



Η ΑΙ αλλάζει και τους χώρους εργασίας

Η τεχνητή νοημοσύνη δεν αλλάζει μόνο τον τρόπο με τον οποίο λειτουργούν οι επιχειρήσεις, αλλά και τον χώρο στον οποίο εργάζονται οι υπάλληλοί τους. Η ταχύτητα των τεχνολογικών αλλαγών καθιστά ολοένα δυσκολότερη την πρόβλεψη των αναγκών σε προσωπικό και γραφεία, ωθώντας τις εταιρείες μακριά από τις πολυετείς δεσμεύσεις σε ακίνητα και προς πιο ευέλικτα μοντέλα εργασίας.

Αυτό προκύπτει από νέα έρευνα της International Workplace Group (IWG), στην οποία συμμετείχαν διευθυντές σύμβουλοι και οικονομικοί διευθυντές επιχειρήσεων. Σύμφωνα με τα ευρήματα, το 60% των ερωτηθέντων εκτιμά ότι η ανάπτυξη της τεχνητής νοημοσύνης έχει καταστήσει δυσκολότερη την πρόβλεψη των αναγκών του οργανισμού τους σε χώρους γραφείων ακόμη και για τα επόμενα δύο χρόνια.

Η αβεβαιότητα γύρω από το πώς θα διαμορφωθούν οι επιχειρήσεις και το ανθρώπινο δυναμικό τους φαίνεται να επιταχύνει μια αλλαγή που είχε ήδη ξεκινήσει με την εξάπλωση της υβριδικής εργασίας. Το 88% των διευθυνόντων συμβούλων θεωρεί πλέον αναγκαία την ύπαρξη μεγαλύτερης ευελιξίας στις αποφάσεις για τους χώρους εργασίας και τα εταιρικά ακίνητα.

Όταν ρωτήθηκαν για την επίδραση της τεχνολογίας στις αποφάσεις σχετικά με την τοποθεσία των γραφείων, το 42% απάντησε ότι διευκολύνει την εξ αποστάσεως εργασία και μειώνει την ανάγκη για ένα μο-



Αντί για μακροχρόνιες μισθώσεις, υψηλά λειτουργικά έξοδα και επενδύσεις για τη διαμόρφωση μεγάλων γραφείων, οι επιχειρήσεις επιδιώκουν να πληρώνουν για τον χώρο που πραγματικά χρειάζονται.

Το 76% των CEO εκτιμά ότι ο ρόλος του γραφείου θα γίνει σημαντικότερος μέσα στα επόμενα δύο χρόνια.

ναδικό κεντρικό γραφείο. Το 39% εκτιμά ότι ενισχύει τη χρήση ευέλικτων χώρων σε διαφορετικές τοποθεσίες, ενώ το 37% επισημαίνει ότι επιτρέπει στις επιχειρήσεις να αντλούν ανθρώπινο δυναμικό από μια πολύ μεγαλύτερη γεωγραφική δεξαμενή.

Η τάση αυτή μεταφράζεται σε ένα μοντέλο όπου οι εργαζόμενοι δεν είναι απαραίτητο

να μετακινούνται καθημερινά προς ένα ακριβό γραφείο στο κέντρο μιας πόλης, αλλά μπορούν να χρησιμοποιούν διαφορετικούς χώρους εργασίας, ακόμη και κοντά στον τόπο κατοικίας τους.

Πίσω από τη στροφή προς την ευελιξία βρίσκεται και ένας σαφής οικονομικός υπολογισμός. Σχεδόν στο σύνολό τους οι διευθυνόντες σύμβουλοι που συμμετείχαν στην έρευνα, ποσοστό 99,8%, δήλωσαν ότι η επιχείρησή τους επιδιώκει να μετατρέψει το κόστος των επαγγελματικών ακινήτων από σταθερή σε περισσότερο μεταβλητή δαπάνη.

Η λογική είναι απλή: αντί για μακροχρόνιες μισθώσεις, υψηλά λειτουργικά έξοδα και επενδύσεις για τη διαμόρφωση

μεγάλων γραφείων, οι επιχειρήσεις επιδιώκουν να πληρώνουν για τον χώρο που πραγματικά χρειάζονται και να προσαρμόζουν γρηγορότερα το αποτύπωμά τους στις μεταβολές του προσωπικού και της δραστηριότητάς τους.

Το 57% δηλώνει ότι επενδύει ήδη σε υβριδικές λύσεις εργασίας, το 55% εξετάζει τη δημιουργία δικτύου χώρων κοντά στις κατοικίες των εργαζομένων και το 52% μοντέλα με γραφεία κατανεμημένα σε διαφορετικές τοποθεσίες.

Παράλληλα, το κόστος έχει εξελιχθεί σε καθοριστικό παράγοντα για τις αποφάσεις γύρω από τα εταιρικά ακίνητα. Το 99% των ερωτηθέντων αναφέρει ότι η ανάγκη περιορισμού των δαπανών επηρεάζει τις επιλογές του, ενώ για το 27% αποτελεί το σημαντικότερο κριτήριο.

Παρά την εξ αποστάσεως εργασία και την ανάπτυξη της τεχνητής νοημοσύνης, η έρευνα δεν δείχνει εξαφάνιση του γραφείου. Αντίθετα, το 76% των CEO εκτιμά ότι ο ρόλος του θα γίνει σημαντικότερος για την επιχείρηση στα επόμενα δύο χρόνια. Μόλις το 0,8% αναμένει ότι η σημασία του θα περιοριστεί.

Η διαφορά είναι ότι το γραφείο παύει σταδιακά να αντιμετωπίζεται ως ένας σταθερός χώρος στον οποίο πρέπει να βρίσκεται καθημερινά ολόκληρο το προσωπικό. Μετατρέπεται περισσότερο σε χώρο συνεργασίας, συναντήσεων, ανταλλαγής ιδεών και ενίσχυσης της εταιρικής κουλτούρας.



