

Τι αλλάζει σε δάνεια και καταθέσεις

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προχώρησε σε αύξηση επιτοκίων κατά 25 μονάδες ■ Οι τράπεζες φέρεται να έχουν αποφασίσει να απορροφήσουν την αύξηση

ΤΟΥ ΠΕΤΡΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗ

Η απόφαση της ΕΚΤ να αυξήσει τα βασικά επιτόκια αναφοράς κατά 25 μονάδες βάσης την περασμένη Πέμπτη ήρθε ως μια αναμενόμενη εξέλιξη, καθώς η αύξηση του κόστους του χρήματος είχε προεξοφληθεί από τις αγορές. Το Euribor 3m (τριών μηνών), που αποτελεί το επιτόκιο βάσης για τα περισσότερα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου των ελληνικών τραπεζών, βρίσκεται στην περιοχή του 2,20%-2,30% ήδη από τις 10 Απριλίου.

Έτσι, η αύξηση των επιτοκίων από την ΕΚΤ ουσιαστικά οδήγησε στην εξισορρόπηση μεταξύ επιτοκίου διευκόλυνσης αποδοχάς καταθέσεων και του Euribor 3m. Ωστόσο, η απόφαση έδωσε νέα ώθηση στην τιμή του Euribor στην περιοχή του 2,40% και θα χρειαστούν μερικές εβδομάδες για να διαφανεί σε ποιο ύψος θα σταθεροποιηθεί. Οι αγορές και οι αναλυτές των τραπεζών εκτιμούν ότι θα υπάρξει ακόμα μία αύξηση 25 μονάδων βάσης μέσα στο 2026 – πιθανότατα τον Σεπτέμβριο. Ακόμα και στο – μάλλον απίθανο – σενάριο μεγάλης ανόδου στα επιτόκια, οι τράπεζες δεν αποκλείεται να αναλάβουν πρωτοβουλία «παγώματος» των επι-

Οι αγορές και οι αναλυτές των τραπεζών εκτιμούν ότι θα υπάρξει ακόμα μία αύξηση 25 μονάδων βάσης μέσα στο 2026 – πιθανότατα τον Σεπτέμβριο

τοκίων, όπως έκαναν την περίοδο 2022-2023, όταν τα επιτόκια της ΕΚΤ ξεπέρασαν το 4%.

Η αύξηση των επιτοκίων κάνει το χρήμα ακριβότερο για τις τράπεζες, που συνήθως μετακυλούν το επιπλέον κόστος στους πελάτες τους. Όμως, δεδομένης της αναπτυξιακής δυναμικής της ελληνικής οικονομίας, οι περισσότερες τράπεζες φέρεται να έχουν αποφασίσει να απορροφήσουν την πρώτη αυτή αύξηση. Όπως λένε πηγές της Alpha Bank στα «ΝΕΑ», τα επιτόκια θα παραμείνουν αμετάβλητα στα καταναλωτικά δάνεια και στις πιστωτικές κάρτες, με την τράπεζα να απορροφά πλήρως το πρόσθετο κόστος που προκύπτει από την άνοδο των επιτοκίων αναφοράς. Στο ίδιο μήκος κύματος κινούνται και ΕΤΕ και Eurobank, ενώ την ίδια πολιτική αναμένεται να ακολουθήσουν και οι υπόλοιπες τράπεζες στο πλαίσιο του μεταξύ τους ανταγωνισμού.

Σε ό,τι αφορά τα στεγαστικά δάνεια, η συντριπτική πλειονότητα των νέων δανείων (σε ποσοστό 90%-95%) είναι σταθερού επιτοκίου για πολλά χρόνια. Επομένως, η αλλαγή των επιτοκίων της ΕΚΤ δεν θα φέρει αυξήσεις σε πρώτη φάση. Αλλιώς, οι

τράπεζες δεν θέλουν να διαταράξουν τη θετική πορεία των στεγαστικών δανείων – οι νέες εκταμιεύσεις των πρώτων τεσσάρων μηνών του 2026 ήταν υπερδιπλάσιες των αντίστοιχων της περηνικής χρονιάς (974 έναντι 478 εκατ. ευρώ, σύμφωνα με την ΤτΕ).

