



Του **ΒΑΓΓΕΛΗ ΜΑΝΔΡΑΒΕΛΗ**
news@epirotiki.gr

Με επιπλέον 100 εκατ. ευρώ που δε κοπευθύνουν στην μικρομεσαία επιχειρηματικότητα ενισχύεται το Ταμείο Επιχειρηματικότητας (ΤΕΠΙΧ) ΙΙΙ της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας (ΕΑΤ). Τα νέα κεφάλαια προέρχονται από τις επιστροφές προγενέστερων χρηματοδοτικών εργαλείων της ΕΑΤ και εκτιμάται ότι θα μακλεύσουν δάνεια συνολικού ύψους 330 εκατ. ευρώ.

Τα νέα κεφάλαια προστίθενται στο Ταμείο Επιχειρηματικότητας ΙΙΙ, τόσο το σκέλος του Ταμείου των Δανείων (70 εκατ. ευρώ) όσο και αυτό του Ταμείου Εγγυοδοσίας (50 εκατ. ευρώ). Οι προσθήκες αυτές δημιουργούν πόρους αναμένεται να δημιουργήσουν πρόσθετο δάνειο προς ΜΜΕ ύψους 168 εκατ. ευρώ στο σκέλος του Ταμείου Δανείων και 163 εκατ. ευρώ στο σκέλος του Ταμείου Εγγυοδοσίας.

ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΠΡΑΞΗ

Με τα κεφάλαια αυτά το ΤΕΠΙΧ ΙΙΙ φτάνει στο 1 δισ. ευρώ δημόσιων πόρων, εκ των οποίων τα 570 εκατ. ευρώ εφορούν

το ΤΕΠΙΧ ΙΙΙ - Το μείο Δανείων και τα υπόλοιπα 430 εκατ. ευρώ το ΤΕΠΙΧ ΙΙΙ - Το μείο Εγγυοδοσίας. Το πρώτο, που παρέχει κυρίως κεφάλαια κίνησης σε επιχειρήσεις, ξαναοιγεί μετά την απόφαση του αναπληρωτή υπουργού Οικονομίας, Νίκου Παπαθανάση, να υπογράψει την πρόσθετη πράξη συμφωνίας χρηματοδότησης της ΕΑΤ και του ΤΕΠΙΧ ΙΙΙ με πόρους που προέρχονται από την επαναχρηματοποίηση κονδυλίων του ΕΣΠΑ 2014-2020. Πρόκειται, δηλαδή, για ανακύκλωση πόρων των προγραμμάτων ενίσχυσης των μικρομεσαίων επιχειρήσεων από την ΕΑΤ, δηλαδή πόρων που αποπληρώνουν προγενέστερα δάνεια.

Πάντως, στην ΕΑΤ σήμερα υπάρχει μια σειρά ενεργών εργαλείων χρηματοδότησης, που παρέχουν ρευστότητα σε μεγάλο μέρος της μικρομεσαίας επιχειρηματικότητας και δεν έχουν εξαντληθεί. Μεταξύ αυτών είναι:

- Το ΤΕΠΙΧ ΙΙΙ - Το μείο Μικροεπιπτώσεων, με δημόσιους πόρους ύψους 60 εκατ. ευρώ, που παρέχει μικροδάνεια ύψους 3.000 έως 25.000 ευρώ μέσω ιδρυμάτων Μικροχρηματοδοτήσεων και ακόμη δεν έχει εξαντληθεί. Με τη συμβολή των ιδρυμάτων Μικροχρηματοδοτήσεων οι χρηματοδοτήσεις ανέρχονται σε 83 εκατ. ευρώ.

- Το Ταμείο (Μικρών Δανείων) Αγροτικής Επιχειρηματικότητας, με δημόσιους πόρους ύψους 160 εκατ. ευρώ, που στοχεύει σε παραγωγούς αγροδιατροφής. Είναι το πλέον υφιστάμενο εργαλείο χρηματοδότησης της ΕΑΤ, το οποίο στοχεύει στην ενίσχυση των αγροτοκτηνοτροφικών παραγωγών. Παρέχει, δε, αναπτυξιακά δάνεια, στα οποία το 50% της χρηματοδότησης είναι άτοκο και το 100% λαμβάνει επιδότηση τόκων για τα πρώτα έτη. Παράλληλα, προσφέρει 300 ευρώ ανά ΑΦΜ για συμβουλές (mentoring) σε ενδιαφερομένους. Το Ταμείο αυτό εκτιμάται ότι θα μακλεύσει ένα χαρτοφυλάκιο δανείων ύψους 365 εκατ. ευρώ.
- Το ΤΕΠΙΧ ΙΙΙ - Ταμείο Μικροδανείων Ανάκαμψης από Φυσικές Καταστροφές, που στοχεύει στη Θεσσαλία, με δημόσιους πόρους ύψους 10 ή 12 εκατ. ευρώ, με τη συμμετοχή των τραπεζών. Επίσης παραμένει ενεργό μέχρι εξαντλήσεως των πόρων.
- Το Ταμείο Χαρτοφυλακίου ΔΑΜ - Ταμείο Δανείων διαθεσίμ 50 εκατ. ευρώ για την ενίσχυση της χρηματοοικονομικής κατάστασης ΜΜΕ των περιοχών Δίκαιης Αναπτυξιακής Μετάβασης (ΔΑΜ), με έμφαση στη λιγότερο ανεπτυγμένη πε-

ριφέρεια της Δυτικής Μακεδονίας. Το Ταμείο αναμένεται να μακλεύσει δάνεια που παρέχουν κεφάλαιο κίνησης ύψους 87 εκατ. ευρώ.

- Το Ταμείο Χαρτοφυλακίου ΔΑΜ - Το μείο Εγγυοδοσίας, με δημόσιους πόρους ύψους 20 εκατ. ευρώ, που αναμένεται να μακλεύσει χαρτοφυλάκιο αναπτυξιακών δανείων ύψους 100 εκατ. ευρώ στις περιοχές της ΔΑΜ.
- Το Ταμείο Εγγυοδοσίας Κοινωνίας, με δημόσιους πόρους 52,9 εκατ. ευρώ, που αναμένεται να μακλεύσει έως 155 εκατ. ευρώ και παραμένει ανοικτό μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2026. Το εργαλείο αυτό παρέχει εγγύηση στο 80% του ύψους του δανείου και επικαρίνηση στο υπόλοιπο 20%.
- Το Ταμείο Εγγυοδοσίας ΕΑΤ-ΤΜΕΔΕ, με δημόσιους πόρους 20 εκατ. ευρώ, πλέον 8,4 εκατ. ευρώ από το ΤΜΕΔΕ, με στόχο να φτάσει με τη συμμετοχή των τραπεζών στα 95 εκατ. ευρώ. Το κεφάλαιο αυτό θα χρηματοδοτήσει με κεφάλαια κίνησης εργαλίες, καθένος από τους οποίους μπορεί να λάβει με ευνοϊκούς όρους έως 400.000 ευρώ δάνειο, εγγυημένο στο 80% από την ΕΑΤ.

Συνολικά αυτή την περίοδο είναι ανοικτές προσκλήσεις χρηματοδότησης ΜΜΕ ύψους 4 δισ. ευρώ, εκ των οποίων το 73 συνιστά τη δημόσια χρηματοδότηση (1,2 / 5 α. ευρώ). Μεγάλο μέρος έχει ήδη απορροφηθεί, πάνω από 3 δισ. ευρώ, αλλά υπάρχουν ακόμη περιθώρια εξεύρεσης χρηματοδότησης με ευνοϊκούς όρους.

Η πορεία, όμως, αυτή δείχνει τι θα συμβεί στο μέλλον, με την Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα να έχει στη φαρέτρα της το 2 δισ. ευρώ «έκπληρωμα» του Ταμείου Ανάκαμψης. Τα κεφάλαια αυτά, που περιέχονται το επόμενο διάστημα στην ΕΑΤ, θα αξιοποιηθούν σε ανάλογο εργαλείο χρηματοδότησης ΜΜΕ.

Ο ποσορισμός και η διαχείριση, ωστόσο, κρατούνται ως επιτακτικό μυστικό, καθώς τις επόμενες ανακοινώσεις θα τις κάνει ο ίδιος ο πρωθυπουργός, Κυριάκος Μητσοτάκης, στη ΔΕΘ. Η κυβέρνηση εκτιμά ότι οι νέοι αυτοί πόροι της ΕΑΤ θα μακλεύσουν επιπλέον 6 δισ. ευρώ, τα οποία, αθροίζοντας στους δημόσιους πόρους, θα φέρουν στην αγορά επιπλέον 8 δισ. ευρώ.

Αν, όμως, αυτή είναι μια υπεριοιόδοξη εκτίμηση, μια συντηρητική είναι ότι στην αγορά θα φτάσουν ταυτόχρονα 6 δισ. ευρώ, εκ των οποίων τα 2 δισ. ευρώ θα είναι της ΕΑΤ και τα υπόλοιπα των τραπεζών ή άλλων χρηματοοικονομικών φορέων. Το σίγουρο είναι ότι πρόκειται για νέα κεφάλαια, που θα ζυγιστούν στην αγορά.

Σημειώνεται ότι μέχρι σήμερα μόνο μέσω του ΤΕΠΙΧ ΙΙΙ έχουν χορηγηθεί από την ΕΑΤ συνολικά 17,425 δάνεια, συνολικού ύψους άνω των 3 δισ. ευρώ. Σύμφωνα με την ΕΑΤ, το 50% των ωφελημένων επιχειρήσεων από τα δάνεια της απαιτεί λιγότερους από 50 εργαζόμενους και, επίσης, το 90% έχει κύκλο εργασιών κάτω των 10 εκατ. ευρώ.

2,1 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ ΓΙΑ ΜΙΚΡΟΜΕΣΑΙΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗ ΦΑΡΕΤΡΑ ΤΗΣ ΕΑΤ

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΕΙ ΝΕΟ ΠΑΚΕΤΟ ΜΕ ΤΗΝ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΤΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ, ΕΝΩ ΗΔΗ ΕΠΕΚΡΙΘΗΚΑΝ 100 ΕΚΑΤΟΜΥΡΙΑ ΕΥΡΩ ΓΙΑ ΜΜΕ



Σήμερα υπάρχει μια σειρά ενεργών εργαλείων χρηματοδότησης, τα οποία παρέχουν ρευστότητα στην επιχειρηματικότητα και δεν έχουν εξαντληθεί

Πάνω από 200 ελληνικές επιχειρήσεις στα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα

Περισσότερες από 200 ελληνικές επιχειρήσεις υπολογίζεται ότι έχουν σήμερα παρουσία στα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα, με τις ενεργές ελληνικές επενδύσεις να ξεπερνούν τις 100, ενώ το συνολικό ελληνικό επενδεδυμένο κεφάλαιο εκτιμάται μεταξύ 400 και 700 εκατ. ευρώ, σύμφωνα με στοιχεία επιχειρηματικών φορέων, επιμελητηρίων και διμερών οργανισμών που παρατίθενται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2025 για τα ΗΑΕ του Γραφείου Οικονομικών και Εμπορικών Υποθέσεων Ντουμπάι, της πρεσβείας μας στο Αμπου Ντάμπι.

Επιπλέον, με βάση τα στοιχεία, στη χώρα δραστηριοποιούνται επίσης περισσότεροι από 8.000 Έλληνες επαγγελματίες και στελέχη, με κύρια γεωγραφική συγκέντρωση το Ντουμπάι και το Αμπου Ντάμπι.

