

**Π**ερισσότεροι από 4,2 εκατ. φορολογούμενοι έχουν ανοικτούς λογαριασμούς με την Εφορία. Σχεδόν 1,5 εκατ. ασφαλισμένοι έχουν αφήσει «φέσι» στους φορείς κοινωνικής ασφάλισης, ενώ χιλιάδες δανειολήπτες έχουν οφειλές προς τις τράπεζες και τις εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων (servicers).

Με τη δεξαμενή του ιδιωτικού χρέους να φουσκώνει και να έχει ξεπεράσει τα 240 δισ. ευρώ, η κυβέρνηση ενεργοποιεί το πακέτο με τις νέες παρεμβάσεις ανοίγοντας τον δρόμο για νέες ρυθμίσεις με πολλές δόσεις, ενισχύοντας ταυτόχρονα την προστασία της πρώτης κατοικίας και των τραπεζικών καταθέσεων.

Οι νέες ρυθμίσεις αφορούν πάνω από 1,5 εκατ. οφειλότες της Εφορίας, του ΕΦΚΑ, των τραπεζών και των servicers, οι οποίοι θα έχουν την ευκαιρία να αποφύγουν καταστροφικές τραπεζικών λογαριασμών και άλλων περιουσιακών στοιχείων καθώς και την επιβολή αναγκαστικών μέτρων είσπραξης των οφειλών.

**ΤΟ ΠΑΚΕΤΟ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ**

Η βεντάλια των παρεμβάσεων η οποία θα ανοίγει σταδιακά έως το φθινόπωρο προβλέπει:

**1** **Νέα έκτακτη ρύθμιση 72 δόσεων.** Αφορά οφειλές προς τη Φορολογική Διοίκηση και τον ΕΦΚΑ που έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμες έως και τις 31 Δεκεμβρίου 2023. Η αίτηση υποβάλλεται ηλεκτρονικά έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026 στην ηλεκτρονική πλατφόρμα της ΑΑ-ΔΕ για τις φορολογικές οφειλές ή του ΚΕΑΟ για τις ασφαλιστικές οφειλές.

Η υπαγωγή στη ρύθμιση των 72 δόσεων παρέχεται εφόσον οι οφειλές έως 31 Δεκεμβρίου 2023:

- δεν ήταν ρυθμισμένες κατά την 21η Απριλίου 2026
- δεν υπάχθησαν σε καθεστώς ρύθμισης έως και την ημερομηνία υποβολής της αίτησης
- ο οφειλόμενος κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης υπαγωγής στη ρύθμιση δεν έχει λοιπές οφειλές ή οι οφειλές του, στο σύνολό τους, τακτοποιούνται κατά νόμιμο τρόπο. Επομένως, εφόσον κατά την υποβολή της αίτησης υπάρχουν οφειλές εκτός ρύθμισης από 1ης Ιανουαρίου 2024 και εξής, πρέπει παράλληλα να υπαχθούν σε πάγια ρύθμιση. Στη ρύθμιση μπορούν να υπαχθούν οφειλότες που:
- δεν έχουν λοιπές ληξιπρόθεσμες οφειλές ή οι λοιπές ληξιπρόθεσμες οφειλές τους, στο σύνολό τους, τακτοποιούνται με βάση την πάγια ρύθμιση
- έχουν υποβάλει όλες τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος των

**ΟΙ ΟΦΕΙΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΧΡΕΗ ΤΟΥΣ**

**Οφειλότες με χρέη προς τη Φορολογική Διοίκηση**



**Οφειλότες με χρέη προς τους Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης**



**ΟΔΗΓΟΣ ΓΙΑ ΟΦΕΙΛΕΤΕΣ**

**Πώς θα προστατέψετε καταθέσεις, ακίνητα από κατασχέσεις**

Το ιδιωτικό χρέος έχει ξεπεράσει τα 240 δισ. ευρώ • Η κυβέρνηση ενεργοποιεί πακέτο με νέες παρεμβάσεις ανοίγοντας τον δρόμο για νέες ρυθμίσεις με πολλές δόσεις



ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΥΡΓΑΝΑ

τελευταίων 5 ετών, για τις οποίες η προθεσμία υποβολής έχει λήξει μέχρι την 31η/12/2025

■ δεν έχουν καταδικαστεί αμετάκλητα για φοροδιαφυγή ή λαθροεμπορία.

Η υπαγωγή του οφειλέτη στη ρύθμιση συντελείται με την καταβολή της πρώτης δόσης. Η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του μήνα υποβολής της αίτησης.

Το ελάχιστο ποσό κάθε μηνιαίας δόσης ορίζεται στα 30 ευρώ, ενώ το επιτόκιο είναι σταθερό 5,84% καθ' όλη τη διάρκεια της ρύθμισης. Η ρύθμιση παύει να ισχύει εάν ο οφειλέτης δεν πληρώσει δύο συνεχόμενες μηνιαίες δόσεις, καθυστερήσει για περισσότερο από δύο μήνες την πληρωμή των δύο τελευταίων δόσεων, δεν εξοφλεί ή τακτοποιεί κατά νόμιμο τρόπο τις λοιπές οφειλές του προς το Δημόσιο ή τους Φορείς

Κοινωνικής Ασφάλισης, καθ' όλη τη διάρκεια της ρύθμισης.

**ΤΟΚΟΣ ΠΡΩΡΗΣ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΤΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ**

Σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης του συνόλου του υπολοίπου της ρυθμισμένης οφειλής με οποιονδήποτε τρόπο, ήτοι με καταβολή από τον οφειλέτη, ή μέσω διοικητικών ή αναγκαστικών μέτρων είσπραξης, ο οφειλέτης επιβαρύνεται με



τον τόκο που αναλογεί στον αριθμό δόσεων που τελικά διαμορφώνεται κατά την ημερομηνία εξόφλησης της ρύθμισης λαμβάνοντας υπόψη την ημερομηνία υπαγωγής σε αυτή.

#### ΕΥΕΡΓΕΤΗΜΑΤΑ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

Κατά τη διάρκεια της ρύθμισης, εφόσον τηρούνται οι όροι αυτών, παρέχονται τα εξής ευεργετήματα:

- χορηγείται στον οφειλέτη αποδεικτικό φορολογικής ή και ασφαλιστικής ενημερότητας
- αναστέλλεται η ποινική δίωξη για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η ρύθμιση και σε περίπτωση ολοσχερούς εξόφλησης το αξιόποινο εξαλείφεται
- αναστέλλεται η εκτέλεση ποινής που έχει επιβληθεί ή, εφόσον άρχισε η εκτέλεσή της, αυτή διακόπτεται
- αναστέλλεται η συνέχιση της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης επί κινήτων ή ακινήτων. Εάν ο οφειλέτης απολέσει το ευεργέτημα της ρύθμισης τα μέτρα που έχουν ανασταλεί συνεχίζονται
- αναστέλλεται ο χρόνος παγκλημής των ρυθμιζόμενων οφειλών.

#### 2 Αύξηση ακατάσχετου λογαριασμού.

Αιχλήθηκε το ακατάσχετο

ποσό καταθέσεων σε τραπεζικούς λογαριασμούς από τα 1.250 ευρώ στα 1.600 ευρώ για όλα τα χρέη προς Δημόσιο και τράπεζες. Η αύξηση του ακατάσχετου κατά 350 ευρώ σημαίνει ότι μεγαλύτερο μέρος από μισθούς, συντάξεις, ενοίκια και άλλα εισοδήματα θα παραμένει απρόσβλητο από μέτρα αναγκαστικής είσπραξης, ακόμη και όταν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές. Εφόσον έχει δηλωθεί ο ακατάσχετος λογαριασμός στην ΑΑΔΕ, τα ποσά έως το νέο όριο δεν μπορούν να κατασχεθούν από την ΑΑΔΕ, τον ΕΦΚΑ ή πιστωτικά ιδρύματα. Οι βασικοί κανόνες που ισχύουν για τον ακατάσχετο λογαριασμό είναι οι εξής:

- Κάθε φυσικό πρόσωπο μπορεί να δηλώσει έναν μόνο ατομικό ή κοινό τραπεζικό λογαριασμό ως ακατάσχετο και μόνο σε μία τράπεζα.
- Το προστατευόμενο ποσό αυξάνεται από 1.250 ευρώ σε 1.600 ευρώ μηνιαίως, υπό την προϋπόθεση ότι ο λογαριασμός (IBAN) έχει δηλωθεί ηλεκτρονικά στην ΑΑΔΕ. Αν το υπόλοιπο υπερβαίνει το όριο, το επιπλέον ποσό μπορεί να κατασχεθεί.

■ Η δήλωση πραγματοποιείται μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της ΑΑΔΕ με τη χρήση προσωπικών κωδικών Taxisnet.

■ Όταν μισθοί, συντάξεις ή ασφαλιστικές παροχές καταβάλλονται σε συγκεκριμένο λογαριασμό, αυτός είναι ο λογαριασμός που πρέπει να δηλωθεί ως ακατάσχετος.

■ Στους κοινούς λογαριασμούς το ακατάσχετο των 1.600 ευρώ ισχύει ξεχωριστά για κάθε συνδικαίouth, μόνο όμως εφόσον όλοι έχουν δηλώσει τον ίδιο λογαριασμό ως ακατάσχετο. Διαφορετικά, υπάρχει κίνδυνος δέσμευσης ακόμη και ποσών χαμηλότερων από το όριο, καθώς το υπόλοιπο θεωρείται ότι ανήκει ισομερώς στους συνδικαίouth. Έτσι, για παράδειγμα, σε κοινό λογαριασμό όπου πιστώνεται σύνταξη 1.000 ευρώ, εάν ο ένας συνδικαίouthος δεν έχει προβεί στη σχετική δήλωση, η τράπεζα μπορεί να δεσμεύσει τα 500 ευρώ που του αναλογούν.

■ Σε περιπτώσεις όπου ο δικαιούχος λαμβάνει αποδοχές ή συντάξεις από περισσότερους του ενός φορείς, το ακατάσχετο υπολογίζεται στο συνολικό ποσό των μηνιαίων πιστώσεων.

#### 3 Ξεμπλοκάρισμα κατασχε- μένου λογαριασμού.

Παρέχεται εφάπαξ δυνατότητα άρσης κατάσχεσης τραπεζικού λογαριασμού, εφόσον ο οφειλέτης εξοφλήσει το 25% της οφειλής του και ρυθμίσει τις λοιπές βεβαιωμένες οφειλές προς τη φορολογική διοίκηση.

**4 Δάνεια σε ελβετικό φράγκο.** Παρατείνεται, μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2026, το πρόγραμμα προστασίας δανειοληπτών σε ελβετικό φράγκο.

**5 Ανοίγει η ομπρέλα του εξωδικαστικού μηχανισμού.** Στον εξωδικαστικό μπορούν πλέον να ενταχθούν φυσικά και νομικά πρόσωπα με οφειλές άνω των 5.000 ευρώ, είτε αυτές είναι ληξιπρόθεσμες είτε ακόμη ενήμερες και εξυπηρετούμενες. Οι οφειλές προς το Δημόσιο και τους Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης μπορούν να ρυθμιστούν σε έως 240 δόσεις, ενώ στις τράπεζες και τους services έως 420 δόσεις με την τελική πρόταση αποπληρωμής να προκύπτει αιμορραγοποιημένα μέσω ειδικού αλγορίθμου της πλατφόρμας. Στο πλαίσιο του μηχανισμού προβλέπεται κούρεμα οφειλής, ενώ το επιτόκιο στον εξωδικαστικό μηχανισμό παραμένει σταθερό στο 3% καθ' όλη τη διάρκεια της ρύθμισης. Η ρύθμιση ενεργοποιείται έναν μήνα έπειτα από τη δημοσίευση του νόμου στο ΦΕΚ.