Μικρές αυξήσεις

Στα παλαιότερα δάνεια που έχουν «γυρίσει» από σταθερό σε κυμαινόμενο επιτόκιο εκτιμάται ότι θα υπάρξουν μικρές αυξήσεις στις μηνιαίες δόσεις. Σε ένα δάνειο κεφαλαίου 100.000 ευρώ με τελικό επιτόκιο 4% (Euribor 3m + περιθώριο τράπεζας) και διάρκεια αποπληρωμής στα 20 έτη, η μηνιαία δόση διαμορφώνεται στα 612,32 ευρώ. Η αύξηση του τελικού επιτοκίου στο 4,25% (από την αύξηση των επιτοκίων της ΕΚΤ) θα διαμορφώσει τη μηνιαία δόση στα 625,65 ευρώ, δηλαδή η αύξηση της δόσης θα ανέλθει σε 13,33 ευρώ.

Παρά την απορρόφηση της επίπτωσης της αύξησης του κόστους του χρήματος, όμως, οι ελληνικές τράπεζες συνεχίζουν να είναι από τις ακριβότερες στην ευρωζώνη.

Συγκεκριμένα, τον Απρίλιο, το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο καταναλωτικών δανείων διαμορφώθηκε σε 10,37% στην Ελλάδα έναντι 7,59% στο σύνολο της ευρωζώνης, με τις ελληνικές τράπεζες να είναι οι τρίτες ακριβότερες. Στα στεγαστικά, το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο στην Ελλάδα ανήλθε σε 3,32%, ελαφρώς χαμηλότερο από το αντίστοιχο της ευρωζώνης (3,43%).

Στις καταθέσεις των νοικοκυριών, η Ελλάδα έχει το τέταρτο χαμηλότερο επιτόκιο στις καταθέσεις μίας ημέρας (0,03% έναντι 0,26% στην ευρωζώνη) και το χαμηλότερο επιτόκιο στις προθεσμιακές (1,15% έναντι 1,91% στην ευρωζώνη). Στις καταθέσεις των επιχειρήσεων, η χώρα μας βρίσκεται στη 16η θέση μεταξύ 21 χωρών στις καταθέσεις μίας ημέρας (0,09% έναντι 0,53% στην ευρωζώνη) και στη 17η θέση στις καταθέσεις προθεσμίας (1,76% έναντι 2,00%).

ΑΚΡΙΒΕΣ ΟΙ ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΤΡΑΠΕΖΕΣ

	ΕΛΛΑΔΑ	ΕΥΡΩΖΩΝΗ	Θέση μεταξύ των 21 χωρών της ευρωζώνης
Μέσο σταθμισμένο επιτόκιο καταναλωτικών δανείων	10,37%	7,59%	30 υψηλότερο επιτόκιο
Μέσο σταθμισμένο επιτόκιο στεγαστικών δανείων	3,32%	3,43%	120 υψηλότερο επιτόκιο
Νοικοκυριά - Καταθέσεις μίας ημέρας	0,03%	0,26%	180 υψηλότερο επιτόκιο (4ο χαμηλότερο)
Νοικοκυριά - Καταθέσεις προθεσμίας	1,15%	1,91%	210 υψηλότερο επιτόκιο (1ο χαμηλότερο)
Επιχειρήσεις - Καταθέσεις μίας ημέρας	0,09%	0,53%	160 υψηλότερο επιτόκιο (6ο χαμηλότερο)
Επιχειρήσεις - Καταθέσεις προθεσμίας	1,76%	2,00%	170 υψηλότερο επιτόκιο (5ο χαμηλότερο)

Πηγή: ΕΚΤ, στοιχεία Απριλίου 2026



Αρχίζει το πρόγραμμα «Ανακαίνιση κατοικίας»

Σε λειτουργία αναμένεται να τεθεί σήμερα η νέα πλατφόρμα για το πρόγραμμα «Ανακαίνιση κατοικίας», μέσω του οποίου θα μπορούν να αναβαθμιστούν χιλιάδες κατοικίες. Στόχος είναι η ανακαίνιση περίπου 25.000 κατοικιών σε όλη τη χώρα, με την κρατική επιδότηση να φτάνει έως τα 300 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο με «ταβάνι» τα 36.000 ευρώ. Προϋπόθεση αποτελεί το ακίνητο να έχει κατασκευαστεί έως το τέλος του 1990 και το εμβαδόν του να μην υπερβαίνει τα 120 τετραγωνικά.

Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες θα μπορούν έως τις 31 Αυγούστου να εξασφαλίσουν τη βεβαίωση επιλεξιμότητας μέσω της πλατφόρμας του gov.gr, ενώ από την 1η Σεπτεμβρίου θα αρχίσει η υποβολή αιτήσεων για τη χρηματοδότηση εργασιών ανακαίνισης και ενεργειακής αναβάθμισης.

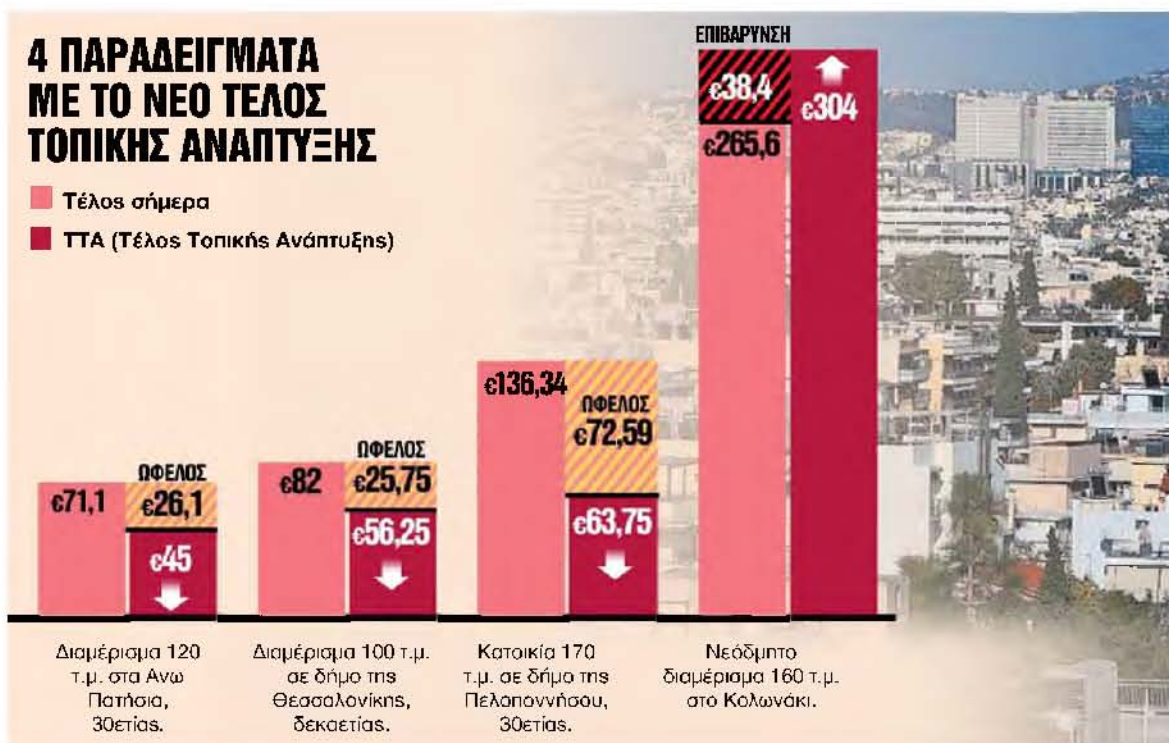
Σε πρώτη φάση θα μπορούν να ενταχθούν στο πρόγραμμα μόνο όσοι διαθέτουν κλειστές κατοικίες που παρέμειναν ακριβοπώριες τα έτη 2024-2025 και οι οποίες θα ιδιοκατοικηθούν ή θα εκμισθωθούν αποκλειστικά για χρήση ως κύρια κατοικία.