Το μετρό «καταπίνει» πολυκατοικίες στην Κυψέλη

Ο μετροπόντικας έχει προκαλέσει βαθιές ρωγμές σαν Εγκέλαδος σε τουλάχιστον 200 σπίτια

Μια προδιαγεγραμμένη εξέλιξη αποτέλεσε για τους ιδιοκτήτες τουλάχιστον 200 σπιτιών στην Κυψέλη το γεγονός ότι ο μετροπόντικας (TBM «Νάκι») κατέληξε να τους χτυπάει σαν Εγκέλαδος.

Βαθιές ρωγμές σε τοίχους, δοκάρια, πόριες, παράθυρα, ακόμα και στα πλακάκια του εδάφους αποτελούν ορισμένα από τα προβλήματα που, όπως καταγγέλλουν, έχουν προκαλέσει στις περιουσίες τους οι εργασίες για τη γραμμή 4 του μετρό. Μάλιστα, ορισμένοι υποστηρίζουν πως χρειάστηκε να εγκαταλειφθούν τα σπίτια τους, ενώ τονίζουν ότι έχουν νιώσει ακόμη και δονήσεις από τις εργασίες.

Η εισαγγελική παρέμβαση που διατάχθηκε έφερε στο επίκεντρο τα έργα που γίνονται στην περιοχή, την ώρα που η τεχνική διεύθυνση στη βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη και ο μετροπόντικας παραμένει ακινητοποιημένος εδώ και περίπου έναν μήνα. Είχε προηγηθεί επιστολή της Ελληνικό Μετρό προς ενοίκους πολυκατοικίας στην οδό Κυψέλης, κατά την οποία είχε αναγνωρίσει την ύπαρξη προβλημάτων σε τουλάχιστον ένα από τα κτίρια της περιοχής. Ειδικότερα, η εταιρία αναφέρεται σε «μετακινήσεις» που κα-

ταγράφηκαν τις πρώτες μέρες του περασμένου Μαρτίου, τις οποίες αποδίδει στις «δυσμενείς γεωλογικές συνθήκες» που συνάντησε το έργο στο συγκεκριμένο σημείο.

Μετά τις αυτοψίες διαπιστώθηκαν, σύμφωνα με το ίδιο έγγραφο, «ρηγματώσεις σε τοιχοποιίες πλήρωσης» καθώς και δυσχέρειες στη λειτουργία θυρών διαμερισμάτων και κοινόχρηστων χώρων. Η Ελληνικό Μετρό αναφέρει ότι ενίσχυσε το δίκτυο ενόργανων μετρήσεων και υποστηρίζει ότι μετά την αιωμάκρυνση των εργασιών διάνοιξης από το συγκεκριμένο σημείο δεν καταγράφονται νέες μετακινήσεις.

Εκτός λειτουργίας

Πλέον, με εντολή του προϊσταμένου της Εισαγγελίας Πρωτοδικών Αθηνών Αριστείδη Κορέα, θα εξεταστεί αν έχουν διαπραχθεί αξιόποινες πράξεις, αλλά και αν οι εκτελούμενες εργασίες ενέχουν οποιεσδήποτε επικινδυνότητες για τα γειτονικά κτίρια. Μάλιστα, το ρηχάκι παραμένει εκτός λειτουργίας και δεν πρόκειται να επανεκκινήσει πριν ολοκληρωθεί η αξιολόγηση των δεδομένων από Ελληνικές και ξένους εμπειρογνώμονες με εξειδίκευση στα μηχανήματα διάνοιξης σιράγγων.

Στην έρευνα συμμετέχουν η Ελληνικό Μετρό, η ανάδοχος κοι-



Ο εισαγγελέας ανέδειξε την ευθύνη των έργων που γίνονται στην περιοχή, την ώρα που το TBM παραμένει ακινητοποιημένο

νοπραξία και ειδικό από το εξωτερικό, οι οποίοι εξετάζουν τις μετρήσεις και τα τεχνικά στοιχεία προκειμένου να αποσαφηνιστούν τα αίτια των φθορών και να καθοριστούν οι προϋποθέσεις για την ασφαλή συνέχιση του έργου. Από την πλευρά τους, οι κάτοικοι υποστηρίζουν ότι τα πρόβλημα δεν αφορούν μεμονωμένα ακίνητα, αλλά δεκάδες πολυκατοικίες στην περιοχή μεταξύ της πλατείας Κυψέλης και των Ευελπίδιων. Όπως αναφέρει η Πρωτοβουλία Κατοίκων Κυψέλης για το μετρό, τα προβλήματα άρχισαν να εμφανίζονται όσο προχωρούσε ο μετροπόντικας και συνδέονται χρονικά με το περιστατικό εμφάνισης ταπεντενέματος οίους ήρμους της περιοχής που είχε καταγραφεί τον περασμένο Απρίλιο. «Κάποιοι κάτοικοι χρειάστηκε να απεγκλωβιστούν από τα σπίτια

τους εξαιτίας θυρών που δεν μπορούσαν πια να ανοίξουν. Μερικοί εγκαταλείψανε προσωρινά την οικία τους. Ενοικιαστές που είχαν τη δυνατότητα, εγκατέλειψαν τελείως τη γειτονιά. Το φαινόμενο έμοιαζε με έναν σεισμό που συνέχιζε για μέρες» σημειώνουν, ενώ εκφράζουν έντονη ανησυχία για τη στατική επάρκεια των ακινήτων, υπογραμμίζοντας πως μεγάλο μέρος των καπίων της περιοχής είναι παλιές καισκευές.

Διάχυτος είναι ο προβληματισμός και για σχολικές μονάδες κι άλλα δημόσια κτίρια που βρίσκονται εντός της ζώνης επιρροής των έργων. Στην καταγγελία της, η Πρωτοβουλία Κατοίκων Κυψέλης για το μετρό σημειώνει πως «αυτά η διαδικασία ακόμη και σήμερα δεν γνωρίζουμε κατά πόσο έχει λήξει, μια και καταπώς φαίνεται η καθίζ-

ση του εδάφους είναι γενικευμένη και είναι άγνωστο πότε το έδαφος θα σταθεροποιηθεί εντελώς: με λίγα λόγια, ίσως μιλάμε για ένα φαινόμενο ακόμα εν εξελίξει».

