

Της ΕΙΡΗΝΗΣ ΧΡΥΣΟΛΩΡΑ

Καυτό Αύγουστο περνούν στο υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και στην Ειδική Υπηρεσία Συντονισμού του Ταμείου Ανάκαμψης, για να κλείσουν τα τελευταία ορόσημα και να μπορέσουν να υποβάλουν το 9ο και τελευταίο αίτημα για επιχορηγήσεις και το 8ο για δάνεια του Ταμείου Ανάκαμψης. Σύμφωνα με πληροφορίες από το υπουργείο, αυτό θα ανέχεται συνολικά σε 6,7 δισ. ευρώ.

Υστερα από πέντε χρόνια, το Ταμείο Ανάκαμψης φτάνει οριστικά στο τέλος του φέτος και η Ελλάδα θα αιουκαϊρείται μια βασική πηγή χρηματοδότησης επενδύσεων και μεταρρυθμίσεων, συνολικού ύψους 35,95 δισ. ευρώ, εκ των οποίων τα 18,22 δισ. ευρώ επιχορηγήσεις και τα 17,73 δισ. ευρώ δάνεια.

Από αυτά, μέχρι στιγμής έχουν εισπραχθεί 24,63 δισ. ευρώ (12,93

Μάχη με τον χρόνο για το φινάλε του Ταμείου Ανάκαμψης

Στο ΥΠΕΘΟ εργάζονται πυρετωδώς, ώστε να κλείσουν τα ορόσημα του τελευταίου αιτήματος για δάνεια και επιχορηγήσεις

Οι τελευταίες δόσεις

ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΓΙΑ ΕΛΛΑΔΑ ▶ **€35,95 δισ.** **ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΩΔΩ** ▶ **Επιχορηγήσεις €18,22 δισ.** **Δάνεια €17,73 δισ.**

Η τελευταία δόση δανείων και επιχορηγήσεων από το Ταμείο Ανάκαμψης ανέχεται σε 6,7 δισ. ευρώ, σύμφωνα με το υπ. Οικονομικών.

δισ. επιχορηγήσεις και 11,70 δισ. δάνεια) και απομένουν προς εισπραχθεί 11,32 δισ. ευρώ (5,3 δισ. ευρώ επιχορηγήσεις και 6 δισ. ευρώ δάνεια).

Το προελευταίο, 8ο αίτημα πληρωμής επιχορηγήσεων, μαζί με το 7ο αίτημα δανείων, που υποβλήθηκαν τον Μάιο, αναμένεται να εγκριθούν στις αρχές Σεπτεμβρίου, αφού πάρει το πράσινο φως και από το συμβούλιο υπουργών η τελευταία αναθεώρηση του προγράμματος (μαζί με πολλών άλλων χωρών) ενόψει του Αυγούστου. Η αναθεώρηση όμως έχει ήδη εγκριθεί από την Κομισιόν και μάλιστα ενισχύθηκε, έναντι του αιτήματος Μάιου, κατά τις πληροφορίες, το ποσό της 7ης δόσης δανείων, φτάνοντας τα 3,68 δισ. ευρώ (από 765 εκατ. ευρώ). Συγκεκριμένα, ειειδή είχαν εκκινηθεί εν τω μεταξύ τέσσερα ορόσημα του 8ου αιτήματος δανείων, μεταφέρθηκαν στο 7ο αίτημα και αυξήθηκε αντίστοιχα το ποσό της δόσης των δανείων. Ίτσι, συνολικά τα κονδύλια που αναμένεται να εγκριθούν εισήλθαν στις αρχές Σεπτεμβρίου και να φτάσουν στα ταμεία του κράτους έως τα τέλη Σεπτεμβρίου θα ανέρχονται σε περίπου 4,6 δισ. ευρώ θα είναι επιχορηγήσεις και τα 3,68 δισ. ευρώ δάνεια.

Θα αιουμένουν 6,4 δισ. ευρώ για την πλήρη απορρόφηση της ελληνικής κατανομής του Ταμείου Ανάκαμψης. Η κυβέρνηση θα υποβάλει το 9ο και τελευταίο αίτημα για αυτά τα 6,7 δισ. ευρώ (4,4 δισ. ευρώ επιχορηγήσεις και

2,3 δισ. ευρώ δάνεια) έως τα τέλη Σεπτεμβρίου και η εκταμίευση, αν όλα πάνε καλά, θα γίνει κανονικά έως τα τέλη Δεκεμβρίου.