Σύμφωνα με την έκθεση, οι ελληνικές επενδύσεις ακολουθούν σταθερά ανοδική πορεία και η ελληνική επιχειρηματική παρουσία έχει αποκτήσει πλέον μόνιμα χαρακτηριστικά. Τα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα χαρακτηρίζονται ο σημαντικότερος επενδυτικός και επιχειρηματικός κόμβος για τις ελληνικές επιχειρήσεις στη Μέση Ανατολή.

Η μεγαλύτερη συγκέντρωση ελληνικών επενδύσεων καταγράφεται στις κατασκευές και στη μηχανική, που αντιστοιχούν στο 25% του συνόλου, ενώ ακολουθούν η ναυτιλία και τα logistics με 20%, τα τρόφιμα και ποτά με 15%, η τεχνολογία και οι ψηφιακές υπηρεσίες επίσης με 15%, τα φαρμακευτικά προϊόντα και η υγεία με 10%, ο τουρισμός και η φιλοξενία με 8%, η ενέργεια και

οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας με 5% και οι λοιποί κλάδοι με 2%.

Η έκθεση αναφέρει ότι ελληνικές τεχνικές εταιρείες συμμετέχουν σε έργα υποδομών, ξενοδοχειακές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις, ενώ στον τομέα της ναυτιλίας ελληνικά συμφέροντα δραστηριοποιούνται στα λιμάνια Τζέμπελ Αλι και Φουτζέιρα, στις ναυλώσεις, στις ναυτιλιακές υπηρεσίες και στη διαχείριση πλοίων, με την παρουσία ελληνικών ναυτιλιακών εταιρειών στο Ντουμπάι να ενισχύεται σταδιακά.

Επιπλέον, δραστηριοποιούνται περισσότεροι από 8.000 Έλληνες επαγγελματίες και στελέχη.

Στον κλάδο των τροφίμων οι ελληνικές επενδύσεις επικεντρώνονται στη διανομή ελληνικών προϊόντων, στα κέντρα logistics, στο χονδρικό εμπόριο, στις αλυσίδες εστίασης και στα προϊόντα υψηλής προστιθέμενης αξίας, όπως το ελαιόλαδο, τα γαλακτοκομικά, τα κρασιά, τα μεταποιημένα και τα βιολογικά προϊόντα. Παράλληλα, ελληνικές φαρμακοβιομηχανίες έχουν αναπτύξει θυγατρικές εταιρείες και περιφερειακά κέντρα διανομής για την αγορά των ΗΑΕ και της ευρύτερης περιοχής του Κόλπου, ενώ τα τελευταία χρόνια αυξάνονται και οι ελληνικές επενδύσεις στους τομείς του fintech και της τεχνητής νοημοσύνης.



Ξενία Καρτερού στην Κρήτη



ΒΥΤΙΝΑ: ΕΠΕΝΔΥΣΗ 10 ΕΚΑΤ. ΕΥΡΩ

Μία από τις πιο πρόσφατες εξελίξεις αφορά το Ξενία Βυτίνας, όπου η ΕΤΑΔ ανέδειξε οριστικό πλειοδότη την Otus IKE. Η εταιρεία αποκτά το δικαίωμα μακροχρόνιας εκμετάλλευσης του ακινήτου για 40 χρόνια, με δυνατότητα δεκαετούς παράτασης, καταβάλλοντας ετήσιο μίσθωμα 121.003,63 ευρώ.

Το επενδυτικό πρόγραμμα, ύψους περίπου 10 εκατ. ευρώ, προβλέπει την πλήρη ανακαίνιση του ιστορικού ξενοδοχείου και την επέκτασή του με περίπου 20 νέα δωμάτια. Πρόκειται για το δεύτερο μεγάλο εγχείρημα της Otus στην Αρκαδία, μετά τη μετατροπή του πρώην σανατορίου στα Μαγουλιανά στο πολυτελές ορεινό θέρετρο Μαίμα Arcadia.

Η «δεύτερη ζωή» των Ξενία

Τα ιστορικά ξενοδοχεία που επιστρέφουν στον τουριστικό χάρτη

Από σύμβολα της μεταπολεμικής ανασυγκρότησης και της τουριστικής ανάπτυξης της χώρας, τα ιστορικά ξενοδοχεία Ξενία περνούν σταδιακά σε μια νέα εποχή. Κτίρια που για δεκαετίες παρέμεναν αναξιοποίητα ή εγκαταλελειμμένα αποκτούν ξανά προοπτική, καθώς η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) επιταχύνει το πρόγραμμα αξιοποίησής τους, προσελκύοντας σημαντικά επενδυτικά κεφάλαια από την Ελλάδα και το εξωτερικό.

Το δίκτυο των Ξενία, που δημιουργήθηκε από τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (ΕΟΤ) κυρίως τις δεκαετίες του 1950 και του 1960 – πολλά από τα οποία σε σχέδια του διακεκριμένου αρχιτέκτονα Αρη Κωνσταντινίδη –, αποτέλεσε τη βάση πάνω στην οποία αναπτύχθηκε ο σύγχρονος ελληνικός τουρισμός. Με αρχιτεκτονική υψηλής αισθητικής και σε τοποθεσίες ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, τα ξενοδοχεία αυτά έφεραν την οργανωμένη φιλοξενία σε περιοχές που μέχρι τότε βρίσκονταν εκτός τουριστικού χάρτη, συμβάλλοντας καθοριστικά στην περιφερειακή ανάπτυξη.

Σήμερα, αρκετές δεκαετίες μετά, το ενδιαφέρον για την επαναλειτουργία τους αναζωπυρώνεται. Η στρατηγική της ΕΤΑΔ βασίζεται σε μακροχρόνιες μισθώσεις, δίνοντας τη δυνατότητα στους επενδυτές να προχωρήσουν σε εκτεταμένες ανακαίνισεις και αναβαθμίσεις, διατηρώντας παράλληλα τον ιστορικό χαρακτήρα των ακινήτων.

Σύμφωνα με τον σχεδιασμό της ΕΤΑΔ,

τη σκυτάλη της αξιοποίησης αναλαμβάνει το Ξενία Κοζάνης, ενώ το 2027 αναμένεται να ακολουθήσει το Ξενία Ηγουμενίτσας, το οποίο μέχρι σήμερα ήταν παραχωρημένο για την κάλυψη των τοπικών αναγκών της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Παράλληλα, εντός περίπου ενός έτους εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί η διαδικασία παραχώρησης του Ξενία στο Καλέντζι, ενώ στην αγορά αναμένεται να διατεθούν και ορισμένα τουριστικά περιττώματα που συνδέονται με το ιστορικό δίκτυο.

ΚΟΜΟΤΗΝΗ: ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Στην Κομοτηνή ολοκληρώθηκε επίσης η διαγνωστική διαδικασία για τη μακροχρόνια μίσθωση του Ξενία, με πλειοδότηρια τη Meccanica Group SA.

Το συγκρότημα εκτείνεται σε οικόπεδο άνω

των 18 στρεμμάτων και διαθέτει δύο βασικές πτέρυγες, 24 δωμάτια, χώρους εστίασης και υποδοχής, καθώς και βοηθητικές εγκαταστάσεις. Η σύμβαση διάρκειας 40 ετών ανοίγει τον δρόμο για την επιστροφή ενός ακόμη ιστορικού ξενοδοχείου στην τουριστική και επιχειρηματική ζωή της περιοχής.

ΚΑΡΤΕΡΟΣ: Η ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Σε φάση υλοποίησης περνά και η αξιοποίηση του Ξενία Καρτερού στην Κρήτη, μετά την υπογραφή της σύμβασης μεταξύ της ΕΤΑΔ και του επενδυτικού σχήματος «Γαλάζιο Κρατέρας - Ηλιος ΕΠΕ & Village Planning MON IKE».

Το ενδιαφέρον της αγοράς αποτυπώθηκε στο ιδιαίτερα υψηλό τίμημα που προσφέρθηκε, καθώς το ετήσιο μίσθωμα ανέρχεται σε 715.660 ευρώ, το υψηλότερο μεταξύ των

συμμετεχόντων στον διαγωνισμό. Η παραχώρηση έχει διάρκεια 40 ετών και σηματοδοτεί την επαναλειτουργία ενός ακόμη εμβληματικού ξενοδοχείου του δικτύου.

ΠΑΤΜΟΣ: LUXURY RESORT

Η περίπτωση του πρώην Ξενία Πάτμου αποτελεί ίσως το πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα επιτυχημένης αναγέννησης. Το ξενοδοχείο στον Γροίκο, λειτουργεί πλέον ως Patmos Aktis Suites & Spa, ύστερα από πολυετή επενδυτική διαδικασία συνολικού ύψους περίπου 20 εκατ. ευρώ.

Το επενδυτικό ταμείο SMERemediumCap απέκτησε τη μονάδα το 2022, προχώρησε στον εκσυγχρονισμό και την επέκτασή της, δημιουργώντας σήμερα ένα συγκρότημα 89 πολυτελών σουιτών. Η ένταξή του, το 2024, στο διεθνές δίκτυο της The Luxury Collection της Marriott International ενίσχυσε σημαντικά τη διεθνή προβολή του.

ΣΚΙΑΘΟΣ: ΕΝΑ ΠΡΟΤΥΠΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Από τις πιο ώριμες επενδύσεις αποτελεί και η μετατροπή του πρώην Ξενία Σκιάθου στο Elivi Skiathos. Η επένδυση ξεκίνησε το 2013, όταν η εταιρεία IENAMAR AE αναδείχθηκε πλειοδότη στον διαγωνισμό του ΤΑΙΠΕΔ. Σήμερα, το διατηρητέο κτίριο του παλιού Ξενία συνυπάρχει με νέες τουριστικές εγκαταστάσεις υψηλών προδιαγραφών, δημιουργώντας το πρώτο Παραθεριστικό - Τουριστικό Χωριό της χώρας.

Το συγκρότημα διαθέτει συνολικά 161 κλειδιά, καθώς η αρχική ανάπτυξη επεκτάθηκε και σε γειτονική ιδιωτική έκταση, αποτελώντας μία από τις μεγαλύτερες επενδύσεις πολυτελούς φιλοξενίας στο νησί.



ΙΥΟΣ ΚΩΣΤΑΣ ΝΤΕΛΕΖΟΥ

ΚΥΘΝΟΣ: ΣΤΟΙΧΗΜΑ Ο ΘΕΡΜΑΙΣΜΟΣ

Με ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρακολουθείται και το σχέδιο αξιοποίησης του Ξενία Κύθνου από τον ισραηλινό επενδυτή Avraham Ravid.

Το επενδυτικό σχέδιο, προϋπολογισμού που εκτιμάται ότι θα προσεγγίσει τα 30 εκατ. ευρώ, προβλέπει την πλήρη αποκατάσταση του ιστορικού συγκροτήματος και την ανάπτυξη νέων τουριστικών κατοικιών. Κεντρικός άξονας της επένδυσης είναι η αξιοποίηση των φυσικών ιαματικών πηγών της περιοχής, με στόχο τη δημιουργία ενός σύγχρονου κέντρου ευεξίας και θερμαισμού που θα ενισχύσει τον τουρισμό καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.



ΑΜΟΙΒΑΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Στροφή για να σωθεί η αγοραστική δύναμη

Όσοι πολίτες μπορούν να αποταμιεύσουν κάποια κεφάλαια, ψάχνουν καταφύγιο από τον πληθωρισμό • Οι περισσότερες ροές κατευθύνονται σε επενδύσεις χαμηλού κινδύνου



ΤΟΥ ΠΕΤΡΟΥ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗ

Ο πληθωρισμός συνεχίζει να... «τρέχει» σε υψηλούς ρυθμούς, μειώνοντας την αγοραστική δύναμη των πολιτών κάθε μήνα. Τον Απρίλιο, ο ετήσιος δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) διαμορφώθηκε στα 5,4%, τον Μάιο έπεσε στο 5,2% και τον Ιούνιο στο 4,4%, όμως η αναζωπύρωση της κρίσης στη Μέση Ανατολή, σε συνδυασμό με την υπερβάλλουσα ζήτηση από τον τουρισμό του καλοκαιριού, αναμένεται να φέρουν τον πληθωρισμό στα ύψη τον Ιούλιο. Οι τελευταίες προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος εκτιμούν ότι στο σύνολο του 2026 ο πληθωρισμός θα διαμορφωθεί στο 3,8%, «τρώγοντας», ουσιαστικά, την αύξηση των εισοδημάτων.

Σε αυτό το περιβάλλον, όσοι πολίτες μπορούν να αποταμιεύσουν κάποια κεφάλαια – αυτό δεν ισχύει για την πλειονότητα, καθώς το ποσοστό της αποταμίευσης στην κοινωνία είναι αρνητικό (-3,2% στο δ' τρίμηνο του 2025) – ψάχνουν καταφύγιο από τον πληθωρισμό, με στόχο να διατηρήσουν ακέραια – ή, γιατί όχι, και να αυξήσουν – την αγοραστική τους δύναμη σε βάθος χρόνου. Παλιότερα, το καταφύγιο αυτό βρισκόταν σε «σταθερές» αξίες, όπως είναι τα ακίνητα. Δεδομένης, όμως, της εντυπωσιακής αύξησης στις τιμές των ακινήτων, οι επενδύσεις σε μετοχές, ομόλογα, αμοιβαία κεφάλαια, καθώς και άλλα επενδυτικά προϊόντα με μικρότερο

ή μεγαλύτερο ρίσκο (ΕΠΕ, κρυπτονομίσματα, κ.ά.) έχουν εξελιχθεί στα καταφύγια της σημερινής γενιάς αποταμιευτών.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ενωσης Θεσμικών Επενδυτών (ΕΘΕ) για το β' τρίμηνο του 2026, το συνολικό ύψος των κεφαλαίων που διαχειρίζονται οι θεσμικοί επενδυτές ανήλθε σε 52,95 δισ. ευρώ, καταγράφοντας αύξηση περίπου 9% σε σχέση με το α' τρίμηνο του έτους, και περίπου 8% σε σύγκριση με το τέλος του 2025. Ήξ αυτών, τα περισσότερα κεφάλαια (32,9 δισ. ευρώ ή 62% του συνόλου) βρίσκονται σε Οργανισμούς Συλλογικών Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες (ΟΣΕΚΑ), δηλαδή αμοιβαία κεφάλαια που διαχειρίζονται οι ΑΕΔΑΚ. Ακολουθούν οι εταιρείες διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων (Asset Management) με 13,9 δισ. ευρώ (26% του συνόλου), οι ΑΕΙΑΠ (εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα περιουσία) με 5,2 δισ. ευρώ (10%) και οι οργανισμοί εναλλακτικών επενδύσεων (ΟΕΕ) με 937 εκατ. ευρώ (2%).

Τα αμοιβαία κεφάλαια καταγράφουν τη μεγαλύτερη αναπτυξιακή δυναμική, καθώς από τον Ιούνιο του 2020 μέχρι τον Ιούνιο του 2026 το ενεργητικό τους έχει σχεδόν πενταπλασιαστεί. Τον Ιούνιο του 2020, το ενεργητικό των ΟΣΕΚΑ υπολογιζόταν σε 7,2 δισ. ευρώ, αυξήθηκε στα 10 δισ. έναν χρόνο αργότερα και στα 10,3 δισ. ευρώ τον Ιούνιο



ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΥΠΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟ ΘΕΣΜΙΚΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ

Πηγή: Ένωση Θεσμικών Επενδυτών



του 2022. Εκτοτε, η μεγέθυνση του κλάδου είναι εκθετική, με το ενεργητικό να διαμορφώνεται στα 13,7 δισ. στα μέσα του 2023, στα 19,3 δισ. τον Ιούνιο του 2024 και στα 26,3 δισ. τον ίδιο μήνα του 2025, πριν φτάσει σήμερα τα 32,9 δισ. ευρώ. Η αύξηση του ενεργητικού προέρχεται τόσο από την αύξηση των ροών, αλλά και από την απόδοση των επενδύσεων σε αυτό το διάστημα. Εξάλλου, η ανάπτυξη της αγοράς έχει αυξήσει και τον αριθμό των ΟΣΕΚΑ (αμοιβαίων κεφαλαίων) που διατίθενται από τις ΑΕΔΑΚ, από 351 το 2020 σε 492 σήμερα.

ΠΡΟΤΙΜΗΣΗ ΣΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΕΙΩΜΕΝΟΥ ΡΙΣΚΟΥ

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, τα νέα κεφάλαια που επενδύθηκαν σε αμοιβαία κεφάλαια ξεπέρασαν τα 2 δισ. ευρώ. Οι σημαντικότερες εισροές καταγράφηκαν σε αμοιβαία κεφάλαια που αποτελούνται από διεθνή αμόλογα (810 εκατ. ευρώ) και χαρακτηρίζονται από χαμηλό ρίσκο. Ακολουθούν οι σύνθετοι-ειδικού τύπου ΟΣΕΚΑ με ροές 287 εκατ. ευρώ, οι μεικτοί ΟΣΕΚΑ με 268 εκατ. ευρώ, τα αμοιβαία κεφάλαια που απαρτίζονται από μετοχές αποκλειστικά ανεπτυγμένων αγορών (221 εκατ. ευρώ), οι ομολογιακοί ΟΣΕΚΑ Ελλάδας (165 εκατ. ευρώ) και οι ΟΣΕΚΑ που επενδύουν αποκλειστικά σε ελληνικές μετοχές (157 εκατ. ευρώ).

Από τα παραπάνω στοιχεία εξά-

Τα αμοιβαία κεφάλαια καταγράφουν τη μεγαλύτερη δυναμική, καθώς από τον Ιούνιο του 2020 μέχρι τον Ιούνιο του 2026 το ενεργητικό τους έχει σχεδόν πενταπλασιαστεί

γεται το συμπέρασμα ότι οι περισσότερες ροές κατευθύνονται σε επενδύσεις χαμηλού κινδύνου, με στόχο την αποταμίευση ή τη διατήρηση της αγοραστικής δύναμης, και όχι τόσο με λογική επενδύσεων που αποφέρουν μεγάλες αποδόσεις. Τις υψηλότερες αποδόσεις καταγράφουν τα αμοιβαία κεφάλαια που επενδύονται σε μετοχές. Ενδεικτικά, τα αμοιβαία κεφάλαια που αποτελούνται από μετοχές εταιρειών με έδρα τις ΗΠΑ είχαν απόδοση 20,4% κατά το α' εξάμηνο του 2026, και αυτά που επενδύουν σε μετοχές ελληνικών επιχειρήσεων είχαν μέση απόδοση 17,6%.

Ανταποκρινόμενες στο αίτημα των καταναλωτών για απόδοση των κεφαλαίων τους, οι τράπεζες, που βλέπουν τους λογαριασμούς προθεσμιακών καταθέσεων να αδειάζουν λόγω των χαμηλών επιτοκίων (λιγότερα από 1,5 δισ. ευρώ βρίσκονταν σε προθεσμιακές καταθέσεις τον Μάιο του 2026, έναντι 2,6 δισ. τον Μάιο του 2022), προσφέρουν στους πελάτες τους περισσότερα επενδυτικά προϊόντα μέσω των εταιρειών ΑΕΔΑΚ των ομίλων τους – τους οποίους μάλιστα... εμπλουτίζουν με νέες εξαγορές στον κλάδο διαχείρισης κεφαλαίων. Μερξίδιο διεκδικούν και μικρότερες τράπεζες όπως η CrediaBank, που ανακοίνωσε την περασμένη εβδομάδα στρατηγική συνεργασία με την εταιρεία asset management της BNP Paribas.

Νέο έργο 132 εκατ. ευρώ για την AKTOR στο Κατάρ



Γράφει ο **Στέφανος Παπαϊωάννου**

Ακόμη μία σημαντική διεθνή σύμβαση προσθέτει στο χαρτοφυλάκιό του ο Όμιλος AKTOR, καθώς εξασφάλισε έργο συνολικής αξίας 132 εκατ. ευρώ από την Qatar Airways για την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης εγκαταστάσεων στο Διεθνές Αεροδρόμιο Hamad της Ντόχα, ενισχύοντας περαιτέρω την παρουσία του στην αγορά του Κατάρ.

Η σύμβαση έχει διάρκεια πέντε ετών και αφορά ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών λειτουργίας, συντήρησης και τεχνικής διαχείρισης κρίσιμων υποδομών του αεροδρομίου. Το έργο θα υλοποιηθεί από την AKTOR Qatar, θυγατρική του Ομίλου,

η οποία διαθέτει πολυετή εμπειρία στον τομέα της διαχείρισης εγκαταστάσεων στη χώρα.

Στο πλαίσιο της συμφωνίας, η AKTOR Qatar θα αναλάβει τη λειτουργία και συντήρηση του συμπλέγματος διαχείρισης εμπορευματικών φορτίων (Cargo Complex) του αεροδρομίου, το οποίο αποτελείται από 12 κτίρια, καθώς και τη συντήρηση των βασικών υποδομών του αερολιμένα, που περιλαμβάνουν κτιριακές, ηλεκτρομηχανολογικές, ενεργειακές και περιβαλλοντικές εγκαταστάσεις.

Το αντικείμενο της σύμβασης καλύπτει επίσης την παροχή ολοκληρωμένων τεχνικών υπηρεσιών, υπηρεσιών καθαρισμού και φύλαξης, τη διαχείριση προμηθειών και αναλωσίμων, τη συνεργασία με εξειδικευμένους υπεργολάβους, καθώς και τη διασφάλιση της διαθεσιμότητας

του απαραίτητου στόλου οχημάτων και μηχανημάτων για την εύρυθμη λειτουργία των εγκαταστάσεων. Για την εκτέλεση του έργου προβλέπεται να απασχοληθούν περίπου 900 εργαζόμενοι, γεγονός που αναδεικνύει το μέγεθος και τη σημασία της σύμβασης τόσο για τον Όμιλο όσο και για τη δραστηριότητά του στη Μέση Ανατολή. Ο Όμιλος AKTOR διαθέτει ήδη ισχυρή παρουσία στο Κατάρ στον τομέα της διαχείρισης εγκαταστάσεων, συμμετέχοντας εδώ και χρόνια σε έργα που σχετίζονται με το Διεθνές Αεροδρόμιο Hamad. Η νέα ανάθεση ενισχύει περαιτέρω τη συνεργασία με την Qatar Airways και επιβεβαιώνει τη θέση της εταιρείας ως αξιόπιστου παρόχου υπηρεσιών λειτουργίας και συντήρησης κρίσιμων υποδομών. Το Διεθνές Αεροδρόμιο Hamad αποτελεί μία από τις σημαντικότερες

αεροπορικές υποδομές παγκοσμίως, καταλαμβάνοντας έκταση περίπου 22 τετραγωνικών χιλιομέτρων.

Ο κεντρικός αεροσταθμός είναι το μεγαλύτερο κτίριο της Ντόχα, ενώ ο χώρος συντήρησης αεροσκαφών, ο οποίος είχε κατασκευαστεί στο παρελθόν από τον Όμιλο AKTOR, λειτουργεί ως βασικός κόμβος τεχνικής υποστήριξης του στόλου της Qatar Airways και διαθέτει ένα από τα μεγαλύτερα υπόστεγα ελεύθερου ανοίγματος διεθνώς.

