υπάρχει σύγκριση μεταξύ τουρισμού, κτη βιομηχανίας», ξεκοχάρη, αναδεικνύοντας ως αιματηρά κενόδουση την παραγωγή γαλακίου, με περίπου 50 τόνους πτωχούς.

Κανονικότητα

Ο διοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος, Γιάννης Στουρνάρας, διαβεβαίωσε ότι «η Ελλάδα έχει γυρίσει στην κανονικότητα», εκτιμώντας ότι έως το τέλος του 2026 η χώρα δεν θα έχει μείνει το υψηλότερο δημόσιο χρέος στην Ευρώπη - με μεγαλύτερη πρόκληση, ωστόσο, την παραγωγικότητα.

Από την αντιπολίτευση, ο πρόεδρος του ΠΑΣΟΚ-Κινήματος Αλλαγής, Νίκος Ανδρουλάκης, αναγνώρισε ότι η ανάπτυξη είναι πραγματική, αλλά κάλεσε «να συζητήσουμε για το αύριο και όχι να κοιμόμαστε παρέμβον», αναδεικνύοντας την παραγωγικότητα και τη στεγαστική κρίση κορυφαίες προκλήσεις.

Ο αναπληρωτής υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Νίκος Παπαθανάσης, έδειξε το μήνυμα ότι η μεταρρύθμιση της οικονομίας είναι διαρθρωτική και μόνιμη, λέγοντας ότι «αυτά που συνέβησαν στην ημερίδα μας δεν είναι προσωρινά». Ανακίνησε δύο νέα ταμεία «το Ταμείο Εκσυγχρονισμού και το Κοινωνικό Κλάσση Ταμείο, ύψους 7 δισ. ευρώ» και τόνισε: «Η σωστή δημοσιονομική ισορροπία, η απήφιξη της ανάπτυξης και η σοβαρότητα είναι στο DNA της κυβέρνησης Μητσοτάκη».

Ο γενικός γραμματέας του ΜΕΡΑ25, Γιάννης Βαρουφάκης, υποστήριξε ότι το μέλλον έως το 2030 θα κρίνουν δύο μόνο διαστάσεις, η ενέργεια και η τεχνητή νοημοσύνη, χαρακτηρίζοντας την αρχική προολογή

συνέχεια στη σελ. 22



Ο υπουργός Υποδομών και Μεταφορών, Χρήστος Δήμος



Η Co-founder Dome Consulting Firm & Communication Expert, Μαρίνα Παπαγιώτη



Ο αναπληρωτής υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Νίκος Παπαθανάσης



Ο υπουργός Ανάπτυξης, Τάκης Θεοδοριάδης



Ο διοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος, Γιάννης Στουρνάρας



Ο γενικός γραμματέας του ΜΕΡΑ25, Γιάννης Βαρουφάκης



Ο υπουργός Ναυτιλίας και Μακροτικής Πολιτικής, Βασίλης Κιλιτσίης



Ο πρόεδρος της IP Innovative Power GmbH, Nissan Caspi



Ο πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος ΑΚΤΟΡ Ομίλου εταιριών και διευθύνων συμβούλων ATLANTIC SEE LNG TRADE, Αλέξανδρος Εβέρτας