Γι' αυτό το τελευταίο αίτημα εργάζονται τώρα πυρετωδώς στο υπουργείο Εθνικής Οικονομίας, καθώς συνδέεται, ούτε λίγο ούτε πολύ, με την υλοποίηση 123

οροσήμων, σύμφωνα με στοιχεία της αρμόδιας υπηρεσίας, εκ των οποίων 117 ορόσημα συνδέονται με τις επιχορηγήσεις και έξι με τα δάνεια. «Η αγωνία πάντως υφίσταται, αλλά θα εισπράξουμε όλα τα κονδύλια που μας αναλογούν», διαβεβαιώνουν αρμόδιες

πηγές του Υ.Α.Α. Τα δυσκολότερα εξ αυτών, λένε οι ίδιες πηγές, είναι αυτά που αφορούν κατασκευαστικά έργα, όπως η ανακαίνιση υποδομών που καταστράφηκαν από τον «Daniel», ο Βόρειος Οδικός Αξονας Κρήτης, οι κτιριακές υποδομές ερευνητικών κέντρων και το ΟΑΚΑ.

Οι ίδιες πηγές αναδεικνύουν τη σημασία της υλοποίησης του pillar assessment στην Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα, στα μέσα Ιουλίου, επιτρέποντας την απορρόφηση δανείων 2 δισ. ευρώ από την τράπεζα, τα οποία στη συνέχεια θα διοχετευθούν για τη χρηματοδότηση μικρομεσαίων επιχειρήσεων. Με αυτό τον τρόπο διασφαλίθηκε η πλήρης απορρόφηση του δανειακού σκέλους του Ταμείου Ανάκαμψης που είχε κατανεμηθεί στην Ελλάδα και δόθηκε χρόνος για τη διοχέτευση του σε επιχειρήσεις.

Μάλιστα, σύμφωνα με πληροφορίες, η χορήγηση των δανείων θα μπορεί να ξεκινήσει άμεσα, μόλις εκταμιευθεί η 8η δόση, δηλαδή από τα τέλη Σεπτεμβρίου. Κάτι που ασφαλώς θα ενισχύσει και το προεκλογικό οπλοστάσιο της κυβέρνησης.

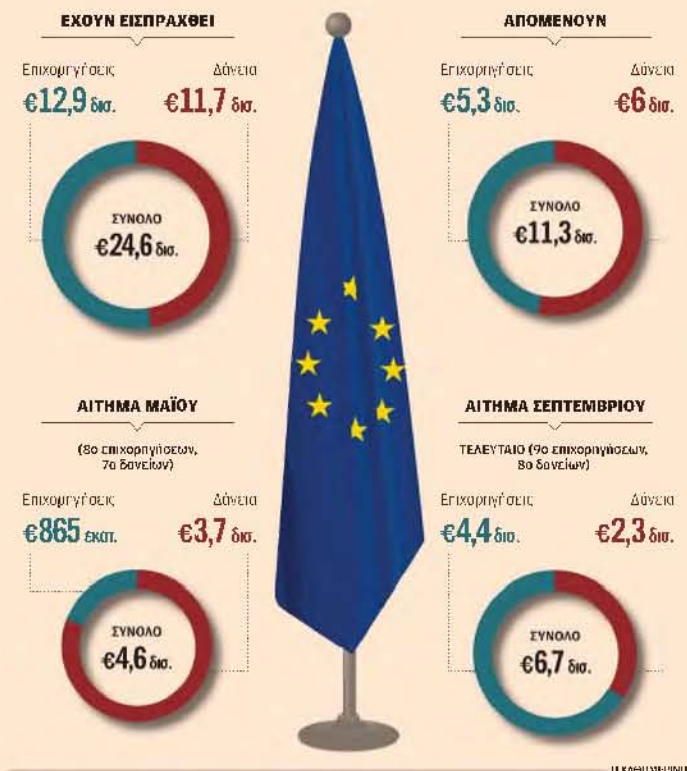
Επιπλέον, η θετική έκβαση του pillar assessment δίνει τη δυνατότητα στην Ελληνική Ανα-

πτυξιακή Τράπεζα να διαχειρίζεται στη συνέχεια κονδύλια όπως αυτά των νέων Ταμείων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς και τα διαρθρωτικά.