Ανοιχτές κατοικίες

Σε δεύτερη φάση θα μπορούν να συμμετέχουν και οι ανοιχτές κατοικίες, δηλαδή όσες ήδη χρησιμοποιούνται ως κύρια κατοικία και πρέπει να ανακαινιστούν με στόχο να συνεχίσουν να ιδιοκατοικούνται.

Η επιδότηση καλύπτει ένα ευρύ φάσμα εργασιών ανακαίνισης και βελτίωσης της κατοικίας. Συγκεκριμένα, στις επιλέξιμες δαπάνες περιλαμβάνονται η ανακαίνιση κουζίνας και μπάνιου, η αντικατάσταση κουφωμάτων, ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εργασίες, καθώς και παρεμβάσεις για τη λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση των εσωτερικών χώρων.

Παράλληλα, το πρόγραμμα χρηματοδοτεί και ήπιες ενεργειακές αναβαθμίσεις, με στόχο τη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης και του κόστους λειτουργίας της κατοικίας.



ΝΕΟΣ «ΔΗΜΟΤΙΚΟΣ» ΕΝΦΙΑ ΑΠΟ ΤΟ 2027

Πώς θα επιβληθεί στα ακίνητα – ποιοι φόροι καταργούνται

Πού θα υπάρξουν ελαφρύνσεις και πού επιβαρύνσεις
 ■ Θα εισπράττεται με τους λογαριασμούς ηλεκτρικού ρεύματος

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Μεγαλύτερες επιβαρύνσεις αναμένονται για νεόδημητα, μεγάλης επιφάνειας, που βρίσκονται σε περιοχές με υψηλές αντικειμενικές αξίες

Ενας νέος φόρος και όχι δύο θα επιβαρύνει τελικά τους ιδιοκτήτες ακινήτων από την 1η Ιανουαρίου 2027. Πρόκειται για το Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης (ΤΤΑ), τον λεγόμενο «δημοτικό ΕΝΦΙΑ», το οποίο θα αντικαταστήσει το Τέλος Ακίνητης

Περιουσίας (ΤΑΠ) και τον Φόρο Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων (ΦΗΧ), που καταργούνται στο τέλος του 2026.

Το Τέλος Περιφερειακής Ανάπτυξης, το οποίο προέβλεπε το αρχικό κείμενο του νομοσχεδίου για τον Κώδικα Τοπικής Αυτοδιοίκησης, δεν περιλαμβάνεται τελικά στις διατάξεις που κατατέθηκαν στη Βουλή, μετά τις έντονες αντιδράσεις που καταγράφηκαν κατά τη διάρκεια της δημόσιας διαβούλευσης.

Μετά την απόσυρση του τέλους

υπέρ των Περιφερειών, οι επιβαρύνσεις για τους ιδιοκτήτες ακινήτων περιορίζονται, ωστόσο η εφαρμογή του Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης αναμένεται να οδηγήσει σε διαφοροποιήσεις ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε ανατίτου. Ειδικότερα:

- Μεγαλύτερες επιβαρύνσεις αναμένονται για νεόδημητα ακίνητα, μεγάλης επιφάνειας, που βρίσκονται σε περιοχές με υψηλές αντικειμενικές αξίες.
- Ελαφρύνσεις αναμένονται για παλαιότερα ακίνητα σε περιοχές με χαμηλές ή μεσαίες αντικειμενικές αξίες.