**6 Προστασία κύριας κατοικίας.** Μέσω του εξωδικαστικού μηχανισμού, από 21 Σεπτεμβρίου 2026, παρέχεται η δυνατότητα διαχωρισμού της κύριας κατοικίας από την υπόλοιπη περιουσία του οφειλέτη. Ο οφειλέτης μπορεί να εξαίρσει το σπίτι του από τη διαδικασία ρευστοποίησης, εξασφαλίζοντας μεγαλύτερο κούρεμα οφειλών, μικρότερη μηνιαία δόση και αποπληρωμή σε έως 420 δόσεις (έως 35 έτη) με αντάλλαγμα τη ρευστοποίηση των λοιπών περιουσιακών του στοιχείων.

#### 7 Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων.

Το φθινόπωρο αναμένεται να ενεργοποιηθεί ο Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων. Ο οικονομικός φορέας θα δώσει την ευκαιρία σε περίπου 15.000 νοικοκυριά που κινδυνεύουν να χάσουν την πρώτη κατοικία τους σε πλειστηριασμό να συνεχίσουν να μένουν σε αυτήν, πληρώνοντας χαμηλό ενοίκιο. Έως την πλήρη ενεργοποίηση του Φορέα παραμένει σε ισχύ το Ενδιάμεσο Πρόγραμμα στήριξης ενόστων οφειλετών, σύμφωνα με το οποίο αναστέλλεται αμέσως η διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης της κύριας κατοικίας του οφειλέτη ενώ ταυτόχρονα παρέχεται κρατική επιδότηση της δόσης του δανείου έως 210 ευρώ.



άνειο που έχει ληφθεί στο όνομα εταιρείας μπορεί να καλύψει το τεκμήριο αγοράς ακινήτου, εάν ο εταίρος αποδείξει, με νόμιμα στοιχεία, ότι τα χρήματα του δανείου τα χρησιμοποίησε πράγματι ο ίδιος για την αγορά.

Από αναπάντη το ΣτΕ με την 139/2026 απόφαση, σύμφωνα με την οποία δάνειο που έχει συναφθεί στο όνομα άλλου προσώπου μπορεί να ληφθεί υπόψη, εφόσον ο φορολογούμενος αποδείξει ότι το ποσό του δανείου το ανέλαψε πράγματι ο ίδιος για την αγορά του ακινήτου.

Η υπόθεση αφορούσε φορολογούμενο που αγόρασε ακίνητο αξίας 1.465.743,22 ευρώ, το τίμημα του οποίου εξοφλήθηκε από δύο τραπεζικά δάνεια που είχαν χορηγηθεί όλα στον ίδιο προσωπικά, αλλά στην ετερόρρυθμη εταιρεία την οποία εκπροσωπούσε. Η φορολογική αρχή και το Διοικητικό Εφετείο αρνήθηκαν να δεχθούν τα δάνεια ως κάλυψη της τεκμηριώσιμης δαπάνης, επειδή ο δανειολήπτης ήταν το νομικό πρόσωπο, δηλαδή η εταιρεία, και όχι ο ίδιος ο αγοραστής του ακινήτου.

Στην ελληνική πραγματικότητα, ιδίως σε μικρομεσαίες ή οικογενειακές επιχειρήσεις, τα όρια ανάμεσα στον επιχειρηματία και την εταιρεία του πολλές φορές είναι αρκετά ελαστικά. Η εταιρεία δανειζεται, ο εταίρος εγγυάται, ο ίδιος κινεί τους λογαριασμούς, οι πληρωμές περνούν από επαγγελματικούς λογαριασμούς, ενώ η παροχή μπορεί να αποσκοπεί στο προσωπικό του όνομα. Αυτή ακριβώς η γαρίφα λήνη βρέθηκε στο επίκεντρο της ΣτΕ 139/2026.

Στην υπόθεση της ΣτΕ 139/2026, ο αγοραστής ήθελε να καλύψει το τεκμήριο αγοράς ακινήτου με χρήματα από δάνειο. Το πρόβλημα ήταν ότι το δάνειο δεν είχε ληφθεί στο δικό του προσωπικό όνομα, αλλά στο όνομα της εταιρείας του.

Η φορολογική αρχή το απέρριψε με τη λογική: «Αφού το δάνειο είναι της εταιρείας και όχι δικό σου, δεν μπορείς να το χρησιμοποιήσεις για να δικαιολογήσεις τη δική σου αγορά». Στη συνέχεια ο εταίρος προσέφυγε στο Ανώτατο Δικαστήριο, με το ΣτΕ να αποφανθεί ότι, εάν ο εταίρος μπορεί να αποδείξει ότι τα χρήματα του δανείου της εταιρείας τα χρησιμοποίησε πραγματικά ο ίδιος για να αγοράσει το ακίνητο, τότε αυτά τα χρήματα μπορούν να ληφθούν υπόψη για την κάλυψη του τεκμηρίου.



Συμβούλιο της Επικρατείας

## Πότε το εταιρικό δάνειο καλύπτει προσωπικά τεκμήρια

ΑΠΟΦΑΣΗ ΣΤΕ ΑΝΟΙΓΕΙ ΤΟΝ ΔΡΟΜΟ ΩΣΤΕ ΔΑΝΕΙΟ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΝΑ ΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ ΥΠΟΨΗ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΤΑΙΡΟΥ

ΑΓΩΤΣΗ ΔΗΜΗΤΡΗ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ

### Τι προβλέπεται για τα τεκμήρια

Η βάση αυτής της κρίσης βρίσκεται στη λογική των διατάξεων για τα τεκμήρια και την κάλυψή τους. Το άρθρο 32 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος προβλέπει ότι ως ετήσια δαπάνη του φορολογούμενου λογίζονται, μεταξύ άλλων, τα ποσά που καταβάλλονται για αγορά ακινήτων ή ανέγερση οικοδομών. Άρα, όταν κάποιος αγοράζει ακίνητο, η εταιρεία μπορεί να θεωρηθεί ότι πραγματοποιήσε τεκμηριώσιμη δαπάνη και να ζητήσει να δικαιολογηθεί η πρόθεσή των χρημάτων.

Από την άλλη πλευρά, το άρθρο 34 προβλέπει ότι

ο Φορολογικά Λοικίσκος, όταν προσδιορίζει τη διαφορά μεταξύ δαλωθέντος και τεκμηριωμένου εισοδήματος, πρέπει να λαμβάνει υπόψη χρηματικά ποσά που αποδεδεικνύονται με νόμιμα παραστατικά. Στα ποσά αυτά περιλαμβάνονται και τα δάνεια, αρκεί να αποδεικνύονται με έγγραφη στοιχεία που φέρουν βέβαιη χρονολογία και, ειδικά για δαπάνες του άρθρου 32, να προκύπτει ότι το δάνειο έχει ληφθεί πριν από την πραγματοποίηση της σχετικής δαπάνης.

Επομένως, η απόφαση απέρριξε σε μια πιο ουσιαστική κριτηριακή αιτιών των διατάξεων. Το ΣτΕ επί της ουσίας

υποστηρίζει ότι ο σκοπός των κανόνων για την κάλυψη τεκμηρίων δεν είναι να τηρούνται οι φορολογούμενοι για τον τυπικό τρόπο με τον οποίο οργανώθηκε η χρηματοδότηση, αλλά να διαπιστώνεται αν υπήρχαν πραγματικά, αποδεδειγμένα χρήματα που κάλυψαν τη δαπάνη. Αν το δάνειο υπάρχει, αν είχε ληφθεί εγκαίρως και αν μπορεί να αποδεικνύεται ότι τα χρήματα χρησιμοποιήθηκαν από τον εταίρο για την αγορά του ακινήτου, τότε η φορολογική αρχή δεν μπορεί να το αγνοήσει μόνο επειδή η σύμβαση δανείου γράφει ως δανειολήπτη την εταιρεία.

Ο φορολογικός κώδικας προβλέπει ότι στην επίσημη δήλωση του φορολογούμενου λογίζονται, μεταξύ άλλων, τα ποσά που καταβάλλονται για αγορά ακινήτων ή ανέγερση οικοδομών.

Η απόφαση μετατοπίζει το βάρος στη διαδρομή του χρήματος. Το κριτήριο κριτήριο δεν είναι μόνο «ποιος υπέγραψε το δάνειο», αλλά «ποιος τελικά το χρησιμοποίησε». Αυτό είναι σημαντικό γιατί στη φορολογία των τεκμηρίων η πραγματικότητα συχνά κρινεται από χαρτιά, τραπεζικές κινήσεις, συμβάσεις και λογιστικές εγγραφές.

Η υπόθεση δείχνει ότι ο φορολογούμενος μπορεί να έχει περιθώριο όμιλος, αλλά μόνο αν έχει αποδείξει. Για παράδειγμα, ο φορολογούμενος θα πρέπει να μπορεί να δείξει στοιχεία όπως: ότι το δάνειο κτεριμειώθηκε πριν από την αγορά, ότι τα χρήματα μεταφέρθηκαν ή χρησιμοποιήθηκαν για το συγκεκριμένο ακίνητο, ότι υπάρχει σύνδεση με την πληρωμή του τμήματος, τραπεζικές κινήσεις, συμβόλαια, λογιστικές εγγραφές ή άλλα έγγραφα. Το άρθρο 34 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος προβλέπει ότι το δάνειο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη τεκμηρίου, εφόσον αποδεικνύονται με έγγραφο στοιχεία και, για δαπάνες απόκτησης περιουσιακών στοιχείων, έχουν ληφθεί πριν από τη δαπάνη.

**Ακόμα και δάνειο στο όνομα εταιρείας μπορεί να δικαιολογηθεί προσωπικά αγορά, αρκεί να υποδεικνύεται η πραγματική χρήση των χρημάτων**

### Η ιδιαιτερότητα της αγοράς ακινήτου

ΑΥΤΟ ΕΧΕΙ ΙΔΙΑΙΤΗΡΗ σημασία στην αγορά ακινήτων. Η αγορά ακινήτου είναι από τις πιο συννηθισμένες περιπτώσεις όπου ενεργοποιούνται τα τεκμήρια, σκριδώς επειδή πρόκειται για μεγάλη δαπάνη. Όταν ένας φορολογούμενος εμφανίζεται να αγοράζει ακίνητο μεγάλης αξίας, το φορολογικό σύστημα αναζητά την πηγή χρηματοδότησης. Αν η δήλωση οικονομική του είναι δεν επαρκεί, δημιουργείται διαφορά τεκμηρίων και μπορεί να φορολογηθεί σαν να είχε επιπλέον εισόδημα. Η δυνατότητα κάλυψης με δάνειο είναι, επομένως, κρίσιμη. Ανά το ΣτΕ 139/2026 δίνεται ότι στην περίπτωση ενός δανείου πρέπει να αποδεικνύεται η πραγματική του χρήση. Αν ο εταίρος αποδείξει ότι το εταιρικό δάνειο δεν έμεινε στην εταιρεία, αλλά χρησιμοποιήθηκε από τον ίδιο για την αγορά του ακινήτου, τότε μπορεί να το επικαλεστεί για να καλύψει το τεκμήριό του. Αν δεν το αποδείξει, το τεκμήριο παραμένει. Άρα η απόφαση κερραται να υπογράμμισει ότι η φορολογική αλληλεξάρτηση δεν βρίσκεται πάντα στη διαδρομή του χρήματος.