Σε κάθε περίπτωση, κλείνοντας το Ταμείο, πολλά ερωτήματα θα χρειαστεί να απαντηθούν για την αποτελεσματικότητα της αξιοποίησης των πόρων του. Το ΠΑΣΟΚ, με τον Παύλο Γερουλάνο, έχει ασκήσει κριτική για τις αλληλεπιδράσεις αναθεωρήσεων, που κατέδειξαν τις αδυναμίες κράτους και κυβέρνησης να ολοκληρώσει αυτά τα οποία είχε σχεδιάσει στην αρχή και τα οποία βασίζονταν στο πρόγραμμα σχέδιο Πισσαρίδη. Ο κ. Γερουλάνος μιλάει για «προχειρότητα στο αρχικό σχέδιο και ανικανότητα στην υλοποίησή του».

Οικονομολόγοι επισημαίνουν ότι το βασικό ερώτημα είναι κατά πόσον το πρόγραμμα που υλοποιήθηκε είχε κάποια συμβολή στην αλλαγή του παραγωγικού προτύπου και στην αύξηση της παραγωγικότητας, κάτι για το οποίο διαφωνούν αμφιβολίες.

Για τη χώρα, εξάλλου, το μεγάλο ερώτημα είναι πώς θα καλυφθεί το κενό που θα αφήσει το Ταμείο στην επενδυτική δραστηριότητα και η συμβολή του στον ρυθμό ανάπτυξης. Σύμφωνα με τον τελευταίο Πολυετή Δημοσιονομικό Προγραμματισμό του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας, από τα 16,7 δισ. ευρώ του 2026, το ΠΔΕ του 2027 πέφτει στα 10,6 δισ. ευρώ, το 2028 στα 11,9 δισ., το 2029 στα 13 δισ. ευρώ και το 2030 στα 14,2 δισ. ευρώ.



AKINHTA

Φθηνά για τους ξένους,

ΤΑ ΜΕΓΑΛΑ
ΜΕΣΙΤΙΚΑ
ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΟΥ
ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ
ΕΠΙΧΕΙΡΟΥΝ
ΝΑ ΠΡΟΣΕΛ-
ΚΥΣΟΥΝ
ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ
ΓΙΑ ΑΓΟΡΕΣ
ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΜΑΣ
ΛΟΓΩ ΤΩΝ
ΧΑΜΗΛΩΝ
ΤΙΜΩΝ

«**Ε**λάτε στην Ελλάδα που είναι φθηνά», λένε τα μεγάλα μεσιτικά γραφεία του εξωτερικού για να προσελκύσουν ξένους επενδυτές. Μπορεί οι μέσες τιμές στις αγγελίες στην Αττική να έχουν εκτοξευτεί κατά 5,3% (Αθήνα: 2.500 ευρώ/τ.μ.), στη Θεσσαλονίκη κατά 7,7% (Κεντρικός Δήμος: 2.714 ευρώ/τ.μ.) και στην υπόλοιπη Ελλάδα κατά 7,1% το δεύτερο τρίμηνο του έτους και να βρίσκονται σε επίπεδα που δύσκολα αγοράζει η μέση ελληνική οικογένεια, όμως στη μεγάλη εικόνα της Ευρώπης, η Ελλάδα συνολικά, είναι μια φθηνή αγορά ακινήτων.

Αυτός είναι κι ένας από τους βασικούς λόγους που, παρά τις αυξήσεις των τιμών, κάθε χρόνο, το ενδιαφέρον από το εξωτερικό παραμένει ισχυρό. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, την περίοδο 2019-25 στη χώρα εισέρρευσαν περί τα 12,4 δισ. ευρώ για αγορές ακινήτων.