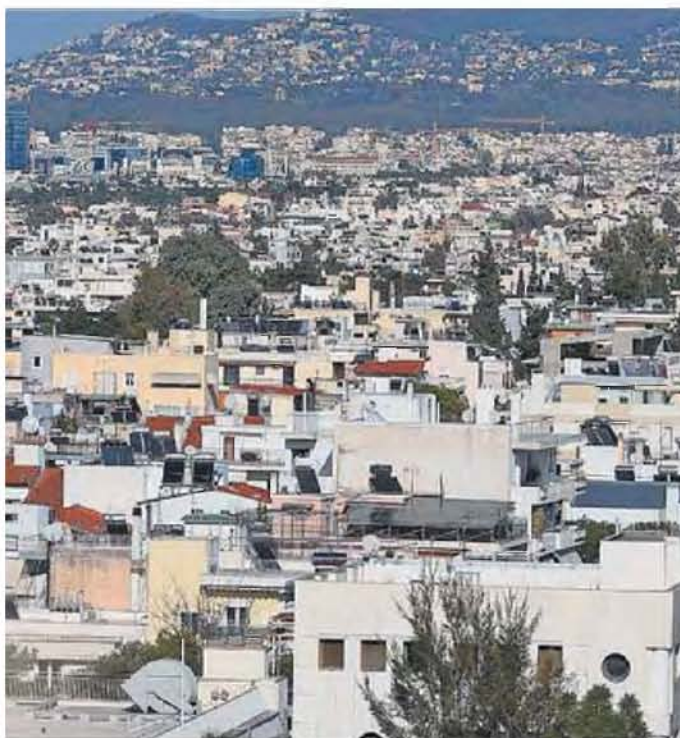
Τα τελικά ποσά του Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης, τα οποία θα εισπράττονται μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος, θα καθοριστούν με βάση τον συντελεστή που θα επιλέξει κάθε δήμος, ο οποίος κυμαίνεται από 0,3% έως 0,7%. Ωστόσο, όπως προβλέπει η διάταξη, εφόσον από ειδική έκθεση της οικονομικής υπηρεσίας του δήμου προκύπτει ότι η επιβο-

λί του Τέλους Τοπικής Ανάπτυξης με τον ανώτατο συντελεστή 0,7% οδηγεί σε εκτιμώμενα επίσημα έσοδα κατώτερα του 95% των συνολικών εισπραχθέντων εσόδων από το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) και τον Φόρο Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων (ΦΗΧ) του οικονομικού έτους 2025, το δημοτικό συμβούλιο δύναται, με ειδικώς αιτιολογημένα απόφασά του, να καθορίζει συντελεστή ανώτερο του 0,7 τοις χιλίοις, αποκλειστικά μέχρι του ύψους που απαιτείται, ώστε τα εκτιμώμενα έσοδα από το Τέλος Τοπικής Ανάπτυξης να ανέρχονται στο ανώτερο ποσοστό.

Η νέα ρύθμιση

Το νομοσχεδίο για την επιβολή του ΤΤΑ προβλέπει τα εξής:

1 Από την 1η Ιανουαρίου 2027 επιβάλλεται σε όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων το Τέλος Τοπικής Ανάπτυ-



ξης (ΤΤΑ), το οποίο θα αντικαταστήσει το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) και τον Φόρο Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων (ΦΗΧ).

2 Το ΤΤΑ υπολογίζεται με συντελεστή που κυμαίνεται μεταξύ 0,30‰ και 0,7‰ και δύναται να διαφοροποιείται ανά δημοτική ενότητα.

3 Για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη τα τετραγωνικά μέτρα, το ύψος της τιμής ζώνης και ο συντελεστής παλαιότητας. Στις περιοχές όπου δεν έχει γίνει καθορισμός της τιμής των ακινήτων με αποφάσεις του υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, ο υπολογισμός της αξίας τους γίνεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, το οποίο λαμβάνει υπόψη και τα τηρούμενα στην αρμόδια Φορολογική Αρχή στοιχεία καθώς και τα στοιχεία των άλλων μετρώων που τηρούνται και παρέχονται στους δήμους.

4 Το ύψος του νέου τέλους θα υπολογίζεται με τον συντελεστή που θα έχει επιλέξει ο δήμος επί του γινόμενου που προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό των τετραγωνικών μέτρων της επιφάνειας του κάθε ακινήτου επί των αντικειμενική τιμή ζώνης ανά τετραγωνικό μέτρο που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου και επί τον συντελεστή παλαιότητας του ακινήτου.