Η νέα σύμβαση ενισχύει το διεθνές ανεκτέλεστο έργο του Ομίλου και επιβεβαιώνει τη στρατηγική του για διεύρυνση της παρουσίας του σε αγορές του εξωτερικού, με έμφαση σε έργα υψηλής προστιθέμενης αξίας στους τομείς των υποδομών και της διαχείρισης εγκαταστάσεων.

Έργο άνω του 1 εκατ. ευρώ σε αύλειους χώρους δύο δημοτικών σχολείων

Επενδύει στις σχολικές υποδομές ο Δήμος Καλαμαριάς – Χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο

Μία ακόμη σημαντική χρηματοδότηση για τις σχολικές υποδομές της πόλης εξασφάλισε ο Δήμος Καλαμαριάς, καθώς το Πράσινο Ταμείο με απόφασή του ενέκρινε την ένταξη του έργου «Ανακατασκευή αύλειων χώρων στο 9ο και 10ο Δημοτικό Σχολείο Καλαμαριάς» σε πρόγραμμά του.

Η χρηματοδότηση ανέρχεται σε 768.139 ευρώ, ενώ το έργο έχει συνολικό προϋπολογισμό 1.048.972,77 ευρώ. Το υπόλοιπο ποσό θα καλυφθεί από ίδιους πόρους του Δήμου Καλαμαριάς, επιβεβαιώνοντας στην πράξη την προτεραιότητα που δίνει η δημοτική αρχή στη βελτίωση των σχολικών υποδομών και της καθημερινότητας των παιδιών και εκπαιδευτικού προσωπικού.

Η έγκριση της χρηματοδότησης αποτελεί το αποτέλεσμα μιας συστηματικής προσπάθειας του δημοτικής αρχής να αναζητά και να αξιοποιεί, με σχέδιο και σωστή προετοιμασία, κάθε διαθέσιμο



χρηματοδοτικό εργαλείο για έργα που έχει ανάγκη η πόλη. Η παρέμβαση στο 9ο και το 10ο Δημοτικό Σχολείο (και το 12ο Νηπιαγωγείο που μοιράζεται την

αυλή με το δημοτικό) δεν αφορά σε μια απλή αποκατάσταση των υφιστάμενων αιθών. Πρόκειται για έναν συνολικό επανασχεδιασμό τους, με στόχο να μετα-

τραπούν σε σύγχρονους, λειτουργικούς, ασφαλείς και περισσότερο φυσικούς χώρους εκπαίδευσης, παιχνιδιού και δημιουργίας.

Η μελέτη του Δήμου λαμβάνει υπόψη τις ανάγκες των χρηστών, τις σύγχρονες απαιτήσεις ασφαλείας, αλλά και τις προκλήσεις της κλιματικής αλλαγής και της αστικής ανθεκτικότητας.

Της οριστικής πρότασης είχε προηγηθεί διαβούλευση με τη σχολική κοινότητα και τους γονείς, καθώς και παρουσίαση του σχεδιασμού του Δήμου ώστε οι παρεμβάσεις να ανταποκρίνονται στις πραγματικές ανάγκες των παιδιών και των ανθρώπων που χρησιμοποιούν καθημερινά τους σχολικούς χώρους.

Στο 10ο Δημοτικό Σχολείο, μεταξύ άλλων, προβλέπονται νέοι υπαίθριοι χώροι διδασκαλίας μέσα στο πράσινο, εκσυγχρονισμός του φωτισμού, νέες ασφαλείς προσβάσεις και διαδρομές,

καθώς και χώροι καπουρκής, παιχνιδιού και υπαίθριας εκπαίδευσης. Παράλληλα, προβλέπονται η αναβάθμιση του υφιστάμενου αμφιθεάτρου, δάπεδα ασφαλείας, χώροι παιχνιδιών ισορροπίας και αναρρίχησης, η πλήρης ανακατασκευή του γηπέδου μπάσκετ και η συντήρηση των κερκιδών, καθώς και ενίσχυση της φύτευσης με νέα δέντρα.

Στο 9ο Δημοτικό Σχολείο, ο σχεδιασμός περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τη διαμόρφωση της κύριας εισόδου με ράμπα, την ανακατασκευή των φθαρμένων επιφανειών της αυλής, νέα παρτέρια και καθιστικά, δάπεδο ασφαλείας στον χώρο που χρησιμοποιούν οι μικρότερες τάξεις, νέες φυτεύσεις και μεγάλα δέντρα για περισσότερο φυσικό οικισμό, καθώς και τη δημιουργία υπαίθριου χώρου διδασκαλίας και χώρου καπουρκής.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΠΡΑΣΙΝΗ ΜΕΤΑΒΑΣΗ

★ Η εγκατάσταση μπαταριών μηδενικής έγχυσης από αυτοκαταναλωτές θα εξαιρείται από την υποχρέωση έκδοσης βεβαίωσης παραγωγού

Ανοίγει ο δρόμος για αυτόνομα συστήματα αυτοκατανάλωσης

Διάταξη του ΥΠΕΝ για μεμονωμένους σταθμούς αποθήκευσης ενέργειας χωρίς έγχυση στο δίκτυο

Τον δρόμο για εγκατάσταση συστημάτων αποθήκευσης ενέργειας χωρίς έγχυση στο δίκτυο, ακόμη και σε κορεσμένες περιοχές, όπως η Πελοπόννησος, η Εύβοια, η Κρήτη και οι διασυνδεδεμένες Κυκλάδες, ανοίγει διάταξη του νομοσχεδίου για τα ύδατα, το οποίο εισήχθη στη Βουλή.

Του Γιώργου Μουρμούρη
gmurmouris@nayeμπopiki.gr

Όπως προβλέπεται στο άρθρο 55 του εν λόγω νομοσχεδίου, στις περιοχές αυτές επιτρέπεται η εγκατάσταση μεμονωμένων σταθμών αποθήκευσης ηλεκτρικής ενέργειας αποκλειστικά για αυτοκατανάλωση, υπό την προϋπόθεση ότι δεν εγχέουν ενέργεια στο δίκτυο. Η ισχύς τους δεν προσμετράται στα διαθέσιμα περιθώρια των κορεσμένων δικτύων, δεν τίθεται περιορισμός στην εγκατεστημένη ισχύ τους λόγω κορεσμού και τα οικειοαίτημα εξετάζονται κατά απόλυτη προτεραιότητα από τον ΔΙΔΔΗΗ ή τον ΛΔΜΗΗ.

Πρόκειται για μια σημαντική παρέμβαση, καθώς έτσι ο κορεσμός των δικτύων παύει να αποτελεί από μόνος του εμπόδιο για την εγκατάσταση αυτόνομων μπαταριών από επιχειρήσεις και καταναλωτές που επιδιώκουν να καλύψουν μέρος των ενεργειακών αναγκών τους χωρίς να διοχετεύουν ηλεκτρική ενέργεια. Συνολικά,

κά, το άρθρο 55 συμπληρώνει και διευρύνει τη νομοθετική βάση για την επικείμενη υπουργική απόφαση, με την οποία θα εξειδικευτούν οι όροι εγκατάστασης και λειτουργίας των μεμονωμένων συστημάτων αποθήκευσης και το νέο πλαίσιο αυτοκατανάλωσης. Παράλληλα, ενισχύει την εξουσιοδότηση του υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τη ρύθμιση των επιμέρους τεχνικών, αδειοδοτικών και λειτουργικών ζητημάτων.

Κοινά σχήματα

Σε μια άλλη σημαντική πρόβλεψη, η εν λόγω διάταξη επεκτείνει τον ορισμό της συλλογικής αυτοκατανάλωσης και στα συγκροτήματα κατοικιών, πέραν των κτιρίων, διευρύνοντας το πεδίο ώστε περισσότεροι καταναλωτές να μπορούν να συμμετέχουν σε κοινά σχήματα παραγωγής και συμψηφισμού ενέργειας.

Παράλληλα, στο άρθρο 55 ορίζεται ότι με την επικείμενη υπουργική απόφαση θα καθοριστούν, μεταξύ άλλων, η διαδικασία εκκαθάρισης και ο τρόπος αποζημίωσης των σταθμών αυτοκατανάλωσης μέσω της συμμετοχής τους στην Αγορά Επόμενης Ημέρας στο Διασυνδεδεμένο Σύστημα και βάσει της Ειδικής Τιμής Αγοράς στα Μη Διασυνδεδεμένα Νησιά, καθώς και οι τεχνικοί όροι και οι



Με τη διάταξη του ΥΠΕΝ, ο ορισμός της συλλογικής αυτοκατανάλωσης επεκτείνεται και στα συγκροτήματα κατοικιών, πέραν των κτιρίων.

διαδικασίες αδειοδότησης και σύνδεσης των μεμονωμένων συστημάτων αποθήκευσης.

Με την ίδια διάταξη διευρύνεται και η εξουσιοδότηση προς τον ΥΠΕΝ για τη ρύθμιση των οχημάτων αυτοκατανάλωσης, καθώς η υπουργική απόφαση θα μπορεί να καθορίσει τη δυνατότητα και τις προϋποθέσεις συμμετοχής μιας παροχής κατανάλωσης σε περισσότερους από έναν σταθμούς αυτοκατανάλωσης, ανοίγοντας τον δρόμο για πιο σύνθετα και ευέλικτα σχήματα κάλυψης των ενεργειακών αναγκών. Ορίζεται ακόμη ότι η υπουργική απόφαση θα ρυθμίσει την εφαρμογή

της αυτοκατανάλωσης για παροχές που εκπροσωπούνται από διαφορετικούς προμηθευτές, καθώς και για σταθμούς που εγκαθίστανται από τρίτο πρόσωπο.

Τέλος, συμπληρωματική διάταξη του νομοσχεδίου εξαιρεί τις μπαταρίες μηδενικής έγχυσης (zero feed-in), οι οποίες εγκαθίστανται από αυτοκαταναλωτές, από την υποχρέωση έκδοσης βεβαίωσης παραγωγού ή βεβαίωσης ειδικών έργων, περιορίζοντας την αδειοδοτική διαδικασία για εγκαταστάσεις που προορίζονται αποκλειστικά για την κάλυψη ιδίων αναγκών και δεν διοχετεύουν ενέργεια στο δίκτυο.

Παρεμβάσεις φορέων

Σημειώνεται ότι η διαβούλευση επί του σχεδίου υπουργικής απόφασης ολοκληρώθηκε στις 20 Ιουλίου, με τις δημοσιοποιημένες παρεμβάσεις φορέων να εστιάζουν -μεταξύ άλλων- στη φόρτιση των μπαταριών από το δίκτυο, στην απλοποίηση των διαδικασιών σύνδεσης και στα φωτοβολταϊκά μπαλκονιού.

Σε αυτό το πλαίσιο, ο Σύνδεσμος Εταιρειών Φωτοβολταϊκών (ΣΕΦ) ζήτησε να επιτρέπεται η φόρτιση από το δίκτυο τόσο στα συστήματα ταυτοχρονισμένου συμψηφισμού όσο και σε εκείνα μηδενικής έγχυσης, ενώ η Ένωση Βιομηχανικών Καταναλωτών Ενέργειας (UBIKE) έδωσε έμφαση στις βιομηχανικές εγκαταστάσεις zero feed-in, εστιάζοντας στη δυνατότητα να αξιοποιούνται οι ώρες χαμηλών τιμών ρεύματος και υψηλής παραγωγής Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) για τη φόρτιση των μπαταριών, ώστε να περιορίζονται και οι περικοπές πρόσφατης ενέργειας.