Επίσης σημαντικό είναι το γεγονός ότι αν και έχει διαφημιστεί πολύ η «χρυσή βίλα», αφορά μόλις ένα μέρος των αγορών ακινήτων από αλλοδαπούς. Οι Ευρωπαίοι αγοραστές δεν τη χρειάζονται και αποτελούν ένα αυξανόμενο ποσοστό των ετήσιων αγοραπωλησιών ακινήτων. Άλλοι για επένδυση, άλλοι για εξοχικό και άλλοι που επιλέγουν να μείνουν μόνιμα σε μία πανέμορφη και φθηνότερη ευρωπαϊκή χώρα.

Συγκρίσεις

Προφανώς υπάρχουν περιοχές που οι τιμές ξεφεύγουν, όπως η Βουλιαγμένη με μέση τιμή 7.553 ευρώ/τ.μ. ή πολύ προβληματικοί τουριστικοί προορισμοί, όπως η Μύκονος, με μέση ζητούμενη τιμή στις ενεργές αγγελίες στα 7.647 ευρώ/τ.μ., όμως ο μέσος όρος της αγοράς είναι πολύ χαμηλότερος. Τόσο στις αστικές περιοχές όσο και στις τουριστικές.

Στα ποιοτικά διαμερίσματα, σύμφωνα με έρευνα τιμών του Global Property Guide, για ένα υπνοδωμάτιο, η μέση τιμή στην Αθήνα είναι στα 135.000 ευρώ. Την ίδια ώρα, σε άλλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες είναι στα 339.000 ευρώ στη Μαδρίτη και 440.000 ευρώ στο Παρίσι. Προφανώς υπάρχει και η διάσταση του κόστους αγοράς σε σύγκριση με τον μέσο μισθό. Για τους Έλληνες εργαζόμενους η αγορά κατοικίας έχει γίνει εξαιρετικά δύσκολη και το στεγαστικό πρόβλημα παραμένει οξύ.

Όμως, δεν είναι αυτό το θέμα



Συγκρίνοντας τη μεγάλη εικόνα της Ευρώπης, η Ελλάδα είναι μια φθηνή αγορά ακινήτων.

μας. Για τους επενδυτές από το εξωτερικό η αγορά διαμερίσματος, μεζονέτας ή βίλλας, για μόνιμη κατοικία ή επένδυση, στην Ελλάδα μπορεί να γίνει στο 25% της τιμής που θα έδιναν στη χώρα τους. Μία αλήθεια πίσω από την ανθεκτική ζήτηση για αγορά κατοικίας στην Ελλάδα από επενδυτές του εξωτερικού. Η εικόνα είναι παρόμοια και στα εξοχικά. Μια βίλα σε ελληνικό τουριστικό προορισμό, κοντά στη Θάλασσα, μπορεί να αγοραστεί από 400.000 ευρώ, ενώ σε άλλες ευρωπαϊκές παραθαλάσσιες πόλεις της Ιταλίας ή της Γαλλίας οι τιμές είναι άνω του 1 εκατ. ευρώ για συγκρίσιμα ακίνητα.

Με βάση τα δεδομένα του Global Property Guide, ο ευρωπαϊκός μέσος όρος τιμής αγοράς διαμορφώνεται στα 5.258 ευρώ/τ.μ., καταγράφοντας ισχυρή ετήσια άνοδο 7,09% και διετή αύξηση 10,87%.

Η γενική τάση δείχνει ότι, παρά την επιβράδυνση σε συγκεκριμένες υπερτιμημένες μητροπόλεις, η ζήτηση για στέγαστρο παραμένει εξαιρετικά υψηλή στην πλειονότητα των πόλεων που εξετάστηκαν.

«Ευκαιρία»

Η ελληνική αγορά που εκπροσωπείται από τη μεγαλύτερη και πιο ενεργή περιφέρεια, που είναι η Αθήνα, ανήκει στις πιο προστιθέμενες στην ευρωπαϊκή αγορά, σύμφωνα με τα στοιχεία του SPI, του δείκτη τιμών του Spitzogatos, από το 2019, η συνολική άνοδος των τιμών είναι σχεδόν 59%. Παρά την τεράστια άνοδο τιμών, τα ελληνικά ακίνητα θεωρούνται από τα πιο προστιθέμενα της Ευρώπης και «ευκαιρία» αγοράς. ■