Οι κάτοικοι υποστηρίζουν ακόμα πως τους προσάθηκαν επικραει-ακές αποκαταστάσεις των ζημιών, χωρίς να έχει προηγηθεί ολοκληρωμένη τεχνική αξιολόγηση.

Χθες πραγματοποιήσαν συγ-γκέντρωση έξω από το Δημαρχείο Αθηνών, κρατώντας πανό με το σύνθημα «Λέν θα νικήσουμε με το μετρό τις ζωές μας», ενώ παρέ-οιταν και στη συνενδρίαση του δημοτικού συμβουλίου. Βασικά τους αιτήματα είναι η διενέργεια δωρεάν στατικών και γεωτεχνικών ελέγχων, η δημοσιοποίηση όλων των γεωτεχνικών και γεωδατ-ικών μετρήσεων, η κάλυψη του κόστους των πραγματοποιησώνων και της αποκατάστασης των ζημιών από την Ελληνικό Μετρό και την ανάδοχο κοινοπραξία, καθώς και η σύσταση ειδικής επιτροπής παρακολούθησης με τη συμμετοχή των αρμόδιων φορέων και εκπροσώπων των κατοίκων.



«Ανακαίνιση Κατοικίας» για περισσότερους

Διεύρυνση κριτηρίων και παράταση αιτήσεων
έως 31 Αυγούστου στο πρόγραμμα για κλειστά σπίτια

Σε σημαντική διεύρυνση των προϋποθέσεων συμμετοχής στη δράση «Ανακαίνιση Κατοικίας» του ΕΣΠΑ 2021-2027, συνολικού προϋπολογισμού 500.000.000 ευρώ προχωρά η κυβέρνηση. Στόχος είναι να διευκολυνθούν ακόμη περισσότεροι οι ιδιοκτήτες και συνιδιοκτήτες κατοικιών, προκειμένου να αυξηθεί ο αριθμός των κλειστών κατοικιών που μπορούν να επιστρέψουν στην αγορά ύστερα από εργασίες ανακαίνισης και ενεργειακής αναβάθμισης που επιχορηγούνται με ποσά έως και 36.000 ευρώ.

Οι νέες ρυθμίσεις προβλέπονται σε Κοινή Υπουργική Απόφαση που υπέγραψαν χθες τα υπουργεία Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, καθώς και Ψηφιακής Διακυβέρνησης και Τεχνητής Νοημοσύνης. Οι αλλαγές, σύμφωνα με τα συναρμόδια υπουργεία, αποσκοπούν στην ενεργοποίηση μεγαλύτερου μέρους του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος, ενισχύοντας παράλληλα την προσπάθεια αντιμετώπισης του στεγαστικού προβλήματος.

ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η σημαντικότερη αλλαγή αφορά το ποσοστό ιδιοκτησίας που απαιτείται για την ένταξη μιας κατοικίας στο πρόγραμμα. Το ελάχιστο ποσοστό πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας μειώνεται από το 50% στο 20%, διευρύνοντας σημαντικά τον αριθμό των ιδιοκτητών που μπορούν να αξιοποιήσουν τη χρηματοδότηση για εργασίες ανακαίνισης και ήπιας ενεργειακής αναβάθμισης.

Παράλληλα, τροποποιούνται και τα κριτήρια με την κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας στις κλειστές κατοικίες. Το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο κατανάλωσης διπλασιάζεται, από 50 σε 100 κιλοβατώρες (kWh), για ακίνητα που παραμένουν ουσιαστικά ακριβή, αλλά οι ιδιοκτήτες τους δεν έχουν προχωρήσει σε διακοπή της ηλεκτροδότησης. Με βάση το νέο πλαίσιο, προϋπόθεση αποτελεί η συνολική κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας κατά τα έτη 2024 και 2025 να μην υπερβαίνει τις 100 kWh, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΔΕΔΔΙΕ. Επιπλέον, από την 1η Ιανουαρίου 2026 έως την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για τη βεβαίωση επιλεξιμότητας, η κατανάλωση θα πρέπει να παραμένει εντός του ίδιου ορίου, προσαρμοσμένου αναλογικά στο αντίστοιχο χρονικό διάστημα. Παράλληλα, δίνεται επιπλέον χρόνος στους ιδιοκτήτες κλειστών ακινήτων για την ολοκλήρωση της διαδικασίας. Η προθεσμία έκδοσης της Βεβαίωσης Επιλεξιμότητας παρατείνεται έως και τη Δευτέρα 31 Αυγούστου 2026 αποκλειστικά

για τις κλειστές κατοικίες, ενώ για τα ακίνητα που ήδη χρησιμοποιούνται εξακολουθεί να ισχύει η προθεσμία της 31ης Ιουλίου.

Η ψηφιακή πλατφόρμα του προγράμματος, η οποία αναπτύχθηκε από τη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, επιτρέπει την αυτόματη έκδοση της Βεβαίωσης Επιλεξιμότητας σε πραγματικό χρόνο. Για τον έλεγχο των προϋποθέσεων αξιοποιούνται διασταυρώσεις στοιχείων μέσω του Κέντρου Διαλειτουργικότητας με δεδομένα από την ΑΑΔΕ, το υπουργείο Εσωτερικών και τον ΔΕΔΔΙΕ, περιορίζοντας τη γραφειοκρατία και επιταχύνοντας τη διαδικασία. Σε επόμενη φάση του προγράμματος, όσοι αποκτήσουν τη Βεβαίωση Επιλεξιμότητας θα κληθούν να υποβάλουν αίτηση χρηματοδότησης σε ξεχωριστή ηλεκτρονική πλατφόρμα, μέσω της οποίας θα εγκριθούν οι επιδοτήσεις για τις εργασίες ανακαίνισης και ενεργειακής αναβάθμισης που θα έχουν αιτηθεί. Στο μεταξύ, αυξημένο εμφανίζεται ήδη το ενδιαφέρον των πολιτών για το πρόγραμμα. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία, μέχρι σήμερα έχουν εκδοθεί περισσότερες από 61.000 Βεβαιώσεις Επιλεξιμότητας, ενώ οι εγγεγραμμένοι χρήστες στην ηλεκτρονική πλατφόρμα ξεπερνούν τις 250.000.