## Eurostat: Τρίτη σε αυξήσεις ενοικίων η Ελλάδα το Α 3μηνο

**Τ**ην τρίτη μεγαλύτερη αύξηση ενοικίων στην Ευρωπαϊκή Ένωση είχε η Ελλάδα το α' τρίμηνο, σύμφωνα με την Eurostat, επιβεβαιώνοντας ότι το στεγαστικό πρόβλημα στη χώρα είναι από τα πλέον οξυμένα στην ΕΕ. .

Σε σύγκριση με τον μέσο όρο του 2025, τα ενοίκια αυξήθηκαν 5% στο α' τρίμηνο, ενώ μεγαλύτερη αύξηση σημειώθηκε μόνο στην Κροατία (21,9%) και τη Βουλγαρία (6,4%).

Από την άλλη πλευρά, τα ενοίκια μειώθηκαν 0,9% στη Σλοβενία και έμειναν σταθερά στη Φινλανδία.

Οι τιμές των κατοικιών στην ΕΕ συνέχισαν την ανοδικά τους τάση, με αύξηση 5,1%. Για την Ελλάδα, η Eurostat δεν ανακοίνωσε στοιχεία, αλλά σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος οι τιμές αυξήθηκαν με υψηλότερο ρυθμό (5,7%).

Σε σύγκριση με τον μέσο όρο του 2025, οι μεγαλύτερες αυξήσεις τιμών στην ΕΕ σημειώθηκαν στην Πορτογαλία (10,3%), τη Βουλγαρία (9,4%) και τη Σλοβακία (9,1%), ενώ μειώσεις σημειώθηκαν στη Γαλλία (-0,5%) και τη Φινλανδία (-1,8%).

## ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ | ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

# Σε ζενίθ 10ετίας οι ζητούμενες τιμές οικοπέδων στην Αττική

### Ανοδικά για έβδομη διαδοχική χρονιά, παρά τις τάσεις επιβράδυνσης

Στο υψηλότερο σημείο της τελευταίας δεκαετίας βρίσκονται οι ζητούμενες τιμές των οικοπέδων στην Αττική, καθώς αυξάνονται για έβδομη συνεχή χρονιά, αν και με αισθητά χαμηλότερο ρυθμό σε σχέση με τα δύο προηγούμενα έτη.

Της Τέτης Ηγουμενίδη  
t.hgoumenidi@naytemporiki.gr

**ΣΥΜΦΩΝΑ** με τα στοιχεία του νέου Παρατηρητηρίου Αξιών της Geosaxis για το δεύτερο τρίμηνο του 2026, οι διάμεσες ζητούμενες τιμές στις πέντε περιοχές που παρακολουθεί αυξήθηκαν κατά μέσο όρο 4,21% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2025, έναντι αύξησης 5,6% που είχε καταγραφεί πέρυσι έναντι του δεύτερου τριμήνου 2024. Σε ορίζοντα δεκαετίας, η συνολική άνοδος διαμορφώνεται στο 48,08%. Η τάση της δεκαετίας, σύμφωνα με τη μελέτη, δείχνει ότι η αγορά βρίσκεται σε ανοδικά φάση του κύκλου, ενδεχομένως κοντά σε μια νέα κορύφωση.

Τα στελέχη της Geosaxis, πάντως, διευκρινίζουν ότι δεν διαπιστώνονται συνθήκες «φούσκας» στην αγορά οικοπέδων. Όπως επισημαίνουν, η ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης νεόδητων κατοικιών εξακολουθεί να υπερίσχει τη ζήτηση για γη και, κατ'επέκταση, την οικοδομική δραστηριότητα. Παράλληλα, επισημαίνουν ότι η περαιτέρω υιοθέτηση της αγοράς θα εξαρτηθεί από την αύξηση του



SHUTTERSTOCK

■ **Τη μεγαλύτερη ετήσια αύξηση κατέγραψε το Παλαιό Φάληρο, όπου το β' τρίμηνο 2026 η διάμεση τιμή αυξήθηκε κατά 5,07% σε ετήσια βάση.**

κόστους κατασκευής, η οποία, σύμφωνα με την εταιρεία εκτίμησης ακινήτων, έχει φθάσει περίπου το 10% τους τελευταίους μήνες, λόγω του πολέμου και του κλεισίματος των Σιενών του Ορμούζ, καθώς και από τον πιθανό επαναπροσδιορισμό των ποσοστών αντιπαροχής.

Τη μεγαλύτερη ετήσια αύξηση κατέγραψε το Παλαιό Φάληρο, όπου η διάμεση τιμή διαμορφώθηκε στα 1.703 ευρώ

ανά τ.μ., από 1.621 ευρώ πριν από έναν χρόνο, σπρειώνοντας άνοδο 5,07%. Οι Αμπελόκηποι παραμένουν η ακριβότερη αγορά του δείγματος, με τη διάμεση τιμή να ανέρχεται στα 2.727 ευρώ ανά τ.μ., αυξημένα κατά 4,68% σε ετήσια βάση.

Ανοδικά κινήθηκαν και οι υπόλοιπες περιοχές. Στον Χολαργό οι τιμές αυξήθηκαν κατά 4,17%, στα 1.350 ευρώ ανά τ.μ. Στο Μαρούσι η άνοδος διαμορφώθηκε στο 3,96%, με τη διάμεση τιμή να φθάνει τα 972 ευρώ ανά τ.μ., παραμένοντας η χαμηλότερη μεταξύ των πέντε περιοχών που εξετάζει η έρευνα. Στο Περιστέρι η αύξηση περιορίστηκε στο 3,21%, με τη διάμεση τιμή να διαμορφώνεται στα 998 ευρώ ανά τ.μ.

Οι **ζητούμενες τιμές οικοπέδων σε πέντε περιοχές της Αττικής που παρακολουθεί η Geosaxis αυξήθηκαν κατά μ.ό. 4,21% το β' τρίμηνο 2026 έναντι του β' τριμήνου 2025.**

## Ποιοι παράγοντες διατηρούν υψηλά τη ζήτηση

**ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΑ** δεκαετίας, τις μεγαλύτερες αυξήσεις καταγράφουν οι Αμπελόκηποι, όπου οι τιμές είναι υψηλότερες κατά 51,31% σε σχέση με το 2017. Στον αντίποδα βρίσκεται το Περιστέρι, με αύξηση 41,6%. Όπως απορρέει από τη Geosaxis, η αγορά οικοπέδων αυτοεξέχθηκε πιο ανθεκτικά από άλλες κατηγορίες ακινήτων, τόσο κατά την περίοδο της πτώσης όσο και στη μετέπειτα ανοδική φάση του κύκλου.

Η ζήτηση εξακολουθεί να σπριζείται στις αυξημένες ανάγκες για νέα κατοικία, στην ανανέωση του παλαιού κτιριακού αποθέματος και στο επενδυτικό ενδιαφέρον για την κατοικία. Από την άλλη πλευρά, το αυξημένο κόστος κατασκευής και χρηματοδότησης περιορίζει τα περιθώρια των νέων αναπτύξεων, με αποτέλεσμα οι διαπραγματεύσεις μεταξύ κατασκευαστών και ιδιοκτητών οικοπέδων να γίνονται

ολοένα πιο δύσκολες.

Στην αγορά της αντιπαροχής, το υψηλότερο εύρος και αιχμή φτάνει στο Παλαιό Φάληρο, όπου τα ποσοστά κυμαίνονται από 33% έως 40%. Στο Μαρούσι διαμορφώνονται μεταξύ 30% και 37%, στο Περιστέρι φθάνουν έως το 37%, ενώ στους Αμπελόκηπους και στον Χολαργό κυμαίνονται από 32% έως 36% και από 30% έως 36%, αντίστοιχα.

**5,6%**  
η **αύξηση** στις **τιμές** οικοπέδων που είχε καταγραφεί το β' τρίμηνο 2025 έναντι του β' τριμήνου 2024.

SHUTTERSTOCK



• Του **Βασίλη Δελή**, απόφοιτου Εθνικής Σχολής Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης, επιστημονικού συνεργάτη ΕΝΑ

**Τ**α τελευταία χρόνια με την αύξηση του κόστους διαβίωσης, η στεγαστική κρίση αναδεικνύεται σε κοινή πρόκληση για πολλές ευρωπαϊκές χώρες. Μια ιδιαίτερη περίπτωση αποτελούν εκείνες του ευρωπαϊκού Νότου που ειλήγησαν από τη χρηματοπιστωτική κρίση του 2008-2009 και τα προγράμματα δημοσιονομικής προσαρμογής που χρειάστηκε να εφαρμόσουν. Σε αυτό το πλαίσιο Ελλάδα και Ισπανία εμφανίζουν παρόμοια συμπτώματα: ιστορικά υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης που συρρικνώθηκαν μετά την κρίση (λόγω πλειστηριασμών και άφρασης), υψηλό κόστος στέγασης σε σχέση με τα εισοδήματα, τουριστική μετατροπή κατοικιών μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων και ένα επισφαλές στεγαστικό νεανικό κοινό.

Στην Ελλάδα, σχεδόν ένας στους τρεις πολίτες δαπανά πάνω από το 40% του εισοδήματός του στο στεγαστικό κόστος, ενώ οι νέοι φεύγουν από το πατρικό σπίτι στα 30,7 έτη κατά μέσο όρο (2024) - από τις υψηλότερες ηλικίες ανεξαρτητοποίησης στην Ε.Ε.

Αντίστοιχα, στην Ισπανία, άνω του 60% των νέων ηλικίας 18-34 ετών εξακολουθούν να ζουν με τους γονείς τους - το τρίτο υψηλότερο ποσοστό στην Ευρώπη. Η τουριστικοποίηση έχει εκτοπίσει μεγάλο μέρος του υστιακού αποθέματος κατοικιών προς βραχυχρόνιες μισθώσεις, επιδεινώνοντας την έλλειψη κατοικίας σε πόλεις όπως η Βαρκελώνη, η Μαδρίτη, η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη, αλλά και σε περιοχές που στηρίζονται στον τουρισμό, όπως οι Κυκλάδες και οι Βιλαριίδες νήσοι.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, η περίπτωση της Ισπανίας προσφέρει ένα ολοκληρωμένο μοντέλο πολιτικής στέγασης που μπορεί να αποτελέσει οδηγό και για την Ελλάδα.

Τον Ιανουάριο του 2025, η ισπανική κυβέρνηση παρουσίασε ένα ευρύ σχέδιο 12 μέτρων για την ενίσχυση του δικαιώματος στην κατοικία, κινητοποιώντας πόρους, θεσμικές αλλαγές και ρυθμιστικές παρεμβάσεις. Το σχέδιο αυτό -τολμηρό ως προς το εύρος του- συμπληρώνει τον πρώτο εθνικό νόμο για το Δικαίωμα στη

Στέγη (Ν.12/2023) που τέθηκε σε ισχύ τον Μάιο 2023. Η εν λόγω νομοθεσία θεσμοθέτησε την έννοια των «ζωνών υψηλής στεγαστικής έντασης» και εισήγαγε πανεθνικά όρια στις αυξήσεις ενοικίων, σηματοδοτώντας μια στροφή προς ισχυρότερη προστασία των ενοικιαστών.

Παρακάτω παρουσιάζεται αναλυτικά η πρόσδος υλοποίησης των 12 μέτρων του σχεδίου (Ιανουάριος 2025 - Δεκέμβριος 2025) και ο καταλυτικός ρόλος της αυτοδιοίκησης μέσω παραδειγμάτων εφαρμογής σε τοπικό επίπεδο, ενώ γίνεται ειδική αναφορά στη ρύθμιση της αγοράς βάσει του νόμου 2023, ώστε να αντιληφθούμε τη συμπληρωματικότητα των μέτρων.