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τραπεζής της Ελλάδος, την περίοδο 2019-25 στην Ελλάδα εισέρρευσαν περί τα 12,4 δισ. ευρώ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ

km@ravetdis@e_typos.com



Από την αγωνία για τις βάσεις στο κυνήγι του φθηνού ενοικίου

Αρχισε η αναζήτηση της φοιτητικής στέγης για χιλιάδες οικογένειες – Οδηγός επιβίωσης για γονείς και πρωτοετείς φοιτητές που ξεκίνησαν την αναζήτηση της φοιτητικής στέγης στην πόλη των σπουδών
– Στο τραπέζι μισθώματα, τετραγωνικά, αποστάσεις, κοινόχρηστα και... εγγυήσεις για το δωμάτιο
– Ο χάρτης των ενοικίων και οι κινήσεις που μειώνουν τον λογαριασμό

Στο κυνήγι της φοιτητικής στέγης έχουν επιδοθεί χιλιάδες νέοι που πέτυχαν στις φεινές Πανελλαδικές και εξοφλούσαν θέσι στα πανεπιστημιακά έδρανα. Γιατί η θέση στο πανεπιστήμιο εξασφαλίστηκε, ωστόσο το δωμάτιο στην πόλη των σπουδών παραμένει άγνωστο και είναι πολύ πιθανό να είναι ακριβό και μακριά από όλα αυτά τα οικονομικά ταμεία.

Γονείς και πρωτοετείς άρχισαν να μετρούν τετραγωνικά, αποστάσεις, κοινόχρηστα και... εγγυήσεις. Η γενικευμένη ακριβεία έχει ήδη ροκανίσει το διαδέσμο εισοδήμα, ενώ η μετακίνηση ενός παιδιού σε άλλη πόλη προσθέτει έναν δεύτερο πρωτολογισμό στο νοικοκυριό.

Το μέγεθος της πίεσης αποτυπώνεται ξεκάθαρα από τον συνολικό αριθμό των σπουδαστών. Η τελευταία έκθεση της Εθνικής Αρχής Ανώτατης Εκπαίδευσης καταγράφει 872.882 φοιτητές το 2023, προπτυχιακούς, μεταπτυχιακούς και υποδιπλωτούς διδάκτορες. Περίπου οι μισοί εγγεγραμμένοι θεωρούνται ενεργοί. Αιχμάνισαν σε αυτόν τον δγκο, οι οργανωμένες και οικονομικά προσιτές κλίνες παραμένουν λίγες.

Τρία χρόνια ανηφόρα

Σύμφωνα με μεσοπικνούς κύκλους, τα φοιτητικά ενοίκια αυξή-

νονται για τρίτη συνεχόμενη χρονιά, αν και όχι με την ίδια ένταση πεντού. Η προσφορά μικρών κατοικιών δεν ακολουθεί τη ζήτηση. Η περιορισμένη οικοδομική δραστηριότητα, προηγούμενων ετών, η βραχυχρόνια μίσθωση και η πρόσθετη ζήτηση για μικρά σπίτια, μεταξύ άλλων από περιουσία μονοπρόσωπα νοικοκυριά μετά από διαζύγια, δημιουργούν πρόσθετη πίεση.

Ο περιορισμός νέων οδών βραχυχρόνιας μίσθωσης στο κέντρο της Αθήνας δεν έχει ακόμη δείξει αποτελέσματα, ενώ παράγοντες της αγοράς εκφράζουν φόβους ότι ο ενεργός Αριθμός Μητρώου Ακινήτου θα αποκτήσει αυτονόμοι κερμοικη αξία, δημιουργώντας δύο τιμές ακόμη και για όμοια διαμερίσματα στην ίδια πολυκατοικία. Η επιστροφή κατοικιών στη μακροχρόνια μίσθωση εκτιμάται ότι δεν θα μπορέσει να λύσει το πρόβλημα.