Η δράση, συνολικού προϋπολογισμού 500.000.000 ευρώ, προβλέπει επιχορήγηση από 70% έως 95% και έως 36.000 ευρώ ανά κατοικία. Επιπλέον, καλύπτονται έως 2.500 ευρώ για μελέτες, άδειες και ελέγχους. Για ένα νοικοκυριό με δύο παιδιά, το ανώτατο ετήσιο εισόδημα φτάνει τις 45.000 ευρώ. Πρόσθετη προσαύξηση του ποσοστού επιχορήγησης προβλέπεται, με τους όρους της δράσης, για κατοικίες σε νησιωτικές ή ορεινές περιοχές, μονογονεϊκές, τρίτεκνες και πολύτεκνες οικογένειες, καθώς και για άτομα με αναπηρία ή οικογένειες με μέλος με αναπηρία.

Οι επιλέξιμες κατοικίες πρέπει να διαθέτουν οικοδομική άδεια έως τις 31 Δεκεμβρίου 1990 και να έχουν επιφάνεια κήρων χώρων έως 120 τετραγωνικά μέτρα. Για τρίτεκνες και πολύτεκνες οικογένειες, το όριο αυξάνεται στα 150 τετραγωνικά μέτρα, χωρίς να μεταβάλλεται το ανώτατο ποσό της επιχορήγησης.

Η κυβέρνηση εκτιμά ότι η διεύρυνση των κριτηρίων θα επιτρέψει την ένταξη χιλιάδων επιπλέον κατοικιών στη δράση, ενισχύοντας το διαθέσιμο απόθεμα κατοικιών προς αξιοποίηση. Παράλληλα, η ανακαίνιση των ακινήτων

αναμένεται να βελτιώσει την ενεργειακή τους απόδοση, να μειώσει το κόστος διαβίωσης για τους μελλοντικούς ενόικους ή ιδιοκτήτες και να συμβάλει στη συνολική αναβάθμιση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος της χώρας.

20%

το νέο ελάχιστο ποσοστό
πλήρους κυριότητας ή
επικαρπίας (από 50%)



Αυξάνεται η ζήτηση για πολυτελείς κατοικίες

Ακίνητα 3 εκατ. ευρώ κατά μέσον όρο αναζητούν οι αγοραστές

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΞΑΝΟΓΛΟΥ**

Σημαντική άνοδο καταγράφει κατά το φετινό πρώτο εξάμηνο η ζήτηση για πολυτελείς κατοικίες, καθώς με βάση τα στοιχεία σχετικής έρευνας του οίκου Greece Sotheby's International Realty, η συνολική αξία των ακινήτων για τα οποία εκδηλώθηκε ζήτηση ανήλθε σε 6,11 δισ. ευρώ, μέγεθος που είναι κατά 35% υψηλότερο από το αντίστοιχο περυσινό διάστημα (4,51 δισ. ευρώ), αλλά και 19% υψηλότερο από τον μέσο όρο της τελευταίας πενταετίας. Αντιστοίχως, η μέση αξία ακινήτου ανά αίτημα ζήτησης σημείωσε αύξηση από 5,1 εκατ. ευρώ πέρυσι σε 5,9 εκατ. ευρώ το φετινό πρώτο εξάμηνο, ενώ η διάμεση αξία (αφαιρώντας τα λίγα ακίνητα μοναδικών χαρακτηριστικών και πολύ μεγάλης αξίας), κατέγραψε αύξηση κατά 28% σε 2,95 εκατ. ευρώ.

Σύμφωνα με την ανάλυση, είναι σημαντικό το ότι η ζήτηση ξεπέρασε ισολύ ούνημα το «σοκ» της κρίσης στη Μέση Ανατολή, η οποία τελικά επηρέασε αρνητικά την αγορά για μόλις 40 ημέρες. Συγκεκριμένα, στις πρώτες 20 ημέρες της σύγκρουσης καταγράφηκε ήπια συμπίεση στον ρυθμό αιτημάτων, με τον όγκο ζήτησης σε αξία να παραμένει ωστόσο αυξημένος κατά 36% σε ετήσια βάση. Η αγορά επανήλθε σταδιακά τις επόμενες 20 ημέρες, ενώ από τα μέσα Απριλίου η ζήτηση είχε ήδη ξεπεράσει την προ κρίσης τροχιά της, με τον Ιούνιο να κλείνει με αύξηση 64% σε αξία σε σχέση με πέρυσι.

Μεγαλύτερα πορτοφύλλια

Όπως αναφέρει ο Σάββας Σαββαΐδης, πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος της Greece Sotheby's International Realty, «η ζήτηση επέστρεψε στη μακροχρόνια τροχιά της μετά την αναπόφευκτη προσαρμογή του 2025, και μάλιστα με σημαντικό περιθώριο».

Οι αγοραστές που υποδεχόμαστε το 2026 είναι μεγαλύτεροι σε μέγεθος, πιο θεσμικοί και πιο αποφασισμένοι από εκείνους που υποδεχόμασταν πριν από πέντε χρόνια. Ακόμη και ένα γεγονός τόσο σοβαρό όσο η σύγκρουση στο Ιράν απορροφήθηκε από την αγορά μέσα σε λίγες εβδομάδες, χωρίς

	Μερίδιο επί της συνολικής ζήτησης	Ετήσια μεταβολή (α' εξάμηνο 2025 - α' εξάμηνο 2026)
Ελλάδα	18,8%	17%
Μεγ. Βρετανία	17,4%	60%
ΗΠΑ	14,5%	16%
Γαλλία	6,3%	45%
Αυστραλία	4,2%	60%
Γερμανία	3,3%	-1%
Ελβετία	2,9%	29%
Καναδάς	2,4%	54%
Ολλανδία	2,2%	200%
Ην. Αρ. Εμιράτα	2,2%	-20%
Βέλγιο	1,9%	101%
Ν. Αφρική	1,8%	264%
Ισπανία	1,8%	470%

© 2026 Greece Sotheby's International Realty

Η μέση ζητούμενη τιμή πώλησης πανελλαδικά διαμορφώνεται σε 8.333 ευρώ/τ.μ.