### 1. Οι τρεις πυλώνες των μέτρων

Το σχέδιο των 12 μέτρων της ισπανικής κυβέρνησης (ανακοινώθηκε στις 13/1/2025 από τον πρωθυπουργό Πέδρο Σάντσεθ) στοχεύει να αντιμετωπίσει τη στεγαστική κρίση σε τρεις πυλώνες:

- (α) αύξηση διαθέσιμων κατοικιών (ιδίως κοινωνικών και οικονομικά προσιτών)
- (β) αυστηρότερη ρύθμιση της αγοράς (έλεγχος ενοικίων, τουριστικών μισθώσεων, αποθάρρυνση κερδοσκοπίας)
- (γ) μεγαλύτερη οικονομική στήριξη σε ευάλωτους και νέους.

Παρακάτω παρουσιάζεται συνοπτικά κάθε μέτρο, η περιγραφή του και η πρόσδος υλοποίησης έως το τέλος του 2025, βάσει επίσημων δεδομένων.

Συνολικά, η Ισπανία μέσα στο 2025 έκανε σημαντικά βήματα για να αντιμετωπίσει το οξύ στεγαστικό πρόβλημα. Σε λιγότερο από ένα έτος, ενεργοποίησε νέους θεσμούς και εργαλεία, κινητοποίησε ακίνητη περιουσία του Δημοσίου και έθεσε τις βάσεις για χιλιάδες νέες κατοικίες. Παράλληλα, διαμόρφωσε ένα πιο αυστηρό ρυθμιστικό πλαίσιο που αρχίζει να φρενάρει τη χρηματιστικοποίηση της κατοικίας και να δίνει κίνητρα για μείωση των ενοικίων. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, στην έκθεση της χώρας για το 2025, σημειώνει ότι η έλλειψη προσιτής στέγης αποτελεί σημαντικό κίνδυνο για την κοινωνική συνοχή της Ισπανίας και ότι απαιτείται συνέχιση και πλήρης εφαρμογή των μέτρων αυτών. Τα παραπάνω μέτρα συνθέτουν μια ολοκληρωμένη στρατηγική με χρονικό ορίζοντα, στη βάση της οποίας η κατοικία προσεγγίζεται ως κοινωνικό αγαθό.

### 2. Ο Νόμος για το Δικαίωμα στη Στέγη

Ένα κομβικό στοιχείο της ισπανικής στρατηγικής είναι ο νέος Νόμος για το Δικαίωμα στη Στέγη (12/2023), που τέθηκε σε εφαρμογή τον Μάιο 2023 και εισήγαγε ρυθμίσεις προστασίας της κατοικίας σε εθνικό επίπεδο. Πρόκειται για την πρώτη εθνική στεγαστική νομοθεσία



στην Ισπανία τις τελευταίες δεκαετίες, η οποία ενσωματώνει ρυθμίσεις που συναντώνται σε προηγμένα τοπικά νομοθετικά εγχειρήματα (π.χ. Καταλονία) και συστάσεις διεθνών οργανισμών. Βασικές προβλέψεις του νόμου:

- **Υποχρεωτική ποσόστωση κοινωνικών κατοικιών:** Για το 2024 ισχύει ανώτατο όριο 3% στις ετήσιες αυξήσεις ενοικίου για όλες τις κατοικίες (ανεξαρτήτως ιδιοκτήτη). Από το 2025, οι αυξήσεις θα συνδεθούν με έναν νέο Δείκτη Τιμών Ενοικίων (αντί για τον ΔΤΚ/CPI), ο οποίος θα υπολογίζεται από την εθνική στατιστική αρχή με τρόπο «σταθερότερο και χαμηλότερο του πληθωρισμού». Η πρόβλεψη αυτή ουσιαστικά μονιμοποιεί τον έλεγχο ενοικίων, που αρχικά είχε εισαχθεί ως έκτακτο μέτρο το 2022 (πλαφόν 2% λόγω πληθωρισμού). Για τους μικρούς ιδιοκτήτες προβλέπονται επιπλέον φοροελαφρύνσεις (Μέτρο 9) ώστε να αντισταθμιστεί το χαμηλότερο όριο αυξήσεων.

- **Ζώνες με έντονη πίεση στην αγορά κατοικίας (Zonas de mercado residencial tensionado):** Ο νόμος ορίζει ότι μια περιοχή (γειτονιά, δήμος ή ευρύτερη ζώνη) μπορεί να χαρακτηριστεί ως «ζώνη στεγαστικής έντασης» εάν πληροί ένα από τα δύο κριτήρια: (α) το μέσο κόστος ενοικίου ή δανείου + λογαριασμών υπερβαίνει το 30% του μέσου εισοδήματος νοικοκυριών εκεί, ή (β) οι τιμές αγοράς ή ενοικίων αυξήθηκαν κατά 3 ποσοστιαίες μονάδες πάνω από τον πληθωρισμό τα τελευταία 5 χρό-



νια. Την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού την έχουν οι Αυτόνομες Κοινότητες (Περιφέρειες) ή οι μεγάλοι δήμοι, με ισχύ για 3 χρόνια. Σε αυτές τις ζώνες ισχύουν πρόσθετα μέτρα ελέγχου:

**α)** Οι αρμόδιες αρχές μπορούν να επιβάλουν όρια στα νέα ενοίκια. Για τους μικρούς ιδιοκτήτες, το αρχικό μίσθωμα ενός νέου συμβολαίου δεν μπορεί να ξεπερνά το ενοίκιο του προηγούμενου ενοικιαστή (με επιτρεπόμενη προσαύξηση μόνο κατά τον γενικό δείκτη). Για τους μεγάλους ιδιοκτήτες, το αρχικό ενοίκιο καθορίζεται από έναν «δείκτη συγκράτησης» (συνδεδεμένο με τον νέο δείκτη τιμών) - αυτό πρακτικά οδηγεί συχνά σε χαμηλότερο μίσθωμα από του προηγούμενου ενοικιαστή.

**β)** Ο «μεγάλος ιδιοκτήτης» ορίζεται πλέον πιο αυστηρά: στην ελεύθερη αγορά είναι όποιος κατέχει  $\geq 10$  κατοικίες, αλλά μέσα σε αυτές τις ζώνες ως μεγάλος θεωρείται όποιος έχει  $\geq 5$  κατοικίες στην ίδια περιοχή. Αυτό σημαίνει ότι σε ζώνες υψηλής πίεσης ακόμη και μικρομεσαίοι υπόκεινται στους κανόνες συγκράτησης ενοικίων όπως τα μεγάλα funds, αν έχουν 5+ κατοικίες εκεί.

■ **Πλαφόν στις αυξήσεις ενοικίων:** Ο νόμος έθεσε αυξημένους στόχους για την κοινωνική/προσιτή κατοικία στις νέες οικιστικές αναπτύξεις. Συγκεκριμένα, το ποσοστό δόμησης που πρέπει να δεσμεύεται για κατοικίες με ρυθμιζόμενο ενοίκιο αυξάνεται από 30% σε 40% στα νέα σχέδια πόλης και από 10% σε 20% στις αναπλάσεις υφιστάμενων περιοχών. Επίσης, απαγορεύεται εφεξής η

πώληση υφιστάμενων κοινωνικών κατοικιών σε επενδυτικά σχήματα (προστασία αποθέματος).

■ **Λοιπές διατάξεις:** Τα κόστη των μεσιτικών/σημβολαίων πλέον επιβαρύνουν αποκλειστικά τον εκμισθωτή (και όχι τον ενοικιαστή). Θεσπίζονται επίσης νέες δικλίδες για τις εξώσεις ευάλωτων οικογενειών - π.χ. παράταση μισθώσεων για 1 έτος σε αποδεδειγμένη ευαλωτότητα, υποχρεωτική διαμεσολάβηση και σύνδεση με κοινωνικές υπηρεσίες πριν από την αποβολή.

### 3. Ο ρόλος της Τοπικής Αυτοδιοίκησης: παραδείγματα από ισπανικές πόλεις

Ένα από τα διδάγματα της ισπανικής εμπειρίας είναι ότι η Τοπική Αυτοδιοίκηση μπορεί να δράσει ως καταλύτης, να υλοποιήσει επιχειρησιακά τις εθνικές πολιτικές και να τις προσαρμόσει στις τοπικές ανάγκες. Οι δήμοι και οι περιφέρειες στην Ισπανία έχουν κρίσιμες αρμοδιότητες (πολεοδομική ανάπτυξη, βραχυχρόνιες άδειες μίσθωσης, κοινωνική κατοικία) και αξιοποίησαν τα εργαλεία του νέου πλαισίου για να αντιμετωπίσουν τις ιδιαίτερες προκλήσεις τους. Ακολουθούν τρία χαρακτηριστικά παραδείγματα:

#### ■ Βαρκελώνη - Ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων και κοινωνική κατοικία

Στη Βαρκελώνη το Δημοτικό Συμβούλιο αποφάσισε (2021) πάγωμα νέων αδειών βραχυχρόνιας μίσθωσης και το 2023 ανακοίνωσε ότι δεν θα ανανεώσει καμία άδεια τουριστικού διαμερισματος μετά το 2028. Αυτό σημαίνει ότι πάνω από 10.000 διαμερίσματα που σήμερα νοικιάζονται σε τουρίστες θα πρέπει ως το 2029 να επιστρέψουν σε μακροχρόνια μίσθωση, απελευθερώνοντας κρίσιμο απόθεμα κατοικιών.

Ο δήμαρχος Jaume Collboni δήλωσε χαρακτηριστικά: «Προτεραιότητά μας είναι οι κάτοικοι - κάθε διαμέρισμα που επιστρέφει στην πόλη είναι μια οικογένεια που μένει στη Βαρκελώνη». Παράλληλα, η πόλη ενίσχυσε το πρόγραμμα υποχρεωτικής διάθεσης 30% νέων αναπτύξεων σε προσιτή στέγη (ισχύ σε Βαρκελώνη από το 2018) με στόχο πλέον το 40%, αξιοποιώντας και τη νέα εθνική νομοθεσία.

Η Βαρκελώνη έχει γίνει σημείο αναφοράς διεθνώς, καθώς απέδειξε ότι μια τουριστική μητρόπολη μπορεί να παρέμβει δυναμικά υπέρ της κατοικίας: τα μέτρα της έθεσαν το υπόβαθρο και για το εθνικό πλαίσιο (το οποίο πλέον στηρίζει νομικά τέτοιες δράσεις).

#### ■ Μαδρίτη - Πρόγραμμα προσφοράς κατοικιών

Η Μαδρίτη αντιμετώπισε την τελευταία δεκαετία ένα διττό φαινόμενο: έκρηξη επενδύσεων σε ακίνητα

(συχνά από ξένα κεφάλαια) που άφησε πολλά σπίτια κενά ή ως «χρυσές βίτζες», αλλά και ταχεία αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο κέντρο. Η περιφερειακή και δημοτική αρχή (διαφυρετικής πολιτικής στάσης από την κεντρική κυβέρνηση) εστίασε σε προγράμματα προσφοράς: μέσω ΣΔΙΤ, υλοποιεί το πλάνο Madrid Nuevo Sur για μετατροπή κτιρίων γραφείων σε 1.000 οικονομικές κατοικίες μέχρι το 2027 (ήδη παραδόθηκαν οι πρώτες 120). Επίσης, σε ευθυγράμμιση με το κρατικό Μέτρο 1, προχώρησε την «Operación Campamento» - ανάπτυξη 10.700 κατοικιών σε δημόσιες εκτάσεις στα νοτιοδυτικά της πόλης.