Του Γιώργου Μανέττα

Πόσο νοικιάζεται το τετραγωνικό για μια γκαρονιέρα ή ένα στούντιο; Τι ενοίκιο θα πληρώσουν οι νέοι φοιτητές; Σύμφωνα με στοιχεία που επεξεργάστηκε Γιάννης Ζιάβρας, ιδιοκτήτης μιστικών γραφείων RE/MAX Properties (Investment), στην Αθήνα ένα ανακατασκευασμένο και επιπλωμένο στούντιο 25-40 τ.μ. ζητείται προς 16-19 ευρώ το τετραγωνικό. Χωρίς

επιπλά υποκαίρει στα 14-17 ευρώ και χωρίς ανακαίνιση στα 13-14. Η Θεσσαλονίκη ακολουθεί με 14-16 ευρώ για τον ακριβότερο κατηγορία, 12,5-15 ευρώ για ανακατασκευασμένο δέσιο σπίτι και 11-12 ευρώ για παλαιότερο ακίνητο.

Στην Πάτρα, το εἶδος είναι 12-15, 11-13 και 8,5-10 ευρώ αντίστοιχα. Στο Ηράκλειο φτάνει τα 13-15 ευρώ για επιπλωμένο, στην Καλαμάτα τα 13-16, ενώ η Ξάνθη κρατά τη χαμηλότερη αρετηρία, από 8 ευρώ για μη ανακατασκευασμένο έως 12 ευρώ για έτοιμο σπίτι. Η επίπλωση μόνη της προσθέτει

συνήθως 2-3 ευρώ ανά τετραγωνικό και η ανακαίνιση 15%-30% στη ζητούμενη τιμή.

Διαφορετική είναι η εικόνα στις περιοχές που συγκεντρώνουν τα μεγάλα πανεπιστημιακά κέντρα. Ζωγράφου και Νέος Κόσμος αγγίζουν τα 17-19 ευρώ για ανακατασκευασμένο επιπλωμένο ακίνητο ενώ η Κυψέλη κινείται στα 16-17 ευρώ, Πειραιάς, Αιγάλεω και Πατήσια γύρω στα 16. Για κάποιον που δέχεται παλιότερο σπίτι, τα Πατήσια πέφτουν στα 10-11 ευρώ και το Αιγάλεω στα 11-12, έναντι 14-15 στον Ζωγράφου. Σε πραγματικούς όρους, μικρά διαμερίσματα 45-55 τ.μ. φθάνουν σε ορισμένες περιοχές τα 680 ή 720 ευρώ τον μήνα.

Οδηγός

Τι προτείνουν οι ειδικοί πρώτοι: καταλήξουν οι φοιτητές στο διαμέρισμα που θα νοικιάσουν; Και αρχικά υπογραμμίζουν ότι η πρώτη οικονομία γίνεται πριν από την εισοκλήση. Ο φοιτητής χρειάζεται να ορίσει το ανώτατο συνολικό κόστος, όχι μόνο το ενοίκιο. Ένα σπίτι φτηνότερο κατά 40 ευρώ μπορεί να αποδειχθεί ακριβότερο αν έχει υψηλά κοινόχρηστα, παλιά κομμάτια, ηλεκτρική θέρμανση ή απαιτεί δύο συγκοινωνίες

Η ΑΚΤΙΝΟΓΡΑΦΙΑ ΤΩΝ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗ ΧΩΡΑ

	(€/τ.μ.)		
	Ανακατασκευασμένο & επιπλωμένο	Ανακατασκευασμένο χωρίς επιπλά	Χωρίς ανακαίνιση & χωρίς επιπλά
Αθήνα	16-19	14-17	13-14
Θεσσαλονίκη	14-16	12,5-15	11-12
Πάτρα	12-15	11-13	8,5-10
Ηράκλειο Κρήτης	13-15	12-14	10-12
Ξάνθη	11-12	10-12	8-10
Καλαμάτα	13-16	11-13	10-12
Κυψέλη	16-17	14-15	13
Ζωγράφου	17-19	16-17	14-15
Πειραιάς	16	14	13
Νέος Κόσμος	17-19	15-16	13-14
Αιγάλεω	16	14	11-12
Πατήσια	16	14	10-11
Ιλίσια	14,5-16,5	13-14,5	11-12,5
Γουδή	14-15,5	12,5-14	10,5-12
Εξάρχεια	15-17	14-14,5	11-12,5
Χανιά	15,5-17	12,5-13	9,0-10,5
Λάρισα	12,5-13,5	9,5-10,5	7,5-8,5
Βόλος	12,5-13,5	9,5-11	8,5-9,5
Ιωάννινα	12-14	9,8-11	8,5-10
Κομοτηνή	8,5-9,5	7-8	5,8-6,5
Χίος	11-12,5	9-10,5	7-8,5