Από την πλευρά της, η Ένωση Παραγωγών Αποθήκευσης και Φωτοβολταϊκών Ηλεκτροσταθμών (ΕΠΙΑΦΗ) ζήτησε δεσμευτικές προθεσμίες για τη λειτουργία της ειδικής ψηφιακής πύλης μέσω της οποίας θα υποβάλλονται και θα εξετάζονται τα αιτήματα σύνδεσης έργων αυτοκατανάλωσης και μεμονωμένων σταθμών αποθήκευσης, καθώς και για την ανταπόκριση των προμηθευτών.

Όσον αφορά τα φωτοβολταϊκά μπαλκονιού, διαφορετικές θέσεις εκφράστηκαν από τον ΣΕΦ και τον ΣΠΕΦ (Σύνδεσμος Παραγωγών Ενέργειας με Φωτοβολταϊκά), με τον πρώτο να προτείνει περαιτέρω απλούστευση του πλαισίου και τον δεύτερο να τάσσεται υπέρ των προτεινόμενων περιορισμών, εκφράζοντας συνολικότερες επιφυλάξεις για τη συγκεκριμένη τεχνολογία.

[ΣΙΔΕ 25081184]

★ Η ισχύς των αυτόνομων συστημάτων αυτοκατανάλωσης δεν θα προσμετράται στα διαθέσιμα περιθώρια των κορεσμένων δικτύων.

Φοιτητική στέγη - Οι πάγιες συστάσεις της ΠΟΜΙΔΑ για ενοικίαση κατοικίας

Με αφορμή την έναρξη αναζήτησης φοιτητικής κατοικίας, για χιλιάδες οικογένειες στην Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη και άλλες πόλεις

Με αφορμή την επικείμενη έναρξη αναζήτησης φοιτητικής κατοικίας, για χιλιάδες οικογένειες στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη είτε στα υπόλοιπα φοιτητικά κέντρα της χώρας, ξεκινά και η οργάνωση από πλευράς οικογενειών. Την ίδια στιγμή, δεν είναι λίγοι οι γονείς που, εφόσον οι οικονομικές τους δυνατότητες το επιτρέπουν, εξετάζουν αντί της ενοικίασης την αγορά κατοικίας, τόσο για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του παιδιού τους όσο και ως μία μακροπρόθεσμη επένδυση. Με αφορμή τη νέα περίοδο φοιτητικών μισθώσεων, η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) επαναλαμβάνει τις πάγιες συστάσεις της προς φοιτητές, γονείς και ιδιοκτήτες.

Σύμφωνα με την ΠΟΜΙΔΑ, το πρώτο μήνυμα προς τους νέους φοιτητές και τους γονείς τους είναι να αποφύγουν τον πανικό των πρώτων ημερών μετά την ανακοίνωση των βάσεων. Όπως επισημαίνεται, δεν είναι απαραίτητο να ενοικιαστεί κατοικία αμέσως, καθώς τα μαθήματα δεν ξεκινούν την επόμενη ημέρα και η ψύχραιμη αναζήτηση αυξάνει τις πιθανότητες να βρεθεί καλύτερη επιλογή.

Η Ομοσπονδία συμβουλεύει επίσης να μην περιορίζεται η αναζήτηση στις περιοχές που βρίσκονται ακριβώς δίπλα στις πανεπιστημιακές σχολές. Λίγοι δρόμοι ή μερικές στάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς μπορούν να κάνουν σημαντική διαφορά τόσο στη διαθεσιμότητα όσο και στο ύψος του ενοίκιου.

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη σωστή οργάνωση της αναζήτησης. Οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να μη δεσμευτούν με το πρώτο σπίτι που θα επισκεφθούν, αλλά ταυτόχρονα, όταν βρουν κατοικία που καλύπτει τις ανάγκες και τον προϋπολογισμό τους, να κινηθούν άμεσα για την ολοκλήρωση της συμφωνίας.

Σε περίπτωση που ζητηθεί μίσθωμα υψηλότερο από τις οικονομικές δυνατότητες της οικογένειας, η ΠΟΜΙΔΑ



συνιστά να μη γίνει αποδεκτό, εκτιμώντας ότι σε μικρή απόσταση μπορεί να βρεθεί αντίστοιχη κατοικία με χαμηλότερο κόστος.

Η Ομοσπονδία υπενθυμίζει ακόμη ότι δεν υπάρχει νομοθετικός περιορισμός ούτε ως προς το ύψος της εγγύησης ούτε ως προς τον αριθμό των προκαταβλλόμενων μισθωμάτων, γεγονός που απαιτεί ιδιαίτερη προσοχή κατά τη διαπραγμάτευση των όρων της μίσθωσης.

Ως λύση περιορισμού του κόστους προτείνεται η συγκατοίκηση. Σύμφωνα με την ΠΟΜΙΔΑ, τα μεγαλύτερα διαμερίσματα ενοικιάζονται συνήθως οικονομικότερα ανά άτομο σε σχέση με τις μικρές κατοικίες, ενώ το φοιτητικό επίδομα ενοίκιου για συγκατοίκηση είναι σημαντικά υψηλότερο από το αντίστοιχο επίδομα για μεμονωμένη μίσθωση.

Πριν από την τελική απόφαση, οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να ελέγξουν προσεκτικά την πραγματική κατάσταση της κατοικίας. Αν η πρώτη επίσκεψη πραγματοποιηθεί βραδινές

ώρες, συνιστάται να ακολουθήσει και δεύτερη επίσκεψη κατά τη διάρκεια της ημέρας, ώστε να αξιολογηθεί καλύτερα το ακίνητο και η γύρω περιοχή.

Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται και στη διαδικασία υπογραφής του μισθωτηρίου. Η ΠΟΜΙΔΑ συνιστά την υπογραφή έγγραφης σύμβασης τόσο από τον φοιτητή όσο και από τον γονέα του, ενώ υπογραμμίζει ότι δεν πρέπει να καταβάλλεται οποιδήποτε ποσό πριν διαπιστωθεί ότι το πρόσωπο που ζητεί την πληρωμή είναι πράγματι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Η Ομοσπονδία προειδοποιεί επίσης για τα λεγόμενα «γραφεία πληροφωρίων», οι οποία ζητούν προκαταβολές υποσχόμενα ότι θα βρουν άμεσα κατοικία. Όπως αναφέρει, πολλές φορές οι πληροφορίες που παρέχουν είναι παρωχημένες και χωρίς ουσιαστική αξία. Αντίθετα, οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να απευθύνονται αποκλειστικά σε επίσημα μεσποικά γραφεία, στα οποία η αμοιβή καταβάλλεται μόνο μετά την υπογραφή του μισθωτηρίου και την παράδοση της κατοικίας.

Συστάσεις απευθύνονται και προς τους ιδιοκτήτες κατοικιών. Η ΠΟΜΙΔΑ τους προτρέπει να μελετούν τις οδηγίες που περιλαμβάνονται στον «Οδηγό του Ιδιοκτήτη» και στην ιστοσελίδα της, επισημαίνοντας ότι προτεραιότητα δεν πρέπει να αποτελεί το υψηλότερο μίσθωμα αλλά η επιλογή αξιοπιστού μισθωτή.

Παράλληλα, συνιστά τη χρήση των ειδικών υποδείγματων μισθωτηρίων για φοιτητικές μισθώσεις, τα οποία διατίθενται μέσω της ιστοσελίδας της ή από τα γραφεία της Ομοσπονδίας και προβλέπουν την προσυπογραφή τόσο του φοιτητή όσο και των γονέων του.

Η ΠΟΜΙΔΑ καλεί επίσης τους ιδιοκτήτες να ασφαλίζουν άμεσα τα ακίνητά τους, κοινημαίνοντας ότι έχει δημιουργήσει ασφαλιστικό πρόγραμμα που καλύπτει φυσικές καταστροφές, στυχίματα αλλά και ζημιές που μπορεί να προκύψουν από ανεύθυνη ή κακόβουλη συμπεριφορά.

Τι να προσέξουν όσοι εξετάζουν την αγορά κατοικίας

Για όσους γονείς εξετάζουν το ενδεχόμενο αγοράς κατοικίας αντί της ενοικίασης, το βιβλίο «Αγοράζω Σπίτι» των Στράτου Παραδιά (προέδρου της ΠΟΜΙΔΑ) και Ηλία Παπαγεωργιάδη (αναλυτή αγοράς ακινήτων-επενδυτή), που κυκλοφορεί από τις Εκδόσεις Καστανιώτη, επιχειρεί να συγκεντρώσει όλα τα βασικά ζητήματα που αφορούν την αγορά, τη μίσθωση και την πώληση κατοικίας, από την πρώτη σκέψη μέχρι τα φορολογικά, τα νομικά και τα πολεοδομικά θέματα.

Οι συγγραφείς παρουσιάζουν βασικούς κανόνες πριν από την αγορά μόνιμης κατοικίας. Πρώτος και σημαντικότερος παράγοντας είναι η σωστή επιλογή της τοποθεσίας, με βάση τον τόπο εργασίας, τις προσωπικές ανάγκες και τις μελλοντικές προοπτικές του αγοραστή. Δεύτερος είναι η επιλογή του κατάλληλου μεγέθους κατοικίας, ώστε να καλύπτει τις πραγματικές ανάγκες χωρίς να υπερβαίνει τις οικονομικές δυνατότητες της οικογένειας.

Ακολουθούν η παλαιότητα του ακινήτου, οι ανάγκες ανακαίνισης και η ενεργειακή αναβάθμιση, ζητήματα που, σύμφωνα με τους συγγραφείς, απαιτούν τη συνδρομή ειδικών. Επισημαίνεται επίσης ότι από το 2030 και το 2033 δεν θα επιτρέπεται νέα ενοίκιαση ούτε πώληση κατοικιών ενεργειακής κλάσης Z ή H χωρίς προηγούμενη ενεργειακή αναβάθμιση.

Εξαιρετική αναφορά γίνεται στην ενεργειακή κλάση της κατοικίας, καθώς η μόνωση, ο τρόπος θέρμανσης, ο ηλιακός θερμοσίφωνας και ο φωτισμός επηρεάζουν τόσο το λειτουργικό κόστος όσο και τη μελλοντική αξία του ακινήτου. Οι συγγραφείς του Βιβλίου "Αγοράζω Σπίτι" εξετάζουν επίσης μεταξύ άλλων τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα κάθε ορόφου, την αξία των βοηθητικών χώρων, όπως οι αποθήκες και οι θέσεις στάθμευσης, τη λειτουργία της διαχείρισης της πολυκατοικίας, τα κοινόχρηστα και τις σχέσεις με τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες.



Ο «χάρτης» των ενοικίων στην Αττική

Παρότι εξακολουθούν να κινούνται ανοδικά και κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026, φαίνεται πως η αγορά αλλάζει φάση, αναζητώντας ένα νέο σημείο ισορροπίας, με επιβράδυνση των αυξήσεων

Της **ΜΑΡΙΑΣ ΚΑΛΟΥΔΗ**
newsreporter@parapolitika.gr

Τα ενοίκια των οικογενειακών κατοικιών στην Αττική εξακολουθούν να κινούνται ανοδικά και το πρώτο τρίμηνο του 2026, όμως η αγορά φαίνεται να αλλάζει φάση. Μετά τις εκρηκτικές αυξήσεις που καταγράφηκαν το 2023 και στις αρχές του 2024, οι περισσότερες περιοχές εμφανίζουν πλέον σαφή επιβράδυνση, με τις ζητούμενες τιμές να παραμένουν σε ιστορικά υψηλά επίπεδα, αλλά να αυξάνονται με πολύ πιο ήπιους ρυθμούς. Τα στοιχεία της ReDataset για κατοικίες επιφάνειας 70 έως 110 τ.μ. δείχνουν ότι η αγορά αναζητά ένα νέο σημείο ισορροπίας, καθώς η ισχυρή ζήτηση εξακολουθεί να συγκρούεται με την περιορισμένη προσφορά.

ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Στον Δήμο Αθηναίων, το μέσο ζητούμενο ενοίκιο αυξήθηκε κατά περίπου 18% από το πρώτο τρίμηνο του 2023 έως το πρώτο τρίμηνο του 2026, διαμορφούμενο από τα 830 ευρώ στα 980 ευρώ τον μήνα. Η μεγαλύτερη ώθηση στις τιμές καταγράφηκε μέσα στο 2023 και στις αρχές του 2024, όταν η έντονη ζήτηση, η περιορισμένη προσφορά και η επιστροφή της αγοράς σε υψηλά επίπεδα δραστηριότητας οδήγησαν σε σημαντικές ανατιμήσεις. Στη συνέχεια, όμως, η εικόνα άλλαξε, καθώς το μέσο ζητούμενο ενοίκιο αυξήθηκε από τα 900 ευρώ στις αρχές του 2024 στα 940 ευρώ προς το τέλος της χρονιάς, ενώ καθ' όλη τη διάρκεια του 2025 οι μεταβολές ήταν ιδιαίτερα περιορισμένες, με τις τιμές να κινούνται μεταξύ 940 και 960 ευρώ. Μόνο

στις αρχές του 2026 σημειώθηκε νέα άνοδος, ανεβάζοντας τον μέσο όρο στα 980 ευρώ και πολύ κοντά στο ψυχολογικό όριο των 1.000 ευρώ. Η εικόνα δείχνει ότι η αγορά της Αθήνας έχει αφήσει πίσω της τη φάση των διψήφιων αυξήσεων και κινείται πλέον προς μια περίοδο μεγαλύτερης σταθερότητας.

ΓΛΥΦΑΔΑ

Η Γλυφάδα εξακολουθεί να βρίσκεται στην κορυφή των ακριβότερων περιοχών της Αττικής για ενοικίαση κατοικίας. Το μέσο ζητούμενο ενοίκιο αυξήθηκε κατά 22,2% μέσα στην τριετία, από τα 1.080 ευρώ στα 1.320 ευρώ τον μήνα. Η μεγαλύτερη άνοδος σημειώθηκε κατά τη διάρκεια του 2023 και στις αρχές του 2024, όταν τα ενοίκια αυξήθηκαν έως τα 1.210 ευρώ, καθώς η υψηλή ζήτηση, η περιορισμένη προσφορά και το έντονο ενδιαφέρον τόσο από Έλληνες όσο και από ξένους ενοικιαστές ενίσχυσαν σημαντικά τις ζητούμενες τιμές. Στη συνέχεια οι αυξήσεις περιορίστηκαν αισθητά. Μέχρι το τέλος του 2024 οι τιμές διαμορφώθηκαν στα 1.290 ευρώ, ενώ το 2025 η αγορά κινήθηκε ουσιαστικά «πλάγια», με τα ενοίκια να παραμένουν για αρκετά τρίμηνα κοντά στα 1.280 ευρώ, πριν φθάσουν στα 1.300 ευρώ και τελικά στα 1.320 ευρώ στις αρχές του 2026. Ενδεικτικό της αλλαγής είναι ότι ο ετήσιος ρυθμός αύξησης πε-

ριορίστηκε από περίπου 9% το 2023 σε μόλις 2% το 2025, δείχνοντας ότι η αγορά πλησιάζει σε ένα νέο σημείο ισορροπίας.

ΠΑΛΑΙΟ ΦΑΛΗΡΟ

Το Παλιό Φάληρο παρουσιάζει μία από τις πιο σταθερές αγορές ενοικίων στην Αττική. Το μέσο ζητούμενο ενοίκιο αυξήθηκε κατά 9,6% μέσα στην εξεταζόμενη περίοδο, από τα 940 ευρώ στα 1.030 ευρώ. Οι αυξήσεις ήταν μικρές, αλλά συνεχείς. Επειτα από μια οριστική διόρθωση το δεύτερο τρίμηνο του 2023, οι τιμές ανήλθαν στα 990 ευρώ στις αρχές του 2024 και στο τέλος της ίδιας χρονιάς ξεπέρασαν για πρώτη φορά το όριο των 1.000 ευρώ, φθάνοντας τα 1.020 ευρώ. Κατά το 2025 σημειώθηκε μόνο μια μικρή υποχώρηση στα 1.010 ευρώ, ενώ στη συνέχεια οι ζητούμενες τιμές επανήλθαν στα 1.030 ευρώ, επίπεδο στο οποίο διατηρήθηκαν έως και το πρώτο τρίμηνο του 2026.

ΠΕΙΡΑΙΑΣ

Ο Πειραιάς κατέγραψε συνολική αύξηση 16,9% στην τριετία, με το μέσο ζητούμενο ενοίκιο να ανεβαίνει από τα 710 ευρώ στα 830 ευρώ. Το μεγαλύτερο μέρος της άνοδου σημειώθηκε ήδη μέσα στο 2023, όταν το ενοίκιο αυξήθηκε στα 790 ευρώ, αντανakλώντας την αναβάθμιση της περιοχής, τις επενδύσεις στο παραλιακό μέτωπο και τη μετατροπή του Πειραιά σε εναλλακτική επιλογή κατοικίας σε σχέση με το κέντρο της Αθήνας. Το 2024, οι τιμές έφτασαν τα 800 ευρώ και ακολούθησε μια περίοδος σχετικής σταθεροποίησης, πριν επανέλθει μια ήπια ανοδική πορεία, η οποία οδήγησε διαδοχικά στα 810 ευρώ, στα 820 ευρώ και, τελικά, στα 830 ευρώ κατά τις αρχές του 2026.

ΜΑΡΟΥΣΙ

Στα Μαρousi το μέσο ζητούμενο ενοίκιο αυξήθηκε κατά 19,8% από τα 910 ευρώ στα 1.090 ευρώ. Η μεγαλύτερη άνοδος καταγράφηκε το 2023, όταν οι τιμές ξεπέρασαν τα 1.000 ευρώ, αντανakλώντας την ισχυρή ζήτηση που δημιουργεί η συγκέντρωση μεγάλων επιχειρήσεων και σύγχρονων γραφειακών εγκαταστάσεων. Το 2024 οι αυξήσεις περιορίστηκαν σημαντικά, με το ενοίκιο να κινούνται μεταξύ 1.040 και 1.060 ευρώ, ενώ το 2025 συνεχίστηκαν μικρές ανατιμήσεις έως τα 1.110 ευρώ. Στις αρχές του 2026 καταγράφηκε μικρή διόρθωση στα 1.090 ευρώ, κυρίως λόγω της αλλαγής της συνολικής εικόνας της αγοράς. Οι ετήσιοι ρυθμοί αύξησης υποχώρησαν από περίπου 11% το 2023 σε 2% το 2024, ενώ το 2025 διαμορφώθηκαν κοντά στο 4%, επιβεβαιώνοντας την επιβράδυνση της αγοράς.

ΚΑΛΛΙΘΕΑ

Η Καλλιθέα εξακολουθεί να αποτελεί μία από τις πιο δυναμικές αγορές κατοικίας της Αττικής. Το μέσο ζητούμενο ενοίκιο αυξήθηκε κατά 20,6%, από τα 680 ευρώ στα 820 ευρώ. Η ισχυρότερη άνοδος σημειώθηκε το 2023, όταν τα ενοίκια έφτασαν τα 760 ευρώ, καθώς η περιοχική συνδυάζει σχετικά προσιτές τιμές, εύκολη πρόσβαση στο κέντρο και ισχυρή ζήτηση από φοιτητές, νέους εργαζομένους και οικογένειες. Το 2024 οι τιμές παρέμειναν σχεδόν αμετάβλητες γύρω στα 760 ευρώ, πριν αυξηθούν στα 780 ευρώ προς το τέλος του έτους. Κατά τη διάρκεια του 2025 οι αυξήσεις ήταν σταδιακές, οδηγώντας τα ενοίκια στα 790 ευρώ, στη συνέχεια στα 810 ευρώ και τελικά στα 820 ευρώ το πρώτο τρίμηνο του 2026.

980

ευρώ τον μήνα το μέσο ζητούμενο ενοίκιο στον Δήμο Αθηναίων κατά το 1ο τρίμηνο του 2026

ΦΟΙΤΗΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ

Το «σαφάρι» αναζήτησης και οι αυξήσεις έως 30% των τιμών



Γράφει η
Ρεγγίνα Σαβούρδου

Η ανακοίνωση των βάσεων εισαγωγής στα πανεπιστημιακά ιδρύματα της χώρας συνοδεύεται παραδοσιακά από κύματα ανακούφισης, χαμόγελα ικανοποίησης και δικαιωμένα όνειρα για χιλιάδες νέους και τις οικογένειές τους. Ωστόσο, μόλις κοπάσει ο πρώτος ενθουσιασμός της επιτυχίας, οι γονείς και οι νεοεισαχθέντες φοιτητές βρίσκονται αντιμέτωποι με μια σκληρή πραγματικότητα, τη «λυπητερή» της εύρεσης φοιτητικής κατοικίας. Το ετήσιο σαφάρι για τη στεγαστική αποκατάσταση των φοιτητών ξεκινά σε ένα ιδιαίτερα θερμό και απαιτητικό περιβάλλον, όπου η αναζήτηση στέγης εξελίσσεται σε έναν πραγματικό οικονομικό και ψυχολογικό Γολγοθά.

Τι αναζητούν οι νέοι φοιτητές

Σύμφωνα με τα στοιχεία της αγοράς της REMAX, που διοχέτευσε στην «Ρ», οι προτιμήσεις των υποψήφιων ενοικιαστών είναι συγκεκριμένες και στοχευμένες. Οι φοιτητές αναζητούν κυρίως στούντιο και μικρά διαμερίσματα ενός υπνοδωματίου, με ωφέλιμη επιφάνεια που φτάνει έως τα 55 τετραγωνικά μέτρα.

Η γεωγραφική τοποθέτηση παίζει καθοριστικό ρόλο, καθώς η εγγύτητα στις πανεπιστημιακές σχολές και τα εκπαιδευτικά ιδρύματα αποτελεί το πρώτο και βασικότερο κριτήριο επιλογής. Παράλληλα, η άμεση και εύκολη πρόσβαση στα ΜΜΜ, καθώς και η καλή κατάσταση του ακινήτου συμπληρώνουν την τριάδα των βασικών απαιτήσεων.

Η ελάχιστη διαθεσιμότητα

και η πίεση των βραχυχρόνιων μισθώσεων

Το μεγάλο αγκάθι στη φετινή αγορά παραμένει η δραματική έλλειψη κατάλληλων ακινήτων. Η διαθεσιμότητα είναι εξαιρετικά περιορισμένη, καθώς η συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων, τα στούντιο και τα μικρά διαμερίσματα, αξιοποιούνται κατά βάση για εναλλακτικές χρήσεις, με κυριότερη τη βραχυχρόνια μίσθω-



Η ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης έχει πυροδοτήσει ένα συνεχές ράλι τιμών

ση. Αυτή η μετατόπιση έχει αφαιρέσει ένα σημαντικό ποσοστό του στεγαστικού αποθέματος από τη μακροχρόνια φοιτητική αγορά.