### ■ Χώρα των Βάσκων

#### Περιφερειακή πολιτική στέγασης

Η αυτόνομη κοινότητα της Χώρας των Βάσκων διαχρονικά ακολουθεί προοδευτικές πολιτικές για τη στέγη. Ήδη από το 2015, κατοχύρωσε νομικά το «υποκειμενικό δικαίωμα στη στέγαση» (κάθε πολίτης που πληροί εισοδηματικά κριτήρια δικαιούται είτε κοινωνική κατοικία είτε επίδομα ενοικίου). Το 2025 προχώρησε σε νέα νομοθεσία έκτακτων μέτρων, ευθυγραμμισμένη με τον εθνικό νόμο αλλά και τις τοπικές ανάγκες: μείωσε το ελάχιστο ποσοστό κατοικιών προστατευόμενου χαρακτήρα σε νέες οικοδομικές άδειες από 75% σε 60% (με δυνατότητα στους δήμους για 55%-75%) ώστε να προσελκύσει περισσότερους κατασκευαστές, και απαίτησε την παραχώρηση 15% της ιδιωτικής γης στο Δημόσιο σε κάθε νέα οικιστική ανάπτυξη για μελλοντική κοινωνική στέγη. Παράλληλα, αξιοποίησε άμεσα τη δυνατότητα κήρυξης «ζωνών υψηλής στεγαστικής έντασης»: σε κάθε τέτοια ζώνη, απαγόρευσε με διάταξη (Ιούλιος 2025) όλες τις νέες βραχυχρόνιες τουριστικές μισθώσεις, τόσο κατοικιών όσο και μεμονωμένων δωματίων. Η Χώρα των Βάσκων διαθέτει ήδη το μεγαλύτερο απόθεμα κοινωνικών κατοικιών στην Ισπανία (περίπου 20% των κατοικιών στη Βιτόρια είναι δημόσια ή προστατευόμενα διαμερίσματα) και με τα νέα μέτρα στοχεύει να το αυξήσει περαιτέρω, αξιοποιώντας και την υποστήριξη του εθνικού PERTE. Πρόκειται για ένα υπόδειγμα πολυεπίπεδης διακυβέρνησης: η περιφέρεια χρησιμοποιεί τη διοικητική της αυτονομία της για να προσαρμόσει και να ενισχύσει τα εθνικά μέτρα, διατηρώντας τον πρωταγωνιστικό της ρόλο στη στεγαστική πολιτική.

Τα παραπάνω παραδείγματα καταδεικνύουν ότι η επιτυχία μιας εθνικής στρατηγικής εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την τοπική εφαρμογή. Οι δήμοι και οι περιφέρειες, όντας πιο κοντά στα προβλήματα και τις ανάγκες των πολιτών, μπορούν να καινοτομήσουν και να εφαρμόσουν πιλοτικές λύσεις που εν συνεχεία μπορούν να επεκταθούν ή να υποστηριχθούν από το κρά-

τος. Στην Ισπανία έχει διαμορφωθεί ένα θετικό μοντέλο συνεργασίας: το κεντρικό κράτος παρέχει τη νομική «ομπρέλα», χρηματοδότηση και σιντονισμό, ενώ η αυτοδιοίκηση υλοποιεί, προσαρμόζει και πολλές φορές εμπλουτίζει τις πολιτικές.

### 3. Συμπεράσματα - Μαθήματα για την Ελλάδα

Η περίπτωση της Ισπανίας προσφέρει πολύτιμα διδάγματα για κάθε χώρα που αντιμετωπίζει στεγαστική κρίση. Πρώτον, αναδεικνύει την αξία ενός ολοκληρωμένου σχεδίου: τα προβλήματα στέγασης είναι πολυεταγονικά και απαιτούν συνδυασμό προσφοράς, ρύθμισης και κοινωνικής πολιτικής. Δεύτερον, επιβεβαιώνει ότι η πολιτική βούληση και οι πόροι μπορούν να βρεθούν όταν η κατοικία αντιμετωπιστεί ως προτεραιότητα - η Ισπανία τριπλασίασε τα κονδύλια της σε σχέση με πριν από 5 χρόνια, αξιοποιώντας και ευρωπαϊκές χρηματοδοτήσεις. Τρίτον, υπογραμμίζει τον ρόλο της νομοθεσίας για τη ρύθμιση της αγοράς: η ισπανική κυβέρνηση συντάχθηκε με την πλευρά της ισπανικής κοινωνίας που πλήττεται περισσότερο από τη στεγαστική κρίση, ψήφισε τολμηρές ρυθμίσεις για τα ενοίκια αποδεικνύοντας ότι είναι εφικτό σε μια σύγχρονη ευρωπαϊκή οικονομία να τεθούν όρια στην αγορά προς όφελος του κοινωνικού συνόλου. Τέτατον, αναδεικνύεται η σημασία της συνεργασίας με τις περιφερειακές και τοπικές αρχές: οι δήμοι και οι περιφέρειες στην Ισπανία λειτούργησαν καινοτόμα και όχι μόνο αντιμετωπίσαν άμεσα τα ζητήματα, αλλά και επηρέασαν το εθνικό επίπεδο.

Συνοψίζοντας, η «ισπανική λύση» δεν είναι πανάκεια - προσκρούει σε εμπόδια και χρειάζεται χρόνο για να αποδώσει πλήρως. Ωστόσο, συνιστά ένα φιλόδοξο υπόδειγμα που αποδεικνύει ότι το κράτος μπορεί να παρέμβει αποτελεσματικά

υπέρ του δικαιώματος στη στέγη. Για την Ελλάδα, που μοιράζεται πολλές από τις προκλήσεις (μείωση στεγαστικής πίστης, συρρίκνωση ιδιοκατοίκησης, τουριστικοποίηση κατοικίας, πίεση νέων), η υιοθέτηση ανάλογων πολιτικών προσαρμοσμένων στις εγχώριες ιδιαιτερότητες και τοπικότητες θα μπορούσε να αποτελέσει σημείο καμπής. Όπως και στην Ισπανία, το κλειδί θα είναι ένα Εθνικό Σχέδιο Στεγαστικής Στρατηγικής με διάρκεια, κοινωνική στήριξη και ισχυρή χρηματοδότηση, σε συνεργασία με την Τοπική Αυτοδιοίκηση. Η ευρωπαϊκή εμπειρία -στην οποία πλέον η Ισπανία κατέχει εξέχουσα θέση- δείχνει τον δρόμο για το πώς το όραμα του «σπιτιού για όλους» μπορεί να γίνει ξανά εφικτό. Με άλλα λόγια, η κατοικία να πάψει να είναι πηγή άγχους και ανισοτήτων και να επιστρέψει στον ρόλο της ως βάση της κοινωνικής ευημερίας και αναπαραγωγής ■

## Ποιες αλλαγές έρχονται στον νέο Κώδικα λειτουργίας των πολυκατοικιών

Ο πρώτος νόμος που διέπει τα θέματα οριζόντιας ιδιοκτησίας στην Ελλάδα είναι ο νόμος του 1929. Εκτοτε, σε διάσπαρτα νομοθετήματα, 1.116 συνολικά, υπάρχουν ρυθμίσεις οι οποίες αφορούν στην οριζόντια, στην κάθετη ιδιοκτησία και στην συγκυριότητα. Δεν ρυθμίζουμε μόνο τα ζητήματα των πολυκατοικιών. Ρυθμίζουμε όλα τα θέματα τα οποία αφορούν σε συνιδιοκτησία ακινήτων» εξήγησε ο υφυπουργός Δικαιοσύνης Ιωάννης Μπούγας, σε συνέντευξη στο EPTnews Radio 105.8 και στην εκπομπή «Πρωινές Διαδρομές» με τον Βασίλη Αδαμόπουλο και την Μαρία Γεωργίου, για το νέο νομοσχέδιο για τις πολυκατοικίες. «Αυτή η ρύθμιση αφορά περίπου το σύνολο των Ελλήνων, διότι κάθε ένας από εμάς θα έχει ένα ακίνητο επί του οποίου υπάρχουν ποσοστά κυριότητας ή τουλάχιστον οι περισσότεροι από τους Έλληνες» σημείωσε ο υφυπουργός.

«Υπάρχει λοιπόν μια κατάσταση η οποία δημιουργεί τεράστια προβλήματα. Δεν ταυτίζεται η πραγματική κατάσταση των ακινήτων με αυτή που περιγράφεται στο Κτηματολόγιο και αυτό περιπλέκει ακόμη περισσότερο τα πράγματα, διότι δεν έχουμε τίτλους ιδιοκτησίας πλέον για τους ανθρώπους, προκειμένου να αξιοποιήσουν και να μεταβιβάσουν τα ακίνητά τους. Δημιουργεί δυσχέρειες στις σχέσεις μεταξύ των συνιδιοκτητών, τόσο στις πολυκατοικίες αλλά και στις κάθετες ιδιοκτησίες και όλη αυτή την κατάσταση φιλοδοξούμε να ρυθμίσουμε, να δώσουμε σε ακίνητα τα οποία είναι αόρατα στο Κτηματολόγιο, οριστικούς τίτλους για να μπορούν να τα αξιοποιήσουν οι ιδιοκτήτες τους.

Να μπορέσουμε επίσης, να δημιουργήσουμε νέους όρους αξιοποίησης των ακινήτων. Φερ' ειπείν, το οροφοδιαμερίσματα που υπάρχουν σήμερα στη χώρα 200-250 τετραγωνικών και σήμερα δεν είναι δυνατόν να δημιουργηθούν επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες, δίνουμε τη δυνατότητα σε έναν που είχε αγοράσει κάποτε ένα διαμέρισμα 200 τετραγωνικών μέτρων και σήμερα έχει δύο παιδιά, να μπορέσει αυτό να το χωρίσει σε δύο διαμερίσματα, έτσι ώστε να πάρει κάθε ένα από τα παιδιά του ανεξάρτητη ιδιοκτησία.

Αυτό μπορεί να το επέτρεπε ο κανονισμός, δεν το επέτρεπε όμως ο νόμος. Εμείς λοιπόν θα εναρμονίσουμε τους κανονισμούς με τον νόμο. Όχι μόνο με τη νομοθεσία, η οποία έχει να κάνει με την οριζόντια ιδιοκτησία, αλλά και με αυτή που αφορά τον χωροταξικό σχεδιασμό.

Γι' αυτό και στην Επιτροπή συμμετέχει εκπρόσωπος από το ΥΠΕΝ με το Εθνικό Κτηματολόγιο, έτσι ώστε να μην έχουμε προβλήματα και να μπορούμε να έχουμε άμεσα τίτλους εγγραφής των δικαιωμάτων στο Κτηματολόγιο και να ρυθμίσουμε και τις σχέσεις που αφορούν τους οικοπεδούχους και τους καθολικούς διαδόχους τους και να βάλουμε νέους κανόνες στην αντιπαροχή. Γιατί και σήμερα ξέρετε ότι,

υπάρχουν ακίνητα, που το καθεστώς αντιπαροχής στη χώρα μας είναι βαρύτερο, δαπανηρό και χρονοβόρο, που αποθαρρύνει την αξιοποίηση με αντιπαροχή αυτών των ακινήτων αν υπάρχουν διαφανείς μιας μελοψηφίας συνιδιοκτητών.

Εμείς θα μειώσουμε το ποσοστό το οποίο χρειάζεται για να αποφασιστεί η αντιπαροχή από το 65%, σκεφτόμαστε στο 51% των συγκυριών, θα κάνουμε πιο απλή τη διαδικασία και όχι τόσο δύσκολη, με κατάθεση σε συμβολαιογράφο, αδειών, τοπογραφικών κτλ που καταλαβαίνετε ότι δημιουργεί ένα μεγάλο κόστος με αμφίβολο αποτέλεσμα αν θα μπορέσει να ευδοκιμήσει η προσπάθεια αντιπαροχής, καθώς επίσης θα δούμε λίγο το καθεστώς δόμησης σε συνεννόηση με το ΥΠΕΝ για τα εκτός σχεδίου, έτσι ώστε χωρίς να είμαστε αντίθετοι προς τη νομολογία, όπως έχει διαμορφωθεί, του Συμβουλίου Επικρατείας, να μπορέσουμε με έναν τρόπο ορθολογικό να δώσουμε δυνατότητες ανοικοδόμησης και αξιοποίησης» ανέφερε χαρακτηριστικά ο κ. Μπούγας.