* Οι τιμές αφορούν κυρίως στούντιο και διαμερίσματα 2b-40 τ.μ., που αποτελούν τον βασικό τύπο φοιτητικής κατοικίας.
* Η επίπλωση προσθέτει συνήθως 2-3 €/τ.μ. στη ζητούμενη τιμή.
* Η ανακαίνιση αυξάνει συνήθως τη ζητούμενη τιμή κατά 15-30% σε σχέση με ένα αντίστοιχο μη ανακατασκευασμένο ακίνητο.

ΠΗΓΗ: RE/MAX

Η ΑΟΡΙΣΤΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑ

Οι οικογένειες πρέπει ακόμη να ζητούν αναλυτική εικόνα για το τι περιλαμβάνει το μίσθωμα. Η φράση «λογαριασμοί μέσα» χρειάζεται όρια καταλόγησης, τρόπο εκκαθάρισης και σαφή αναφορά σε θέρμανση και κοινόχρηστα. Μια αόριστη συμφωνία μπορεί να μετατρέψει το προβλέψιμο ποσό σε σειρά πρόσθετων χρεώσεων μέσα στη χρονιά, χωρίς δυνατότητα υλιστικού ελέγχου.



Η ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΓΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ

Η συγκατοίκηση θεωρείται ως μία από τις καλύτερες λύσεις για εξοικονόμηση χρημάτων. Δύο ή τρεις φοιτητές μπορούν να μοιραστούν μεγαλύτερο σπίτι, ρίχνοντας ανά άτομο τόσο το μίσθωμα όσο και ρεύμα, θέρμανση, Internet και κοινόχρηστα. Χρειάζεται εξαρχής συμφωνία για δαπάνες, λογαριασμούς, καθαριότητα, επισκέψεις και αποχώρηση κάποιου συγκατοίκου. Όλοι πρέπει να καλύπτονται από το μισθωτήριο, ώστε να μην εξαρτάται η κατοικία από μια προφορική συμφωνία.

ΔΗΜΟΣΙΟ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αγώνας δρόμου για την κατασκευή νέων φοιτητικών εστιών

Επενδύσεις €735,7 εκατ. ευρώ για 8.600 νέες κλίνες - Νέα χρυσόφορα αγορά για το real estate η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών περισσότερων από 18.000 σπουδαστών σε Αττική, Θεσσαλονίκη, Κρήτη, Δυτική Μακεδονία, Θεσσαλία και Θράκη

Το τεράστιο κενό στο οικιστικό απόθεμα και κυρίως στις φοιτητικές εστιές έχει κινητοποιήσει Δημόσιο και εταιρείες ακινήτων. Το κυβερνητικό πρόγραμμα που έχει εκπονήσει προσιτεύει 735,7 εκατ. ευρώ και προβλέπει τη δημιουργία περίπου 8.600 νέων κλινών. Επιπλέον, σχεδιάζεται να διατεθούν με ιδιωτική συμμετοχή μέχρι έως 1 δισ. ευρώ για να καλυφθούν ανάγκες περισσότερων από 18.000 σπουδαστών σε Αττική, Θεσσαλονίκη, Κρήτη, Δυτική Μακεδονία, Θεσσαλία και Θράκη.