5 Το ΤΤΑ θα επιβαρύνει κάθε μίνα τους ιδιοκτήτες ακινήτων μέσω των λογαριασμών ηλεκτρικού ρεύματος και θα αποδίδεται στη συνέχεια από τους παράχους στους δήμους.

6 Το ΤΤΑ θα επιβαρύνει:

- τα πάσης φύσεως ακίνητα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εντός των ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εντός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων

■ τα κάθε είδους κτίσματα που βρίσκονται εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εκτός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων. Σε αυτήν την περίπτωση, για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη, από το δημοτικό συμβούλιο, η αξία των κτιομάτων συν την αξία της διυλάσις έκτασης από εκείνης που καταλαμβάνουν τα κτίσματα

■ το δικαίωμα υψών («αέρας»), εφόσον έχει συμπεριληφθεί σε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου και όπως καταγράφεται σε αυτό.

■ το δικαίωμα υψών («αέρας»), εφόσον έχει συμπεριληφθεί σε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου και όπως καταγράφεται σε αυτό.

7 Υπόχρεος πληρωμής θα είναι κάθε ιδιοκτήτης και κάθε επαγγελματίας ή νομέας ακινήτου. Σε περίπτωση που ο λογαριασμός ηλεκτρικού ρεύματος επιβαρύνει τον ενοικιαστή ακινήτου, υπόχρεος πληρωμής θα είναι ο ενοικιαστής, αλλά στη συνέχεια το ποσό του ΤΤΑ θα αφαιρείται από το μηνιαίο ενοίκιο.

8 Όταν ο υπόχρεος αρνείται να καταβάλει το τέλος, μη πληρώνοντας τρεις συνεχόμενους μηνιαίους λογαριασμούς ή έναν τριμηνιαίο, ο προμηθευτής ηλεκτρικής ενέργειας οφείλει να προβαίνει σε διακοπή της σύνδεσης και δεν την επαναφέρει μέχρι να εξοφληθεί το οφειλόμενο ποσό, προς τον ίδιο προμηθευτή και τον δικαιούχο δήμο. Εάν ο υπόχρεος δεν ενδιαφερθεί για την επαναχορήγηση ηλεκτρικού ρεύματος, ο προμηθευτής γνωστοποιεί τούτο στον οικείο δήμο, ταυτόχρονα με τη διαγραφή του υπόχρεου από τους καταναλωτές, ώστε να μεριμνήσει εκείνος για την είσπραξη του οφειλόμενου ΤΤΑ.

1.000.000 ευρώ για τη βελτίωση της οδικής ασφάλειας στη Μεσσηνία

Σε τροχιά υλοποίησης εισέρχεται ένα ακόμη σημαντικό έργο οδικών υποδομών στη Μεσσηνία, καθώς υπεγράφη η σύμβαση για τη βελτίωση της 13Α Επαρχιακής Οδού στο τμήμα Βασιλίτσι – Φοινικούντα, προϋπολογισμού 1.000.000 ευρώ. Η υπογραφή πραγματοποιήθηκε παρουσία του περιφερειάρχη Πελοποννήσου, Δημήτρη Πτωχού, και του δημάρχου Πύλου – Νέστορος, Παναγιώτη Καρβέλα, σηματοδοτώντας την έναρξη μιας σημαντικής παρέμβασης για την ενίσχυση της οδικής ασφάλειας και την αναβάθμιση ενός βασικού αναπτυξιακού άξονα της νότιας Μεσσηνίας. Το έργο περιλαμβάνει εργασίες αποκατάστασης και ενίσχυσης του οδοστρώματος, αντιμετώπιση κατολισθητικών φαινομένων και προβλημάτων απορροής ομβρίων, καθώς και βελτίωση της σήμανσης και του εξοπλισμού ασφαλείας. Ο συγκεκριμένος δρόμος εξυπηρετεί καθημερινά κατοίκους, επαγγελματίες και επισκέπτες, συνδέοντας περιοχές με έντονη τουριστική και αγροτική δραστηριότητα.