να αλλάξει τη θεμελιώδη πορεία της ζήτησης. Το μήνυμα προς τους πωλητές είναι ξεκάθαρο: η ρεαλιστική τιμολόγηση αποσιελεί προϋπόθεση επιτυχίας. Η αγορά έχει ωριμάσει αρκετά ώστε να ανταμείψει τη διαφάνεια και να τιμωρεί την υπερτίμηση».

Με βάση τα στοιχεία της εταιρείας, από το σύνολο των ολοκληρωμένων πωλήσεων που αναλύθηκαν, ο μέσος χρόνος από τη δημοσίευση ενός ακινήτου έως την υπογραφή συμβολαίου διαμορφώθηκε στις 238 ημέρες, με το 41% να ολοκληρώνεται εντός έξι μηνών.

Παράλληλα, στο 72% των ακινήτων όπου καταγράφηκε αναθεώρηση τιμής μεταξύ 2025 και 2026, η αναθεώρηση ήταν πτωτική, με μέση μείωση

της τάξης του 8%. Όπως σημειώνεται χαρακτηριστικά στην έκθεση, ένα ακίνητο που παραμένει σε μη ρεαλιστική τιμή για έξι έως δώδεκα μήνες χωρίς σοβαρές προσφορές, τελικά «μένει στη μνήμη της αγοράς ως απούλητο και όχι ως υποτιμημένο».

Ποιοι αγοράζουν

Σε ό,τι αφορά την προέλευση των αγοραστών, οι τρεις σημαντικότερες χώρες προέλευσης είναι, κατά σειρά, η Ελλάδα, η Μεγάλη Βρετανία και οι ΗΠΑ. Πέραν της έντονης αγοραστικής δραστηριότητας των Ελλήνων επιχειρηματιών, η εταιρεία καταγράφει και την τάση του επαναπατρισμού πολλών Ελλήνων της διασποράς από τις ΗΠΑ, την Αυστραλία, τη Μεγάλη Βρετανία και τον Καναδά, κάτι που αποτυπώνεται στα στοιχεία της ζήτησης. Η αύξηση από τη Μεγάλη Βρετανία και την Αυστραλία αγγίζει το 60% σε σχέση με πέρυσι και από τον Καναδά το 54%.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει και η σημαντική άνοδος από την Ευρώπη και μάλιστα από περισσότερες χώρες. Εκτός από

Από πού προέρχονται οι αγοραστές πολυτελών κατοικιών το πρώτο εξάμηνο



Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

τις «παραδοσιακές» αγορές της Γαλλίας, της Γερμανίας και της Ελβετίας, ο ταχύτερος ρυθμός ανόδου φέτος προέρχεται από την Ισπανία με αύξηση 470% σε σύγκριση με το περυσινό πρώτο εξάμηνο. Αύξηση κατά 200% παρατηρείται επίσης από την αγορά της Ολλανδίας και κατά 101% από εκείνη του Βελγίου, ενώ αύξηση κατά 264% καταγράφει και η ζήτηση από τη Νότια Αφρική.

Ακριβότερη η Μύκονος

Η μέση ζητούμενη τιμή πώλησης πανελλαδικά διαμορφώνεται σε 8.333 ευρώ/τ.μ., με την ακριβότερη αγορά να είναι της Μύκονου με 10.938 ευρώ/τ.μ., ενώ ακολουθούν με 10.213 ευρώ/τ.μ. η Αθηναϊκή Ριβιέρα και με 9.490 ευρώ/τ.μ. το κέντρο της Αθήνας (περιοχή Προεδρικού Μεγάρου, Ηρώδου Αττικού, Κολωνάκι κ.λπ.). Στη λίστα των περιοχών με τις υψηλότερες ζητούμενες τιμές εντοπίζονται νησιά των Κυκλάδων και του Ιονίου, όπως η Λευκάδα (9.130 ευρώ/τ.μ.), η Πάρος (9.028 ευρώ/τ.μ.), η Κέρκυρα (8.716 ευρώ/τ.μ.) και η Τήνος (7.730 ευρώ/τ.μ.).

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ | ΦΟΡΟΕΛΕΓΚΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ

Πώς φορολογείται η μίσθωση ακινήτου σε τρίτους και ποιες οι «παγίδες»

Πότε μια σύμβαση κρίνεται πλαστή - Τι αποκάλυψαν έλεγχοι της ΑΑΔΕ

Πρακτική φοροαποφυγής συνιστά η μίσθωση ακινήτου από φυσικό πρόσωπο σε εταιρεία συμφερόντων του και εν συνεχεία η υπεκμίσθωσή του σε άλλη εταιρεία έναντι ενοικίου πολλαπλάσιου εκείνου της πρώτης μίσθωσης, σύμφωνα με τους Ελεγκτές της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ).