Παρότι τα τελευταία χρόνια παρατηρείται αυξημένη οικοδομική δραστηριότητα με την κατασκευή νέων μικρών διαμερισμάτων κατάλληλων για φοιτητές σε περιοχές όπως στο Ζωγράφου, η προσφορά εξακολουθεί να υπολείπεται σημαντικά της υψηλής ζήτησης. Ως αποτέλεσμα, η αγορά παραμένει υπό ασφυκτική πίεση και οι τιμές διατηρούνται σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα.

Ο χάρτης των τιμών

Για την ενοίκιαση μιας φοιτητικής κατοικίας απαιτείται σήμερα ένας μηνιαίος προϋπολογισμός που κυμαίνεται, κατά μέσο όρο, από 350 έως και 650 ευρώ. Το ακριβές ύψος του μισθώματος εξαρτάται από την περιοχή, την παλαιότητα, την κατάσταση συντήρησης και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου.

Ενδεικτικά, στην περιοχή Ζωγράφου, μιας και μιλάμε για την χαρακτηριστικότερη περίπτωση φοιτητούπολης, ένα διαμέρισμα περίπου 50 τμ παλαιότερης κατασκευής διατίθεται συνήθως προς ενοίκιαση με μηνιαίο μίσθωμα από 500 έως 550 ευρώ.

Η ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης έχει πυροδοτήσει ένα συνεχές ράλι τιμών. Η μειωμένη προσφορά ακινήτων, σε συνδυασμό με τη σταθερά υψηλή ζήτηση, έχει οδηγήσει σε σημαντική αύξηση των ενοικίων τα τελευταία χρόνια, ακολουθώντας πιστά τον θεμελιώδη νόμο της αγοράς. Μάλιστα, σε πολλές περιοχές καταγράφονται αθροιστικές αυξήσεις που προσεγγίζουν το 30% την τελευταία τριετία.

Κλειδί ο έγκαιρος προγραμματισμός

Περιγράφοντας τη σημερινή εικόνα της αγοράς, ο κ. Κωνσταντίνος Βεντούρας, broker/owner του γραφείου REMAX Εν Οίκω στην Αγία Παρασκευή, επισημαίνει τη μεγάλη δυσκολία του εγχειρήματος.

«Η ενοίκιαση φοιτητικής στέγης αποτελεί πλέον μια ολοένα και δυσκολότερη υπόθεση και σημαντική οικονομική επιβάρυνση για πολλές οικογένειες. Η περιορισμένη διαθεσιμότητα μικρών διαμερισμάτων, σε συνδυασμό με τη σταθερή ζήτηση, διατηρεί τα ενοίκια σε υψηλά επίπεδα και περιορίζει τις διαθέσιμες επιλογές των φοιτητών. Όσοι ξεκινούν έγκαιρα την αναζήτησή τους έχουν σαφώς περισσότερες πιθανότητες να βρουν το κατάλληλο ακίνητο σε πιο προσιτό μίσθωμα», τονίζοντας από πλευράς του την αποτελεσματικότητα των μεγάλων γρήγορων αντανακλαστικών ως σύμμαχο των οικογενειών στην προσπάθειά τους να εξασφαλίσουν μια ποιοτική και βιώσιμη στεγαστική λύση.



Κωνσταντίνος Βεντούρας,
broker/owner του γραφείου
REMAX Εν Οίκω
στην Αγία Παρασκευή



Η απαλλαγή για δωρεάν παραχώρηση κύριας κατοικίας ισχύει μόνο μεταξύ γονέων, παιδιών και παππούδων και όχι μεταξύ αδελφών ή πρώην συζύγων. Ειδικά εφαρμόζεται μόνο στις περιπτώσεις που προβλέπονται ρητά από τον νόμο. Δεν επεκτείνεται σε συζύγους ή πρώην συζύγους, ακόμη και αν η παραχώρηση γίνεται για οικογενειακούς, κοινωνικούς ή προσωπικούς λόγους.

Κατά συνέπεια, όταν ένας ιδιοκτήτης παραχωρεί δωρεάν ακίνητο στον αδελφό ή στον πρώην σύζυγό του, **πρέπει κανονικά να δηλώνει τεκμαρτό εισόδημα ίσο με το 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.**

Η φορολογική μετακίνηση δεν εξαρτάται από το αν εισπραχτεί πραγματικό ενόσκιον ούτε από το ύψος των μισθωμάτων της περιοχής. Εξαρτάται από την αντικειμενική αξία του ακινήτου και από τη συγγενική σχέση μεταξύ του ιδιοκτήτη και του προσώπου που χρησιμοποιεί δωρεάν την κατοικία.

Το ιστορικό της υπόθεσης

Η απόφαση 1224/2026 της Διεύθυνσης Επιθεωρήσεων Διοφορών κτήρια, μετά από άλλων φορολογικών ζητημάτων, **τον τρόπο με τον οποίο υπολογίζεται το εισόδημα από τη δωρεάν παραχώρηση ενός ακινήτου σε πρώην συζύγο.**

Η υπόθεση αφορούσε φορολογούμενο ο οποίος είχε παραχωρήσει **χωρίς αντάλλαγμα στην πρώην σύζυγό του ένα διαμέρισμα στη Θεσσαλονίκη.** Το κτήριο χρησιμοποιούνταν από την πρώην σύζυγο ως κύρια κατοικία και είχε συνολικά επιφάνεια 100,12 τετραγωνικά μέτρα.

Επειδή δεν κατοβαλλόταν ενόσκιον, **δεν υπήρχε πραγματικό εισόδημα για τον ιδιοκτήτη.** Ωστόσο, σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία, η δωρεάν παραχώρηση ακινήτου μπορεί να δημιουργήσει τεκμαρτό εισόδημα. Από σημειώνεται ότι ο ιδιοκτήτης θεωρείται για φορολογικούς σκοπούς ότι εισπράττει ένα υπολογισμένο εισόδημα, ακόμη και αν στην πραγματικότητα δεν εισπράττει χρήματα.

Τι είχε δηλώσει ο φορολογούμενος

Ο φορολογούμενος είχε δηλώσει για τη δωρεάν παραχώρηση του συγκεκριμένου διαμερίσματος **ετήσιο τεκμαρτό εισόδημα ύψους 1.200 ευρώ.**

Κατά τον φορολογικό έλεγχο, όμως, διαπιστώθηκε ότι το



Το όριο της φορολογικής απαλλαγής και η παγίδα του ταμιακού εισοδήματος.

Διεύθυνση Επιθεωρήσεων Διοφορών

Παραχώρηση ακινήτου: πότε ισχύει απαλλαγή

ΠΟΙΕΣ ΣΥΓΓΕΝΙΚΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ ΚΑΛΥΠΤΕΙ Ο ΝΟΜΟΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΑΠΟΦΑΣΗ

ΑΠΟ ΤΟΝ ΔΗΜΗΤΗΡΗ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟ

Γιατί η δωρεάν παραχώρηση κύριας κατοικίας θεωρείται αφορολόγητη μόνο για γονείς και παιδιά – Εκτός οι σύζυγοι και οι πρώην σύζυγοι

που αυτό δεν είχε υπολογιστεί σύμφωνα με τον τρόπο που προβλέπει ο Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος. Η φορολογική αρχή υποστήριξε ότι το τεκμαρτό εισόδημα έπρεπε να προσδιοριστεί σε ποσοστό **3% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.**

Ο φορολογούμενος διαφώνησε με τον υπολογισμό του ελέγχου και προσέφυγε στη ΔΕΑ, ζητώντας την ακύρωση ή τη διόρθωση του σχετικού καταλογισμού.

Πότε υπάρχει απαλλαγή

Σύμφωνα με το άρθρο 39 παράγραφος 2 του Κώδικα

Φορολογίας Εισοδήματος, το εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση ακινήτου υπολογίζεται, κατά κανόνα, σε ποσοστό 3% της αντικειμενικής αξίας του.

Υπάρχει, όμως, μια συγκεκριμένη εξίχνηση. **Δεν φορολογείται το τεκμαρτό εισόδημα από τη δωρεάν παραχώρηση κατοικίας, όταν η κατοικία:**

- έχει επιφάνεια έως 200 τετραγωνικά μέτρα, χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία και παραχωρείται από γονέα σε παιδί, από παιδί σε γονέα ή γενικά μεταξύ ανδρών και καπνόντων.

Ως ανιόντες θεωρούνται, για παράδειγμα, οι γονείς και οι παππούδες, ενώ ως καπνόντες θεωρούνται τα παιδιά και τα εγγόνια.

Η απαλλαγή αυτή δεν καλύπτει κάθε συγγενικό ή οικογενειακό πρόσωπο. Ειδικότερα, ο σύζυγος ή ο πρώην σύζυγος δεν θεωρείται ούτε ανιόν ούτε καπνόν. Επομένως, η δωρεάν παραχώρηση κατοικίας σε σύζυγο ή πρώην σύζυγο δεν εντάσσεται στη συγκεκριμένη φορολογική απαλλαγή.

Η κρίση της ΔΕΑ

Η ΔΕΑ έκρινε ότι, στην εξετασμένη περίπτωση, η δωρεάν παραχώρηση του διαμερίσματος προς την πρώην σύζυγο δημιουργούσε **φορολογητέο τεκμαρτό εισόδημα.**

Το γεγονός ότι το ακίνητο χρησιμοποιούνταν ως κύρια κατοικία δεν ήταν αρκετό για να εφαρμοστεί η απαλλαγή. Παρότι το διαμέρισμα είχε επιφάνεια μικρότερη από 200 τετραγωνικά μέτρα, δεν είχε παραχωρηθεί σε ανιόντα ή καπνόντα του ιδιοκτήτη.

Η ΔΕΑ δέχθηκε, επομένως, τη θέση της φορολογικής αρχής ότι το τεκμαρτό εισόδημα έπρεπε να υπολογιστεί με βάση το 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

Παράλληλα, απέρριψε τον

ισχυρισμό ότι το εισόδημα έπρεπε να προσδιοριστεί με βάση τα πραγματικά ενόσκια παρόμοιων ακινήτων στην ίδια περιοχή.

Ο νόμος προβλέπει συγκεκριμένο τρόπο υπολογισμού για τη δωρεάν παραχώρηση. Συνεπώς, δεν απαιτείται να διερευνηθεί ποιο θα ήταν το πιθανό ή συνθηματικό μίσθωμα του ακινήτου στην ελεύθερη αγορά.

Ο υπολογισμός του εισοδήματος

Η αντικειμενική αξία του διαμερίσματος ανερχόταν σε 142.302,35 ευρώ. Το τεκμαρτό εισόδημα υπολογίστηκε ως εξής: 142.302,35 ευρώ × 3% = 4.269,08 ευρώ. Επομένως, το συνολικό ετήσιο εισόδημα που έπρεπε να δηλωθεί για τη δωρεάν παραχώρηση του ακινήτου ήταν 4.269,08 ευρώ.

Επειδή ο φορολογούμενος είχε ήδη δηλώσει ποσό 1.200 ευρώ, η διαφορά που προστέθηκε στο φορολογητέο εισόδημα του ήταν: 4.269,08 ευρώ - 1.200 ευρώ = 3.069,08 ευρώ.

Η ΔΕΑ έκρινε ότι ο υπολογισμός αυτός ήταν νόμιμος και απέρριψε την ενδικοφανή προσφυγή του φορολογούμενου ως προς το συγκεκριμένο ζήτημα.

Ανακαινίσεις: Τα λάθη που οδηγούν σε τσουχτερά πρόστιμα και φυλάκιση!



Γράφει ο
Λουκάς Γεωργιάδης

Σε μεγάλες περιπέτειες μπορούν να μπουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων, εάν υψεί σιραβή καιά η διάρκεια μιας ανακαίνισης και δεν είναι κατοχυρωμένοι, αφενός από την πλευρά των έργων πολιτικού μηχανικού που αφορούν την Πολοδομία και, αφιέρου από την λήρηση της εργατικής νομοθεσίας με βάση τα προβλεπόμενα από τον ΕΦΚΑ (ηρών ΙΚΑ).

Σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, η διαδικασία των ανακαίνσεων ακόμη και στο εσωτερικό διαμερισμάτων είναι μια διαδικασία που κρύβει πολλές παγίδες για τους ιδιοκτήτες, λόγω της νομοθεσίας. Αν δεν θέλουν να βρεθούν αντιμετώπι με τσουχτερά πρόστιμα, διακοπή εργασιών ή δικαστικές περιπέτειες, υπάρχουν δύο «κλειδιά» που πρέπει να γνωρίζουν, πριν μπουν οι... μαστόρες στα σπία. Το ένα σχετίζεται με την έκδοση της άδειας μικρής κλίμακας και το δεύτερο με τον ΕΦΚΑ. Πολλοί ιδιοκτήτες πιστεύουν -λανθασμένα- ότι μέσα στους τέσσερις τοίχους του σπιτιού τους μπορούν να κάνουν ό,τι θέλουν. Ειδικότερα, αυτά που πρέπει να γνωρίζουν οι ενδιαφερόμενοι είναι τα εξής:

1. Η έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας είναι μια ειδική άδεια που εκδίδεται ηλεκτρονικά από μηχανικό μέσω του συστήματος e-Άδειες και είναι απαραίτητη για εργασίες που δεν αλλάζουν τον σκελετό του κτιρίου, αλλά ξεπερνούν τα όρια της απλής συντήρησης.

2. Αν ο ιδιοκτήτης θέλει να γκρεμίσει έναν εσωτερικό τοίχο για να κάνει την κουζίνα ενιαία με το σαλόνι, χρειάζεται άδεια μικρής κλίμακας, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θίγεται η στατική επάρκεια του κτιρίου.

3. Το απλό βάψιμο-φρεσκάρισμα ενός διαμερίσματος δεν θέλει άδεια, ωστόσο αυτή είναι υποχρεωτική όταν απαιτείται η χρήση σκαλωσιών.

4. Η εξωτερική θερμομόνωση (θερμοπρόσοψη) και η εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης (πχ φυσικό αέριο, αντλία θερμότητας) απαιτούν την έκδοση άδειας εργασιών μικρής κλίμακας.

5. Για πέργκολες επιφάνειες άνω των 50 τετραγωνικών μέτρων στους ακάλυπτους χώρους ή στα δώματα η διαδικασία είναι μονόδρομος.

6. Για οποιεσδήποτε εργασίες αντικατάστασης ή ριζικής επισκευής της στέγης χωρίς μεταβολή του όγκου της απαιτείται η έκδοση σχετικής άδειας, ενώ για απλά μερεμέτια, όπως αλλαγή πλακιδίων στο μπάνιο, αντικατάσταση εσωτερικών κουφωμάτων, λρίψιμο πατωμάτων ή απλοί εσωτερικοί χρωματισμοί, δεν απαιτείται.

Το «αγκάθι» των εργατών

Το μεγαλύτερο λάθος που κάνουν οι ιδιοκτήτες είναι η αμέλεια γύρω από την ασφάλιση του εργατοτεχνικού προσωπικού. Ο νόμος στην Ελλάδα είναι ξεκάθαρος και προβλέπει ότι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου ή ο εργολάβος (αν υπάρχει σχετικό ιδιωτικό συμφωνητικό) θεωρείται «κατασκευαστής» και φέρει την απόλυτη ευθύνη για την ασφάλιση των εργατών στον ΕΦΚΑ. Έτσι, πριν ξεκινήσει οποιαδήποτε εργασία για την οποία εκδίδεται άδεια μικρής κλίμακας, ο ιδιοκτήτης οφείλει να απογραφεί στο Μητρώο Οικοδομοτεχνικών Έργων του ΕΦΚΑ. Εκεί, με βάση τα τετραγωνικά και το είδος των εργασιών υπολογίζονται τα ελάχιστα απαιτούμενα ένσημα, που είναι γνωστά ως ιεκμαριά ημερομίσθια.

Ο ιδιοκτήτης, ακόμη και αν συμφωνήσει με τον μαστόρα ένα συνολικό ποσό κατ' αποκοπή, είναι νομικά υπόχρεος να υποβάλει την Αναλυτική

Περιοδική Δήλωση (ΑΠΔ), πληρώνοντας τις προβλεπόμενες ασφαλιστικές εισφορές. Κι αυτό γιατί, αν γίνει έλεγχος από την Ανεξάρτητη Αρχή Επιθεώρησης Εργασίας και βρεθούν ανασφάλιστοι εργάτες, το πρόστιμο είναι εξοντωτικό (έως 10.500 ευρώ ανά ανασφάλιστο εργαζόμενο). Επιπλέον, σε περίπτωση εργατικού ατυχήματος οι ποινικές και αστικές ευθύνες για τον ιδιοκτήτη είναι τεράστιες.

Συνεργασία με έμπειρο διπλωματούχο μηχανικό

Η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων αλλά και οι θεσμικοί φορείς που εμπλέκονται με την κατασκευαστική δραστηριότητα συστήνουν σε κάθε ενδιαφερόμενο την αναγκαία συνεργασία με έμπειρο διπλωματούχο μηχανικό, προκειμένου η ανακαίνιση να ολοκληρωθεί χωρίς νομικά... παρατράγουδα! Ο μηχανικός αναλαμβάνει να εκδώσει την κατάλληλη άδεια, σύμφωνα με τις επιθυμίες του ιδιοκτήτη του ακινήτου, υπολογίζοντας σωστά τα ένσημα του ΕΦΚΑ και επιβλέποντας το έργο. Η λήρηση της νομιμότητας μπορεί να κοστίζει κάτι παραπάνω στην αρχή, αλλά είναι προφανές ότι εξασφαλίζει την... προμία στον ιδιοκτήτη.

Ποιες υποχρεώσεις πρέπει να αναλάβουν οι ιδιοκτήτες για να μην... μπλέξουν





Κοινωνικές κατοικίες σε τρία στρατόπεδα

Τρανή απόδειξη του γιατί η ανάπτυξη ενός προγράμματος κοινωνικής στέγης απαιτεί πολύ χρόνο και δεν μπορεί να λογίζεται ως λύση στην αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, είναι η περίπτωση της αξιοποίησης δημόσιας γης για τον σκοπό αυτό. Εχουν περάσει πάνω από 10 μήνες από την ανακίνωση του ίδιου του πρωθυπουργού στην τροπογόμενη Διεθνή Έκθεση Θεσσαλονίκης, τον Σεπτέμβριο του 2025 και μόλις αυτήν την εβδομάδα ψηφίστηκε το σχετικό νομοσχέδιο του υπ. Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τις απαιτούμενες διατάξεις για την αξιοποίηση τριών στρατοπέδων σε Αχαρνές, Θεσσαλονίκη και Πάτρα, ώστε να αναπτυχθούν εκει' 2.000 κοινωνικές κατοικίες, με χρηματοδότηση από το Κοινωνικό Κλιματικό Ταμείο. Προφανώς, θα απαιτηθούν πολλοί ακόμα μήνες, ενδεχομένως και πάνω από ένα έτος, έως ότου υπάρξει ανάδοχος για την κατασκευή των νέων κατοικιών κι ακόμα περισσότερο (τουλάχιστον 18 μήνες) για την ολοκλήρωση των έργων.



Τι προβλέπει ο σχεδιασμός των ΕΛΤΑ με ορίζοντα το 2030

Του Φάνη Ζώη
fzotis@naytemporiki.gr

ΤΟΥΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥΣ άξονες του νέου Αναπτυξιακού Σχεδίου των ΕΛΤΑ παρουσίασε στους εργαζόμενους χτες, παρουσία του νέου προέδρου, Κωνσταντίνου Μασσέλου, ο διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας, Μιχάλης Μαυρόπουλος.

Συγκεκριμένα, μεταξύ των βασικών κατευθύνσεων του νέου Αναπτυξιακού Σχεδίου 2026-2030 περιλαμβάνονται η άνοδος των εσόδων, η αξιοποίηση του πανελλαδικού δικτύου (το μεγαλύτερο δίκτυο εξυπηρέτησης της

χώρας), οι νέες ψηφιακές δυνατότητες και η αναβάθμιση της εμπειρίας του πελάτη με νέες υπηρεσίες και πηγές εσόδων, όπως η ανάπτυξη σύγχρονων χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, καθώς και η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Οργανισμού.

Η εκδίωξη πραγματοποιήθηκε με στόχο την ενπρέωση των εργαζομένων για τη νέα πορεία των ΕΛΤΑ, διά ζωής, στο Αμφιθέατρο του κτιρίου «Ερμής» και μεταδόθηκε παράλληλα διαδικτυακά. Στη συζήτηση που ακολούθησε, οι εργαζόμενοι απ' όλη την Ελλάδα είχαν τη δυνα

τότητα να θέσουν τα ερωτήματά τους στην διοίκηση και να ενημερωθούν αναλυτικά για την ολοποίηση του σχεδίου.

Μήνυμα εργαζομένων

Όπως εκφράστηκε από τους εργαζόμενους, θα παραμείνει το τοπίο γύρω από το σχέδιο αναδιάρθρωσης του δικτύου των ΕΛΤΑ, κυρίως λόγω της δυσκολίας εξεύρεσης ενδιαφερόμενων μετόχων που θα αναλάβουν τη λειτουργία σημείων ΕΛΤΑ Courier, τα οποία αντικαθιστούν τα ταχυδρομικά καταστήματα που κλείνουν στην περιφέρεια.

Μέχρι στιγμής έχουν αναστεί

λει τη λειτουργία τους περίπου 60 και οι υπόλοιποι, αριθμός που υπολείπεται σημαντικά του αρχικού σχεδιασμού, ο οποίος προέβλεπε σχεδόν διπλάσιο αριθμό συνεργασίας με πράκτορες, με στόχο τον περιορισμό της αιμορραγίας από 3 εκατ. ευρώ τον μήνα σε 1,5 εκατ. ευρώ.

Τον περασμένο Μάιο η εταιρεία πέρασε στην 4η φάση αναδιοργάνωσης λειτουργίας και οργάνωσης, με το κλείσιμο 6 σε Αρτέμιδα, Ήλυχο, Μονεμβασιά, Αμόνταιο, Σταυρούπολη Ξάνθης και Τζάμβρου Κέρκυρας. Νωρίτερα, μέσα στον Μάρτιο, έκλεισαν τα καταστήματα ΕΛΤΑ σε Νέα Αρτάκη,

Κρέστενα, Αγία Βαρβάρα, Αιζούρι, Σέρβια, Νευκώρι και Γύθιο.

Συμφωνά με τον σχεδιασμό της εταιρείας, αρκετές από τις δραστηριότητες των καταστημάτων μεταφέρονται σε νέα σημεία, κυρίως σε συνεργασία με ιδιώτες, σε μίνι μάρκετ, πρακτορεία κοίτηερ κ.λπ.

Η διαδικασία αυτή, όπως αναφέρουν παράγοντες της αγοράς, μπορεί να καλύπτει μέρος των αναγκών, αλλά ο ανταγωνισμός θα ζητήσει να ξανακριθεί η καθολική υπηρεσία, κάτι που σημαίνει ότι τα ΕΛΤΑ δεν θα έχουν τις ίδιες πιθανότητες επιτυχίας.

(80/2021/116)

~60
καταστήματα
των ΕΛΤΑ
έχουν
αναστείλει
τη λειτουργία
τους.