Επισημάνει ξανά ότι οι όροι δόμησης που έχουν τεθεί από το ΥΠΕΝ και από το Συμβούλιο της Επικρατείας, είναι απολύτως σεβαστοί και γι' αυτό στην Επιτροπή συμμετέχει δικαστής από το ΣτΕ, ώστε όλες οι αποφάσεις και όλες οι ρυθμίσεις να είναι απολύτως συμβατές με την νομολογία του Συμβουλίου Επικρατείας για τη δόμηση και για τον χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας.

«Σήμερα, υπάρχουν ακίνητα, πολυκατοικίες όπου έχουμε κάποιους ιδιοκτήτες, έχει αδιάθετα ποσοστά και το δικαίωμα του υψών που καμιά φορά ξέρετε είναι ένα δικαίωμα που κανείς ποτέ δεν μπορεί να το χρησιμοποιήσει. Εδώ λοιπόν, δίνουμε τη δυνατότητα τροποποίησης της συστατικής πράξης είτε να αποδοθούν ποσοστά, αλλά ποσοστά τα οποία να έχει νόημα και να μπορούν να αξιοποιηθούν στους οικοπεδούχους ή στους καθολικούς διαδόχους. Δηλαδή, έχουμε ρυθμίσεις που καταλαμβάνουν το σύνολο των θεμάτων που απασχολούν τη συνιδιοκτησία» συμπλήρωσε. «Τα θέματα θα τεθούν στην Επιτροπή. Θα λυθούν όμως με έναν τρόπο ο οποίος θα δίνει το δικαίωμα αξιοποίησης των ακινήτων και των ποσοστών επί των ακινήτων, χωρίς όμως να δημιουργούνται ξανά καταστάσεις άναρχες που θα οδηγήσουν τους ιδιοκτήτες στα δικαστήρια» τόνισε ο κ. Μπούγας. Σε ό,τι αφορά τα κοινόχρηστα και τα μέτρα που προβλέπεται πως θα ισχύουν με τις νέες ρυθμίσεις, στην περίπτωση απλήρωτων λογαριασμών, ανέφερε καταρχήν ότι αν η πολυκατοικία έχει έναν αριθμό διαμερισμάτων και πάνω, ο διαχειριστής να μην είναι φυσικό πρόσωπο, αλλά να ανατίθεται ή σε κάποιον λογιστή σε κάποια εταιρία η διαχείριση των κοινόχρηστων έτσι ώστε να υπάρχει άμεση ανταπόκριση.

«Επειδή όλα έχουν και μειονεκτήματα και πλεονεκτήματα, σήμερα, το να υπάρχουν άνθρωποι οι οποίοι δεν πληρώνουν τα κοινόχρηστα, να είναι αναγκασμένο το φυσικό πρόσωπο ο διαχειριστής, να τους ζητά με δικαστικό τρόπο να καταβάλλουν τα κοινόχρηστα, οι δαπάνες αυτές να μεγεθύνονται και τελικά να επιβαρύνουν τους συνιδιοκτήτες, λέμε λοιπόν ότι όλα αυτά πρέπει να αντιμετωπίζονται έγκαιρα, έτσι ώστε να μην πλήττονται οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες και το θέμα να επιλύεται από τον διαχειριστή αυτόν που θα ασκεί καθήκοντα διαχειριστή αμέσως.

Εάν είναι ένας αριθμός διαμερισμάτων και πάνω, τότε το φυσικό πρόσωπο διαχειριστής, καταλαβαίνετε και σήμερα έχει δυσκολία ο άνθρωπος αυτός και να διαχειριστεί την υπόθεση και να καταφύγει στα δικαστήρια για να μπορέσει να εισπράξει τα κοινόχρηστα, πρέπει λοιπόν να βρούμε έναν σύγχρονο τρόπο μείωνοντας τα δικαστικά έξοδα, να δώσουμε τη δυνατότητα άμεσης είσπραξης αυτών που οφείλουν τα κοινόχρηστα, έτσι ώστε να μην επιβαρύνονται μεσομακροπρόθεσμα οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες» εξήγησε ο κ. Μπούγας και σημείωσε ότι τώρα ανοίγει το θέμα ρύθμισης της συνιδιοκτησίας και όλα θα τεθούν υπ' όψιν της επιτροπής.

Στον προβληματισμό που προκύπτει αβίαστα, ότι ενδεχομένως οι νέοι κανόνες φέρουν μεγαλύτερα προβλήματα στις λειτουργία των πολυκατοικιών και των σχέσεων μεταξύ των συνιδιοκτητών, ο κ. Μπούγας απάντησε «κατ' αρχάς, θέλουμε να βάλουμε μια τάξη, όχι να δημιουργήσουμε μεγαλύτερη αταξία. Όλα αυτά τα ζητήματα τα οποία επισημαίνετε, σήμερα είναι άλυτα και δημιουργούν ένταση στις σχέσεις των συνιδιοκτητών. Στην επιτροπή λοιπόν που θα τεθούν όλα αυτά και θα υπάρχουν εκπρόσωποι από όλους και από τους ιδιοκτήτες και από το ΥΠΕΝ και από το Κτηματολόγιο, όλα αυτά θα τεθούν επί τάπητος για να αντιμετωπιστούν με τον καλύτερο δυνατό τρόπο».

«Ξέρετε ότι έχουν τα 100 αυτά χρόνια απασχολήσει τα δικαστήρια μας. Υπάρχουν λοιπόν τα λύσεις από την νομολογία, οι οποίες είναι οι βέλτιστες που θα ενσωματωθούν στο σχέδιο νόμου. Ένα είναι αυτό. Το δεύτερο, για την αναβάθμιση των κτιρίων, πολλές φορές προκύπτει το πρόβλημα επειδή δεν υπάρχει καταστατικό, δηλαδή δεν υπάρχει ο νόμος, το καταστατικό της πολυκατοικίας που να ορίζει συγκεκριμένες προϋποθέσεις και να θέτει τους όρους για την αναβάθμιση των ακινήτων και για την αξιοποίησή τους και καταφεύγουμε πλέον στις Γενικές Συνελεύσεις που εκεί, με μια δύσκολη διαδικασία και με δυνατότητα της μελοψηφίας ουσιαστικά να έχει όμηρο την πλειοψηφία, έτσι όπως σήμερα έχει διαρθρωθεί ο νόμος και πολλές από αυτές τις αποφάσεις προσβάλλονται στα δικαστήρια.

Όλο λοιπόν αυτό δημιουργεί μια ένταση στις σχέσεις των συνιδιοκτητών, αδυναμία αξιοποίησης των ακινήτων, αναβάθμισης των πολυκατοικιών. Αυτά ακριβώς θέλουμε να ρυθμίσουμε και η αναβάθμιση η ενεργειακή των πολυκατοικιών είναι και μια ανάγκη. Δηλαδή δεν είναι μια ευχέρεια των συνιδιοκτητών ή που μπορεί καταχρηστικά να αντιδρά μια μελοψηφία.

Εάν πρέπει να γίνει αναβάθμιση και δεν συμφωνούν στο κόστος της αναβάθμισης ή τους όρους αναβάθμισης ξέρετε, ο τελικός κριτής μπορεί να είναι ακόμη και το δικαστήριο. Πρέπει να δίνουμε όμως διεξόδους έτσι ώστε να λαμβάνονται αποφάσεις και να μην πάντα η λήψη αποφάσεων προσκρούει είτε σε μία μελοψηφία είτε στην καταχρηστική συμπεριφορά κάποιου. Και αυτό το βλέπετε καθημερινά. (...) Μπορεί να υπάρχει και μια καταχρηστική συμπεριφορά ενός ενοίκου που καιτοι έχει την δυνατότητα και αναγνωρίζει την υποχρέωση να πάμε σε αναβάθμιση, καταχρηστικά, επειδή δεν έχει καλές σχέσεις με τους υπόλοιπους, να αντιδρά. Και αυτό πρέπει να το ρυθμίσουμε και να το παρακάμψουμε.

Όπως μια σύγχρονη μορφή αξιοποίησης ακινήτων, αναφέρομαι στα AirBnb, σήμερα είναι μια γκρίζα ζώνη, διότι δεν ρυθμίζεται ούτε από τον νόμο της κυριότητας ούτε από τα καταστατικά» συμπλήρωσε ο υφυπουργός.

«Όπως έγινε και στο Κληρονομικό Δίκαιο, που είχατε επισημάνει ζητήματα που θα δημιουργούσαν εντάσεις, θα δημιουργούσαν αντιπαροχές, διαφορετικές γνώμες, εκεί λοιπόν, στην επιτροπή, τα λύσαμε με τον καλύτερο δυνατό τρόπο, διότι είδαμε τη νομολογία, το τι συμβαίνει σε άλλες χώρες, διότι δεν είμαστε μόνοι μας στον πλανήτη, στην Ευρώπη, έχουμε τη δυνατότητα να βλέπουμε πώς έχουν ρυθμιστεί τέτοια ζητήματα σε άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, τι καθεστώς νομοθετικό υπάρχει εκεί. Θα μπορέσουμε να το προσαρμόσουμε με βάση τα ελληνικά δεδομένα στην ελληνική πραγματικότητα και νομίζω ότι όπως έγινε και με το Κληρονομικό που ενώ ξεκινήσαμε με αμφισβητήσεις, εντάσεις και σήμερα είναι ένα νομοθέτημα κοινής αποδοχής, έτσι θα συμβεί και με τον Κώδικα Ιδιοκτησίας των Ελλήνων.

Θέλουμε να έχει γίνει νόμος του κράτους μέχρι τέλους του έτους, έτσι ώστε να είναι από τα νομοθετήματα που θα έχει ψηφίσει η Εθνική αντιπροσωπεία πριν τη λήξη της κοινοβουλευτικής περιόδου. Αλλά θέλω να μείνει μια πρόταση ότι, δεν είναι δυνατόν να η ελληνική πολιτεία να ανέχεται μια διάσπαρτη νομοθεσία 1.116 νομοθετημάτων 100 ετών που δημιουργούν τεράστια προβλήματα στην συγκυριότητα, στην εθνική οικονομία και στις τοπικές οικονομίες» επισήμανε καταλήγοντας. Πηγή: erfnews.gr

ΚΕΔΕ

## Ετοιμάζουν προσφυγή στο ΣτΕ οι δήμαρχοι για τις ΥΔΟΜ

**Μ**πορεί τα φώτα της δημοσιότητας να έπεσαν στον νέο Κώδικα Τοπικής Αυτοδιοίκησης και κυρίως στις αλλαγές που έφερε στο εκλογικό σύστημα των δήμων, ωστόσο στην πρόσφατη συνεδρίαση του διοικητικού συμβουλίου της ΚΕΔΕ κυριάρχησαν και θέματα που απασχολούν έντονα τους δημάρχους, όπως η «αρχαγή» των πολεοδομικών αλλά και το φάσμα της χρεοκοπίας που αντιμετωπίζουν οι περισσότεροι δήμοι. Αφορμή για να επανέρθουν στα συγκεκριμένα θέματα, εκτός από τις πρόσφατες εξελίξεις, ήταν και η παρουσία στη συνεδρίαση του διοικητικού συμβουλίου και του υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης -και πρώην προέδρου της ΚΕΔΕ- Δημήτρη Παπαστεργίου, ο οποίος κλήθηκε να πάρει θέση.