Του Γιώργου Παλαϊτσάκη
gpalaitisakis@naftemporiki.gr

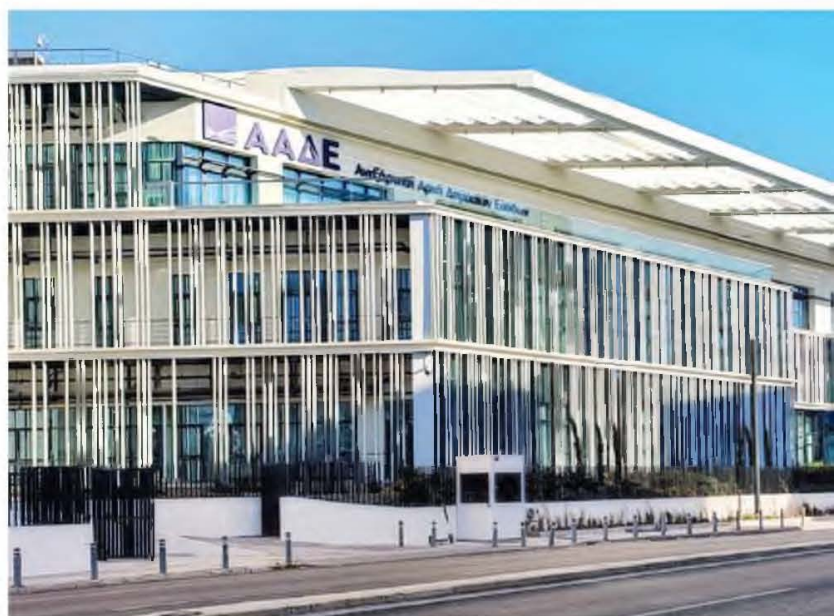
ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΑΚΤΙΚΗ αυτή επιτυγχάνεται μεταφορά φορολογικής ύλης από τον ίδιο τον φορολογούμενο (ως φυσικό πρόσωπο) προς την εταιρεία συμφερόντων του, με προφανές όφελος την αποφυγή φορολόγησης του πραγματικού του εισοδήματος από την εκμίσθωση του συγκεκριμένου ακινήτου, εφόσον η εταιρεία εμφανίζεται με ζημιά και δεν καταβάλλει φόρο εισοδήματος.

Στο συμπέρασμα αυτό κατέληξαν οι φοροελεγκτές της ΑΑΔΕ όταν ερεύνησαν υπόθεση με ιστορικό αυτής της περίπτωσης

και έτσι καταλόγισαν στον φορολογούμενο τη διαφορά φόρου επί του πρόσθετου εισοδήματος από ενοίκια, το οποίο έκριναν ότι παρέμεινε αφορολόγητο λόγω αυτής της πρακτικής, μαζί με πρόστιμο ανακρίβειας και λοιπά πρόστιμα.

Πιο συγκεκριμένα, από τον διενεργηθέντα έλεγχο διαπιστώθηκε ότι ο φορολογούμενος, ο οποίος είχε την πλήρη κυριότητα κατά 100% ενός ακινήτου στην Αττική, προέβη κατά το έτος 2021 στην εκμίσθωση αυτού σε εταιρεία συμφερόντων του έναντι μηνιαίου μισθώματος 700 ευρώ, βάσει εκπρόθεσμης Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης ακίνητης περιουσίας με ισχύ από 01/01/2021.

Στη συνέχεια, η ως άνω εταιρεία προέβη στην υπομίσθωση του ανωτέρω ακινήτου σε μια άλλη ανεξάρτητη εταιρεία (ΙΚΕ), έναντι μηνιαίου μισθώματος 5.500 ευρώ, ήτοι έναντι πολύ υψηλότερου μισθώματος από αυτό που φέρεται να εισέπραττε ο ίδιος ο φορολογούμενος. Ο Έλεγχος έκρινε ότι η παρεμβολή της εταιρείας συμφερόντων του φορολογούμενου (εταίρος κατά ποσοστό 95%) στη σύμβαση μίσθωσης μεταξύ του ιδίου και της άλλης ανεξάρτητης



Ο έλεγχος της ΑΑΔΕ καταλόγισε στον φορολογούμενο, τη διαφορά μεταξύ του φόρου που απέδωσε και αυτού

■ Ο ιδιοκτήτης εκμίσθωσε το ακίνητο σε δική του ζημιόγωνα εταιρεία έναντι 700 ευρώ και στη συνέχεια η εταιρεία του το υπεκμίσθωσε σε άλλη εταιρεία έναντι 5.500 ευρώ τον μήνα.

εταιρείας συνιστά μη γνήσια διενέργεια, κατά την έννοια 2 του γενικού αντικαταχρηστικού κανόνα του άρθρου 38 του ν. 4987/2022, η οποία αποσκοπούσε στη μεταφορά φορολογητέας ύλης από τον ίδιο προς την ως άνω εταιρεία συμφερόντων του, με προφανές όφελος την αποφυγή φορολόγησης του πραγματικού του εισοδήματος από την εκμίσθωση του συγκεκριμένου ακινήτου. Ο Έλεγχος

καταλόγισε στον φορολογούμενο, για το φορολογικό έτος 2021, τη διαφορά μεταξύ του φόρου που απέδωσε με την υποβληθείσα δήλωση φόρου εισοδήματος φυσικών προσώπων και αυτού που θα όφειλε να είχε αποδώσει εν τη απουσία της ανωτέρω διενέργειας, ήτοι εάν είχε εκμισθώσει το επίμαχο ακίνητο απευθείας στην ανεξάρτητη εταιρεία. Η διαφορά του φόρου που καταλογίστηκε στο φορολογούμενο ήταν 8.014,00 ευρώ πλέον προστίμου ανακρίβειας ύψους 4.007,00 ευρώ, πλέον τέλους καρτοσπίμου μισθωμάτων ακινήτων ποσού 720,00 ευρώ και εισφοράς υπέρ ΟΓΑ 144,00 ευρώ και προστίμων επί αυτών (360,00 ευρώ και 72,00 ευρώ αντίστοιχα), ήτοι συνολικό καταβλητέο ποσό 13.317,00 ευρώ. Οι δύο παραπάνω συμβάσεις μίσθωσης κρίθηκαν μη γνήσιες, διότι:

1) Η πρώτη σύμβαση μίσθωσης με τη συνδεδεμένη με τον φορολογούμενο εταιρεία δεν συνάφθηκε βάσει βάσιμων εμπορικών λόγων που απαιτούν την οικονομική πραγματικότητα. Όπως προκύπτει από τα πραγματικά περιστατικά, η εταιρεία συμφερόντων του φορολογούμενου προέβη στη σύναψη του συμφωνητικού μίσθωσης πρωτογενώς, δίκως την πρόθεση χρήσης του μισθίου. Αντιθέτως, αποκλειστικός σκοπός της εταιρείας ήταν η περαιτέρω υπομίσθωση στην τελική μισθώτρια και χρήστρια του μισθίου, την άλλη εταιρεία.
2) Η δεύτερη σύμβαση στην ουσία της ακυρώνει την ισχύ της πρώτης αναφορικά με τον χαρακτηρισμό του τιμήματος ως εulόγου, δικαίου και αναλόγου με τη μισθωτική αξία του μισθίου. Ενώ με την πρώτη σύμβαση το ενοίκιο καθορίστηκε σε 700 ευρώ μηνιαίως, με τη δει-



Ο φορολογούμενος προσέφυγε στη Διεύθυνση Διαφορών της ΑΑΔΕ, η οποία απέρριψε την προσφυγή του.