### Το ΣτΕ θα αποφασίσει για τις Υπηρεσίες Δόμησης

Όπως έγινε σαφές από τη διοίκηση της Ένωσης, πλέον εξα-νιλήθηκαν χωρίς αποτέλεσμα όλες οι προσπάθειες για να πειστούν τα στελέχη της κυβέρνησης πως οι Υπηρεσίες Δόμησης όχι μόνο δεν πρέπει να μεταφερθούν στο Κεπιατολόγιο αλλά πρέπει να μείνουν στους δήμους και να ενισχυθούν με προσωπικό και πόρους ώστε να γίνουν πιο αποτελεσματικές. Όπως τονίστηκε, «δεν μπορεί κάποιες υποθέσεις διαφθοράς να γίνονται αφορμή για να απολέσει η Τοπική Αυτοδιοίκηση μια από τις βασικές αρμοδιότητές της που έχει να κάνει με τη χωροταξία των πόλεων. Οι ΥΔΟΜ πρέπει να παραμείνουν στην αρμοδιότητα των δήμων ως εξώχωα τοπική υπόθεση».

Για τον λόγο αυτόν οι δήμαρχοι δήλωσαν αποφασισμένοι αμέσως μετά τη δημοσιοποίηση του νέου Κώδικα στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως να προσφύγουν στο Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) προκειμένου να αποδείξουν πως οι πολεοδομίες και οι αρμοδιότητές τους οφείλουν να ανήκουν στις υπηρεσίες των δήμων. Αξίζει να σημειωθεί πως και ο υπουργός Ψηφιακής Διακυβέρνησης Δημήτρης Παπαστεργί-



ου, απαντώντας στα παράπονα των πρώην συναδέλφων του, επισήμανε πως οι φορείς που θα έχουν την ευθύνη της αδειοδότησης θα πρέπει να έχουν και την ευθύνη για τα ετοιμόρροπα και τα αυθαίρετα.

### Αναμονή για νέα έκτακτη οικονομική ενίσχυση

Στην ίδια συνεδρίαση έγινε ιδιαίτερη αναφορά στην οικονομική ανέχεια των δήμων και στον κίνδυνο χρεοκοπίας που αντιμετωπίζουν με αφορμή την παρουσίαση της μελέτης αποτίμησης του λειτουργικού κόστους των δήμων, την οποία έχει αναθέσει η ΚΕΔΕ στην ΕΕΤΑΑ. Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρουσιάστηκαν, το συνολικό λειτουργικό κόστος των δήμων ανέρχεται σε 5,34 δισ. ευρώ, ενώ για το 2026 οι δήμοι λαμβάνουν 2,9 δισ. ευρώ, με το χρηματοδοτικό κενό να διαμορ-

φώνεται στα 2,44 δισ. ευρώ. Από αυτά, περίπου 1,3 δισ. ευρώ αφορούν αμιγώς λειτουργικές ανάγκες και 1,2 δισ. ευρώ επενδύσεις.

Πάντως, για το οικονομικό η διοίκηση της ΚΕΔΕ εξέφρασε μια αισιοδοξία που πηγάζει από τη συνεννόηση που φαίνεται να υπάρχει με το υπουργείο Εσωτερικών. Σύμφωνα με την ενημέρωση, ο υπουργός Θόδωρος Λιβάνιος έχει διαβεβαιώσει πως ήδη έχει γίνει αποτίμηση της οικονομικής επιβάρυνσης των δήμων για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο λόγω της αύξησης του ενεργειακού κόστους, ενώ έως τις 30 Ιουνίου ολοκληρώνεται η αντίστοιχη αποτίμηση για τους μήνες Μάιο και Ιούνιο.

Στη συνέχεια αναμένεται η χορήγηση έκτακτης οικονομικής ενίσχυσης προς τους δήμους προκειμένου να αντιμετωπιστεί ένα μέρος του προβλήματος.

## ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ: Επενδυτικός κύκλος με «φρέσκα» κεφάλαια

Με ισχυρή ψήφο εμπιστοσύνης από τη διεθνή επενδυτική κοινότητα ολοκλήρωσε η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, εξασφαλίζοντας τελικά 660 εκατ. ευρώ, ποσό σημαντικά υψηλότερο από τον αρχικό στόχο των περίπου 500 εκατ. ευρώ. Η συναλλαγή σηματοδοτεί την έναρξη ενός νέου επενδυτικού κύκλου για τον όμιλο, ο οποίος προετοιμάζεται να ενισχύσει ακόμα περισσότερο την παρουσία του στις παραχωρήσεις, τις υποδομές, τα έργα ΣΔΙΤ και τις ενεργειακές επενδύσεις, διεκδικώντας πρωτογωνιστικό ρόλο στα μεγάλα έργα της επόμενης δεκαετίας. Σύμφωνα με πληροφορίες της αγοράς, ενώ αρχικά προβλεπόταν η διάθεση περίπου 11 εκατ. νέων μετο-

χών, τελικά διατέθηκαν 15,5 εκατ., καθώς η ζήτηση από ξένους θεσμικούς επενδυτές ξεπέρασε τις αρχικές εκτιμήσεις. Η τιμή διάθεσης διαμορφώθηκε στα 42,5 ευρώ ανά μετοχή, με discount 3,5%, ενώ πηγές από τους διεθνείς αναδόχους αναφέρουν ότι οι προσφορές ήταν πολλαπλάσιες της αρχικής διάθεσης, επιβεβαιώνοντας την ιδιαίτερα ισχυρή επενδυτική ζήτηση. Η άντληση των κεφαλαίων πραγματοποιήθηκε μέσω της διαδικασίας accelerated book building, δηλαδή επιτακυνόμενου βιβλίου προσφορών, ενός μηχανισμού που χρησιμοποιείται ευρέως στις διεθνείς αγορές όταν μεγάλες εισηγμένες εταιρείες επιδιώκουν να συγκεντρώσουν σημαντικά κεφάλαια σε πολύ σύντομο



χρονικό διάστημα. Σε αυτή την περίπτωση οι νέες μετοχές διατίθενται απευθείας σε θεσμικούς και άλλους επιλέξιμους επενδυτές, χωρίς δημόσια προσφορά προς το ευρύ επενδυτικό κοινό, επιτρέποντας την ολοκλήρωση της διαδικασίας μέσα σε λίγες ώρες. Τη συναλλαγή συντόνισαν οι Banco Santander, Mediobanca, Morgan Stanley Europe και AXIA Ventures Group, ενώ τόσο η εταιρεία όσο και ο βασικός μέτοχος, Γιώργος Περιστέρης, δεσμεύθηκαν να μην προχωρήσουν σε διάθεση μετοχών για διάστημα 180 ημερών (lock-up). Η διοίκηση της εταιρείας έχει ξεκαθαρίσει ότι τα κεφάλαια θα αποτελέσουν τη βάση για τον επόμενο επενδυτικό κύκλο του ομίλου και θα χρηματοδο-

τήσουν νέες υποδομές, παραχωρήσεις και έργα ΣΔΙΤ, ακόμα και πέρα από όσα περιλαμβάνονται σήμερα στο επιχειρηματικό σχέδιο. Η στόχευση αφορά κυρίως έργα μεταφορών, αυτοκινητοδρόμων, ενεργειακών υποδομών, διαχείρισης απορριμμάτων και άλλων κρίσιμων δημόσιων υποδομών, καθώς και υδάτινα έργα, ενισχύοντας την ικανότητα της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ να συμμετέχει στους μεγάλους διαγωνισμούς που αναμένεται να προκηρυχθούν τα επόμενα χρόνια. Η εξασφάλιση ισχυρών ιδίων κεφαλαίων αποτελεί πλέον βασική προϋπόθεση για τη διεκδίκηση έργων αυτής της κλίμακας, καθώς οι ανάδοχοι καλούνται να καλύψουν ολοένα μεγαλύτερες απαιτήσεις χρηματοδότησης.

## ΑΒΑΞ: Τα έργα που παραδίδονται έως το 2028 και η πορεία της Γραμμής 4 του Μετρό



**Σ**αφές μήνυμα για την επόμενη ημέρα της ΑΒΑΞ έστειλε η διοίκηση του ομίλου από το βήμα της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων, παρουσιάζοντας την πορεία των μεγάλων έργων, τη στρατηγική ανάπτυξης στις παραχωρήσεις, την ενέργεια και το real estate, ενώ απέκλεισε, προς το παρόν, το ενδεχόμενο αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Παρά τις καθυστερήσεις που προκάλεσαν απαλλοτριώσεις, αδειοδοτήσεις και άλλοι εξωγενείς παράγοντες, η διοίκηση υποστήριξε ότι τα βασικά χρονοδιαγράμματα των εμβληματικών έργων παραμένουν αμετάβλητα. Ο διεθνών σύμβουλος Κώστας Μιτζάλης παρουσίασε αναλυτικά την πρόοδο των μεγάλων εργασιών του ομίλου, από τη Γραμμή 4 του Μετρό, το Flyover Θεσσαλονίκης και το Ελληνικό έως τα έργα αποκατάστασης στη Θεσσαλία, ενώ ο πρόεδρος Χρήστος Ιωάννου ανέπτυξε τη στρατηγική που θα στηρίξει τον επόμενο αναπτυξιακό κύκλο της εταιρείας.

Στο επίκεντρο της στρατηγικής αυτής βρίσκονται η επιλεκτική ανάληψη νέων έργων, μεταξύ των οποίων και η υπό διεκδίκηση σύμβαση για την επέκταση του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών, η ενίσχυση της παρουσίας της ΑΒΑΞ στις παραχωρήσεις, την ενέργεια και την ανάπτυξη ακινήτων, καθώς και η διατήρηση της χρηματοοικονομικής ισορροπίας. Το μήνυμά της διοίκησης προς τους μετόχους ήταν ότι ο όμιλος εισέρχεται στην επόμενη φάση ανάπτυξής του με έμφαση σε δραστηριότητες που δημιουργούν σταθερές και επαναλαμβανόμενες ταμειακές ροές, διατηρώντας παράλληλα την κατασκευή ως τον βασικό πυλώνα της επιχειρηματικής του δραστηριότητας. Κεντρικά θέση στην ενημέρωση της διοίκησης κατείχε η Γραμμή 4 του Μετρό της Αθήνας, το μεγαλύτερο δημόσιο έργο που βρίσκεται σήμερα σε εξέλιξη στη χώρα. Ο κ. Μιτζάλης ανέφερε ότι

το έργο αντιμετώπισε σημαντικές δυσκολίες από την έναρξή του, επισημαίνοντας ότι χάθηκαν περίπου τρία χρόνια εξαιτίας εκφρεμοτήτων που αφορούσαν κυρίως χώρους εργασίας, απαλλοτριώσεις και άλλες υποχρεώσεις του κυρίου του έργου, οι οποίες, όπως υποστήριξε, θα έπρεπε να είχαν επιλυθεί πριν από την έναρξη της κατασκευής.

Η διοίκηση υπογράμμισε ότι η παράταση που έχει δοθεί στη σύμβαση οφείλεται αποκλειστικά στις συγκεκριμένες καθυστερήσεις και όχι σε υπαιτιότητα του αναδόχου. Παράλληλα χαρακτήρισε ιδιαίτερα θετική την ένταξη της σύμβασης στη διαδικασία Dispute Adjudication Board (DAB), καθώς επιτρέπει την ταχύτερη επίλυση διαφορών χωρίς μακροχρόνιες δικαστικές διαδικασίες. Παρά τις δυσκολίες, ο στόχος ολοκλήρωσης του έργου το 2032 παραμένει αμετάβλητος, ενώ η διοίκηση απέφυγε να τοποθετηθεί για ενδεχόμενες μελλοντικές αποζημιώσεις.

Εκτενής αναφορά έγινε και στα υπόλοιπα μεγάλα έργα που εκτελεί σήμερα ο όμιλος. Για το Flyover στη Θεσσαλονίκη ο κ. Μιτζάλης σημείωσε ότι το έργο έχει πλέον εισέλθει σε φάση πλήρους ανάπτυξης, με την πρόδότη να είναι εμφανής ακόμη και στους πολίτες. Οι εργασίες εξελίσσονται σύμφωνα με τον προγραμματισμό και έχουν αναπτυχθεί πολλαπλά εργασιολογικά μέτρα, με στόχο την ολοκλήρωσή του στα μέσα του 2028.

Το ίδιο χρονοδιάγραμμα ισχύει και για τον οδικό άξονα Μπαράλος-Αμφισσα, ο οποίος, όπως

ανέφερε, πέρασε από πολυετή περίοδο ωρίμανσης μέχρι να συμβασιοποιηθεί και στη συνέχεια επιβεβαιώθηκε από καθυστερήσεις στις απαλλοτριώσεις. Πλέον, οι εργασίες εξελίσσονται με κανονικούς ρυθμούς, με ορίζοντα ολοκλήρωσης επίσης το 2028.

Ανάλογη εικόνα παρουσίασε και για τις υποδομές του Ελληνικού. Σύμφωνα με τη διοίκηση, το έργο ξεκίνησε με σημαντικές δυσκολίες που σχετίζονταν κυρίως με μελέτες και αδειοδοτήσεις.

Από το 2026, ωστόσο, οι εργασίες έχουν επιταχυνθεί αισθητά και, εφόσον δεν υπάρξουν νέες εξωγενείς καθυστερήσεις, η ολοκλήρωση εξακολουθεί να τοποθετείται στο 2028.

Στα έργα που εξελίσσονται σύμφωνα με τον προγραμματισμό ενέταξε η διοίκηση και τα τρία νέα νοσοκομεία του Ιδρύματος Σταύρος Νιάρχος σε Θεσσαλονίκη, Κομοτηνή και Σπάρτη, επαναλαμβάνοντας ότι στόχος παραμένει η ολοκλήρωσή τους στις αρχές του 2027. Έως το τέλος του έτους αναμένεται αντίστοιχα να ολοκληρωθεί η εργολαβία για την επέκταση των εγκαταστάσεων της Παπασπάρτου, ενώ στο ίδιο διάστημα προχωρά και η υλοποίηση της σύμβασης με τον Όμιλο Σκλαβενίτη, η οποία σηματοδοτεί την έναρξη μιας νέας συνεργασίας μεταξύ της ΑΒΑΞ και της μεγαλύτερης αλυσίδας σούπερ μάρκετ της χώρας. Η διοίκηση παρουσίασε τα δύο έργα ως χαρακτηριστικά παραδείγματα της ενίσχυσης της παρουσίας του ομίλου σε ιδιωτικά έργα υψηλών προδιαγραφών.

## Διατάξεις για οροφδιαμερίσματα και οικόπεδα για αύξηση προσφοράς

Ένας εξίσου σημαντικός στόχος που έχει τεθεί από το υπ. Δικαιοσύνης είναι να διευκολυνθεί η αξιοποίηση κατοικιών αλλά και οικοπέδων. Για τον σκοπό αυτό προβλέπονται τρεις ξεχωριστές νομοθετικές λύσεις, τις οποίες έχει υποβάλει και η ΠΟΜΙΔΑ (Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων). Η πρώτη θα αφορά την πρόβλεψη δυνατότητας κατάτμησης ή ένωσης οριζοντίων ιδιοκτησιών, ανεξάρτητα από το αν το απαγορεύει ο κανονισμός της πολυκατοικίας. Με τον τρόπο αυτό, π.χ. μεγάλα οροφδιαμερίσματα θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν και να αυξηθεί η προσφορά κατοικιών, στο πλαίσιο των μέτρων που λαμβάνονται για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος.

Η δεύτερη ρύθμιση θα αφορά την παροχή της δυνατότητας αξιοποίησης οικοπέδων με στόχο την ανέγερση, σε περιπτώσεις συγκυριότητας και εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησιών. Ειδικά για τέτοιες περιπτώσεις, η ΠΟΜΙΔΑ έχει καταθέσει αναλυτική πρόταση, ώστε να μπορεί η απόλυτη πλειοψηφία (51%) της εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησίας οικοπέδου να κινήσει τη διαδικασία παροχής δικαστικής αδείας για ανοικοδόμησή του. «Η συνήθως καταχρηστική άρνηση της μειοψηφίας οδηγεί χιλιάδες οικοδομήσιμα οικόπεδα εκτός αγοράς και αποτελεί τροχοπέδη, ζημιώνοντας την πλειοψηφία των συνιδιοκτητών και παρεμποδίζοντας την κατασκευή νέων κατοικιών, που τόσο έχει ανάγκη η χώρα», αναφέρει ο κ. Σπύρος Παραδιάς, πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ.

Υπενθυμίζεται ότι σήμερα, προβλέπεται η δυνατότητα αυ-



Σχεδιάζεται ρύθμιση για τη δυνατότητα κατάτμησης ή ένωσης οριζοντίων ιδιοκτησιών, ανεξάρτητα από το αν το απαγορεύει ο κανονισμός της πολυκατοικίας. Με τον τρόπο αυτό, π.χ., μεγάλα οροφδιαμερίσματα θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν και να αυξηθεί η προσφορά κατοικιών.

### Χορήγηση τίτλων ιδιοκτησίας σε χιλιάδες κατοικίες που σήμερα εμφανίζονται ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» στο κτηματολόγιο.

τή, αλλά με πλειοψηφία 65% επί του εκάστοτε οικοπέδου και παράλληλα προσκόμιση όλων των απαιτούμενων εγγράφων της αντιπαροχής, αλλά και με τη δυνατότητα αντιπροτάσεων της μειοψηφίας και άσκησης άλλων χρονοβόρων ένδικων μέσων,

που τελικά έχουν οδηγήσει στη μη εφαρμογή της διάταξης. Για τον σκοπό αυτό η ΠΟΜΙΔΑ ζητεί όχι μόνο τη μείωση στο 51% του απαιτούμενου ποσοστού, αλλά και τη σύντμηση των προβλεπόμενων προθεσμιών και προϋποθέσεων εφαρμογής της ρύθμισης.

Η τρίτη νομοθετική λύση που προτείνεται προς θέσπιση, αφορά την παροχή της δυνατότητας αξιοποίησης (π.χ. πώλησης, γονικής παροχής κτλ.) χιλιάδων κατοικιών, που σήμερα τελούν υπό ένα «γκρίζο» καθεστώς ιδιοκτησίας. Για τον σκοπό αυτό θα παρρασκευθούν τίτλοι ιδιοκτησίας για χιλιάδες κατοικίες, κυρίως στη Βόρεια Ελλάδα, που σήμερα εμφανίζονται ως «αγνώστου ιδιοκτητή» στο κτηματολόγιο, λόγω της αδυναμίας των ιδιοκτητών τους να τις δλώσουν. Πρόκειται για ακίνητα, τα οποία είχαν ανεγερθεί κυρίως τις δεκαετίες του 1970 και του 1980 και είχαν πουληθεί με προσύμφωνο, δηλαδή πριν εισαχθεί στην αγορά ο τραπεζικός δανεισμός για την απόκτηση στέγης, που επέβαλε το οριστικό συμβόλαιο. Αυτά τα ακίνητα δεν είχαν περιγραφεί κατά τις αρχικές συστάσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών των οικοδομών, με αποτέλεσμα το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς να είναι «γκρίζο» και ως εκ τούτου να μην είναι εφικτή ούτε η μεταβίβασή τους,

αλλά ούτε και η δώλωσή τους στο κτηματολόγιο, παρότι είναι πλεονεκτήματα! Η πρακτική των προσυμφώνων ήταν ιδιαίτερα δι-αδεδομένη κυρίως στη Β. Ελλάδα, όπου και εντοπίζονται τα περισσότερα τέτοια ακίνητα. Παράλληλα, στον νέο Κώδικα Ιδιοκτησίας θα προβλέπεται ο εκσυγχρονισμός των κανονισμών των πολυκατοικιών, μέσω της εισαγωγής σύγχρονων, πρότυπων κανονισμών λειτουργίας, ενώ θα κατοχυρωθεί θεσμικά ο ρόλος του διαχειριστή, μέσω της θέσπισης σαφέστερων κανόνων για τα καθήκοντα, τη νομιμοποίηση και τις υποχρεώσεις όσων διαχειρίζονται τα κτίρια.

αλλά ούτε και η δώλωσή τους στο κτηματολόγιο, παρότι είναι πλεονεκτήματα! Η πρακτική των προσυμφώνων ήταν ιδιαίτερα δι-αδεδομένη κυρίως στη Β. Ελλάδα, όπου και εντοπίζονται τα περισσότερα τέτοια ακίνητα.

Παράλληλα, στον νέο Κώδικα Ιδιοκτησίας θα προβλέπεται ο εκσυγχρονισμός των κανονισμών των πολυκατοικιών, μέσω της εισαγωγής σύγχρονων, πρότυπων κανονισμών λειτουργίας, ενώ θα κατοχυρωθεί θεσμικά ο ρόλος του διαχειριστή, μέσω της θέσπισης σαφέστερων κανόνων για τα καθήκοντα, τη νομιμοποίηση και τις υποχρεώσεις όσων διαχειρίζονται τα κτίρια.

Στο ίδιο μήκος κύματος, θα νομοθετηθεί και ταχύρρυθμη νομική διαδικασία για την εισπραξη απλήρωτων κοινοχρήστων, που θα περιλαμβάνει ακόμα και την έκδοση διαταγής πληρωμής, ενώ υποχρεωτικό χαρακτήρα θα έχει και η δημιουργία μόνιμου αποθεματικού.

Σήμερα, η αλλαγή του καταστατικού μιας πολυκατοικίας αποτελεί συχνό σημείο τριβής μεταξύ των νοικοκυμ, καθώς για να γίνει η οποιαδήποτε νόμιμη τροποποίηση του απαιτείται ομοφωνία, δηλαδή το 100% των ιδιοκτητών, κάτι ιδιαίτερα σπάνιο σήμερα. Ακόμα όμως και αν υπάρξει συμφωνία, απαιτείται συμβολαιογραφική πράξη, με την υπογραφή όλων των ιδιοκτητών και στη συνέχεια μεταγραφή αυτής στο κτηματολόγιο. Προφανώς λοιπόν, ειδικά σε παλιά κτίρια, των οποίων οι κανονισμοί έχουν συγγραφεί πριν από 60, 70, ή ακόμα 80 χρόνια, είναι πρακτικά ανέφικτη η πραγματοποίηση αλλαγών που να προβλέπουν και να καλύπτουν σύγχρονες ανάγκες.

Στις προτάσεις που θα επεξεργαστεί τους επόμενους μήνες η ειδική επιτροπή του υπ. Δικαιοσύνης, περιλαμβάνονται επίσης η κωδικοποίηση μιας σειράς διατάξεων που αφορούν τη συνιδιοκτησία και είναι σήμερα διάσπαρτες σε δεκάδες διαφορετικούς νόμους και υπουργικές αποφάσεις. Επίσης, θα εναρμονιστούν οι διατάξεις αυτές, αφενός με το Εθνικό Κτηματολόγιο και αφετέρου με τις ρυθμίσεις του πολεοδομικού, κτηριακού και περιβαλλοντικού δικαίου, κάτι που θα γίνει σε συνεργασία με το ΤΕΕ και το Ελληνικό Κτηματολόγιο.