Καταλόγισαν στον φορολογούμενο
τη διαφορά φόρου και άλλα πρόστιμα

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ - ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ - ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ - ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ



SHUTTERSTOCK

που θα όφειλε να είχε αποδώσει.

τερη αναπροσαρμόστηκε σε ποσό σχεδόν οκταπλάσιο, ανερχόμενο σε 5.500 ευρώ μηνιαίως. Ομοίως, ακυρώνεται η αρχική μισθωτική σχέση, καθώς η χρήση των ακινήτων δεν πραγματοποιήθηκε από την αρχική μισθώτρια της πρώτης σύμβασης, την εταιρεία συμφερόντων του φορολογούμενου, αλλά από τη μισθώτρια της εταιρείας αυτής, που είναι μια άλλη εταιρεία. 3) Η αποδοχή των όρων της δεύτερης σύμβασης εκ μέρους του φορολογούμενου και η δέσμευσή του ότι αυτά θα παραμείνουν σε ισχύ ακόμα και σε περίπτωση καταγγελίας ή λήξης της πρώτης σύμβασης, καθώς και ότι σε περίπτωση αποχώρησης της εταιρείας του η σύμβαση θα συνεχίζεται κανονικά στο όνομά του, επιβεβαιώνει την ακύρωση της νομικής ισχύος της πρώτης σύμβασης και ενισχύει την παραπάνω θέση.

4) Η σύναψη των δύο συμβάσεων συνεπάγεται σημαντικό φορολογικό πλεονέκτημα, το οποίο δεν αντανακλάται στους επιχειρηματικούς κινδύνους που αναλήφθηκαν εκ μέρους του φορολογούμενου. Συγκεκριμένα, αφενός η υπογραφή της πρώτης σύμβασης με τη συγκεκριμένη με αυτήν εταιρεία διασφαλίζει εγγυημένα έσοδα από τη μίσθωση των ακινήτων του, αφετέρου μέσω της συμμετοχής του ως τρίτου συμβαλλόμενου στη δεύτερη σύμβαση υπομίσθωσης με την άλλη εταιρεία εξασφαλίζεται πλήρως η μισθωσιμότητα ως αρχικού εκμισθωτή. Με αυτόν τον τρόπο εκμηδενίζεται οποιοσδήποτε επιχειρηματικός κίνδυνος θα μπορούσε να προκύψει σε περίπτωση καταγγελίας της δεύτερης σύμβασης. Αντίστοιχα, οι ταμειακές ροές/μισθώματα που απορρέουν από την πρώτη σύμβαση καταβάλλονται από την εταιρεία του φορολογούμενου προς τον ίδιο, ενώ εκείνες της δεύτερης σύμβασης καταβάλλονται από την τελική μισθώτρια στην εταιρεία του φορολογούμενου με τελικό αποδέκτη ξανά τον ίδιο τον φορολογούμενο, μέσω της συμμετοχής του στην εν λόγω εταιρεία.

5) Ο έλεγχος παρέθεσε αναλυτικά, ευκρινώς και σε ποσοτική βάση το φορολογικό πλεονέκτημα που απέκτησε ο φορολογούμενος. Από την έκθεση ελέγχου προκύπτει ότι στο έτος 2021, εάν η υπερβάλλουσα φορολογητέα ύλη των 22.800,00 ευρώ $[(5.500,00 - 700,00) \times 5 \text{ μήνες}] \times 95\%$ είχε φορολογηθεί στο όνομα του ίδιου του προσφεύγοντος, θα είχε προκύψει επιπλέον φόρος 8.014,00 ευρώ, ενώ η εταιρεία συμφερόντων του φορολογούμενου, η οποία δήλωσε τελικά το σχετικό εισόδημα, δεν κατέβαλε καθόλου φόρο λόγω ύπαρξης ζημιών. Σημειώνεται ότι ο φορολογούμενος προσέφυγε στη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της ΑΑΔΕ, η οποία απέρριψε την προσφυγή του επί της ουσίας και έκανε δεκτά όλα τα επιχειρήματα των ελεγκτών. [5(12: 25828749)]

Κατασκευές. Σε νέα φάση ανάπτυξης εισέρχεται η ΕΚΤΕΡ, καθώς απέκτησε εργοληπτικό πτυχίο 7ης τάξης. ► 29

202 εκατ. € το ανεκτέλεστο υπόλοιπο έργων της ΕΚΤΕΡ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ 2021-2027 - ΠΡΩΤΗ ΠΡΟΤΙΘΕΝΤΑ ΔΡΑΣΗ - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΕΡΓΩΝ - ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΟ ΠΤΥΧΙΟ 7ΗΣ ΤΑΞΗΣ

ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΗ ΕΡΓΩΝ

Με εργοληπτικό πτυχίο 7ης τάξης η ΕΚΤΕΡ

Της **Τέτης Ηγουμενίδη**
tigoumenidi@nafitemporiki.gr

ΣΕ ΝΕΑ ΦΑΣΗ ανάπτυξης εισέρχεται η ΕΚΤΕΡ, καθώς απέκτησε εργοληπτικό πτυχίο 7ης τάξης, την ανώτατη κατηγορία του Μητρώου Εργοληπτικών Επιχειρήσεων Δημοσίων Έργων. Η αναβάθμιση, που πιστοποιήθηκε με βεβαίωση της Διεύθυνσης Μητρώων της Γενικής Γραμματείας Υποδομών του υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, ενισχύει τη θέση της εισηγμένης στην αγορά και της δίνει τη δυνατότητα να διεκδικήσει έργα μεγαλύτερου προϋπολογισμού.

Η εξέλιξη έρχεται σε μια περίοδο κατά την οποία η εταιρεία έχει αυξήσει σημαντικά το ανεκτέλεστο υπόλοιπο έργων της το οποίο, βάσει των πιο πρόσφατων επίσημων στοιχείων, διαμορφώνεται σε 202 εκατ. ευρώ, έναντι 100 εκατ.

ευρώ στο τέλος του 2024. Παράλληλα συμμετέχει σε δεκάδες διαγωνιστικές διαδικασίες και διευρύνει σταθερά την παρουσία της σε ιδιωτικά έργα, δημιουργώντας τις προϋποθέσεις για περαιτέρω ανάπτυξη τα επόμενα χρόνια. Το ανεκτέλεστο ενισχύθηκε μετά τις νέες συμβάσεις που υπέγραψε η ΕΚΤΕΡ κατά το πρώτο πεντάμηνο του 2026, συνολικού ύψους περίπου 113 εκατ. Από αυτές, το 68% αφορά ιδιωτικά έργα, επιβεβαιώνοντας τη στρατηγική της εταιρείας να ενισχύσει την παρουσία της στον συγκεκριμένο τομέα.

Την ίδια ώρα, η εταιρεία διεκδικεί νέα έργα που μπορούν να ενισχύσουν περαιτέρω το χαρτοφυλάκιό της. Σύμφωνα με τη διοίκηση, μόνο μέσα στο 2026 έχει συμμετάσχει σε 18 διαγωνισμούς συνολικού προϋπολογισμού 335 εκατ. ευρώ.

[SID:25829391]



ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ

Την υπογειοποίηση του ΗΣΑΠ ζητά ο Μώραλης



Την υλοποίηση ενός έργου που θα αλλάξει ριζικά την εικόνα της πόλης του Πειραιά σε όλα τα επίπεδα ζητά ο δήμαρχος Γιάννης Μώραλης, επαναφέροντας ένα πάγιο αίτημα των Πειραιωτών που παραμένει μόνιμα στα αζήτητα. Με επιστολή του προς τον πρωθυπουργό Κυριάκο Μητσοτάκη, ο δήμαρχος Πειραιά ζητά την ανάληψη κυβερνητικής πρωτοβουλίας για την προώθηση της υπογειοποίησης της Γραμμής 1 της ΣΤΑΣΥ, από το Νέο Φάληρο έως το λιμάνι του Πειραιά, αναδεικνύοντας τη σημασία ενός έργου υπερτοπικής και μητροπολιτικής εμβέλειας. Στην επιστολή αυτή επισημαίνεται ότι η υπογειοποίηση της Γραμμής 1 αποτελεί μια αναγκαία στρατηγική επένδυση με πολλαπλά αναπτυξιακά, κοινωνικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά οφέλη. Σημειώνει δε πως πρόκειται για ένα έργο που αφορά τη λειτουργία ενός από τα σημαντικότερα λιμάνια της Ευρώπης, τη μετακίνηση εκατομμυρίων πολιτών και τη συνολική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής στην Αττική. «Μετά από 25 χρόνια συζητήσεων, μελετών και τεχνικής επεξεργασίας, σήμερα υπάρχουν πλέον οι προϋποθέσεις ώστε ένα έργο με τόσο μεγάλη αναπτυξιακή, κοινωνική και περιβαλλοντική αξία να επανέλθει δυναμικά στο προσκήνιο», τονίζει ο κ. Μώραλης, ενώ παράλληλα υπογραμμίζει πως πρόκειται για μια παρέμβαση που υπερβαίνει τα διοικητικά όρια του Δήμου Πειραιά, καθώς αφορά εκατομμύρια πολίτες που καθημερινά μετακινούνται προς και από το μεγαλύτερο λιμάνι της χώρας, επηρεάζοντας τη λειτουργία ολόκληρου του μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας.

Περνώντας και στις προϋποθέσεις για την υλοποίηση του έργου, στην επιστολή του προς τον πρωθυπουργό, ο δήμαρχος σημειώνει πως το έργο διαθέτει ήδη σημαντικό βαθμό ωριμότητας, καθώς έχουν ολοκληρωθεί και έχουν εγκριθεί οι απαιτούμενες μελέτες, ενώ οι εγκεκριμένοι περιβαλλοντικοί όροι παραμένουν σε ισχύ έως το 2027.



Επιπλέον, οι αρμόδιες υπηρεσίες του υπουργείου Πολιτισμού έχουν ήδη γνωμοδοτήσει θετικά κατά το παρελθόν, ενσωματώνοντας την προστασία αρχαιοτήτων και πολιτιστικής κληρονομιάς στον σχεδιασμό της παρέμβασης.

Ο κ. Μώραλης αναφερόμενος στη ευνοϊκή συγκυρία τονίζει ότι: «Ο Πειραιάς βρίσκεται σήμερα σε μια νέα αναπτυξιακή τροχιά, καθώς η επέκταση του μετρό, η αναβάθμιση των συγκοινωνιακών υποδομών, η δυναμική και συνεχιζόμενη ανάπτυξη του λιμανιού, η αναγέννηση του παραλιακού μετώπου και οι σημαντικές ιδιωτικές και δημόσιες επενδύσεις δημιουργούν μια νέα πραγματικότητα.

Η υπογειοποίηση της Γραμμής 1 είναι ένα έργο που ξεπερνά τα όρια του Πειραιά. Είναι ένα έργο εθνικής και μητροπολιτικής σημασίας, που μπορεί να αλλάξει την εικόνα της πόλης, να ενισχύσει τη λειτουργία του λιμανιού και να δημιουργήσει ένα καλύτερο, πιο σύγχρονο και πιο βιώσιμο αστικό περιβάλλον για τις επόμενες γενιές. Με τα σημερινά δεδομένα μπορεί να γίνει ένα από τα σημαντικότερα έργα αστικής αναγέννησης και μεταφορικών υποδομών στην Ελλάδα». Τέλος, ο δήμαρχος Πειραιά καλεί τον πρωθυπουργό να αξιοποιήσει τα δεδομένα και να προχωρήσει σε μια ιστορική απόφαση για την προώθηση του έργου.