Το μεγαλύτερο έργο βρίσκεται στην Κρήτη. Η σύμβαση ΣΑΠ των 255 εκατ. ευρώ μεταξύ Πανεπιστημίου Κρήτης και ΑΚΤΟΚ προβλέπει 4.846 κλίνες: 2.710 στο Ρεθύμνο και 2.136 στο Ηράκλειο, σε περισσότερα από 100.000 τ.μ. Στο Ρεθύμνο θα κατασκευαστεί και αμφιθέατρο 800 θέσεων. Οι εργασίες θα διαρκέσουν 36 μήνες και η λειτουργία, συντήρηση και φύλαξη από τον ιδιώτη 30 χρόνια. ΕΤΕπ και Πειραιώς χρηματοδοτούν από 91,5 εκατ. ευρώ και η ΑΚΤΟΚ ευμενώνει 61,5 εκατ. Στην Δυτική Μακεδονία προνομιολογούνται 750 κλίνες, 350 στην Κοζάνη, από 150 σε Φλώρινα και Καστοριά και 100 στην Πτολεμαίδα, με προσωρινό ανάδοχο τη Medlen. Στο Πανεπιστήμιο Αιτικής Αττικής το σχέδιο των 65 εκατ. ευρώ προβλέπει 1.100 κλίνες στα Άνω Λιόσια. Για την παλιά εστία του ΕΜΠ όπου 7 ισόγειοι προγραμματίζονται ανακαινιστούν 450 κλινών, άλλους περίπου 50 εκατ. ευρώ, ενώ θα αναδομηθούν οι εστιές του ΕΚΠΑ στην Ούλοιφ Πάλερ και της ΑΣΠΑΙΤΕ στο Μαρούσι.

Στον Βόλο, η αξιοποίηση της Βαμβακουργίας για το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, προϋπολογισμού 116 εκατ. ευρώ, μαζί με τις παρεμβάσεις στη Λαμία, θα δημιουργήσουν σχεδόν 1.000 κλίνες. Στη Θράκη, έργο 133,05 εκατ. ευρώ περιλαμβάνει από 350 θέσεις σε Αλεξανδρούπολη και Κομοτηνή, χώρους στίσις, πανεπιστημιακές κατοικίες, ξενοία και νέα βιβλιοθήκη. Πρόκειται για αλλαγή κλίμακας έπειτα από δεκαετίες μικρής παραγωγής οργανωμένης στέγης.

Το ιδιωτικό στοιχείο

Η Premia επιδιώκει να δημιουργήσει καρποφυλάκιο 2.000 φοιτητικών διαμερισμάτων μέσα στην επόμενη τριετία. Διαθέτει ήδη ακίνητα σε Κυβέλη, Πάτρα και Θεσσαλονίκη, με συνολικά 153 διαμερίσματα και 7.764 τ.μ., ενώ το συγκρότημα 102 διαμερισμάτων στην Ξάνθη γέμισε και έχει almost ολοκληρωθεί. Η εταιρεία εξετάζει δύο ακόμη ακίνητα στη συμπρωτεύουσα αλλά και ευκαιρίες σε Λαμία, Ρέθυμνο και Βόλο. Τον Μάιο απέκτησε λειτουργούσα εστία 28 διαμερισμάτων Ιωλίννας, κοντά στα 3 εκατ. ευρώ, και ενδιάμεσά της και για δείτερι. Στην Καισαριανή ανακατασκευάζει ακίνητο 6.000 τ.μ., το οποίο αγοράστηκε 5,81 εκατ. ευρώ και θα δώσει τουλάχιστον 110 διαμερίσματα. Η Dimaand, από την πλευρά της, εξετάζει φοιτητικές κατοικίες στο Votanikos Business Park, την επένδυση 189 εκατ. ευρώ στο πρώην ακίνητο της Softek. Για τους επενδυτές, οι έσοδα εμφανίζουν αν.σχά στον οικονομικό κόσμο. Για τους φοιτητές, όμως, το κρίσιμο μέτρο θα είναι διαφορετικό: πόσο από τα νέα δωμάτια θα προσφέρονται σε τιμή που μπορεί πράγματι να πληρώσει ένα μέσο νοικοκυριό.

Παράγοντες της αγοράς ωστόσο σπεύδουν να τονίσουν ότι η προσφορά αυτή δεν θα πέσει άμεσα τα σημερινά νοίκια. Τα έργα χρειάζονται χρόνο και οι ιδιωτικές μονάδες συχνά τιμολογούνται ακριβότερα επειδή παρέχουν υπηρεσίες. Διευκρινούν, ωστόσο, μια αγορά που σήμερα αφήνει χιλιάδες οικογένειες να παζαρεύουν κάθε Αύγουστο τα ίδια λειψάνων.

τον μήνα ή 1.680 ευρώ τον χρόνο. Αν το φτηνότερο ακίνητο χρειάζεται ψυγείο, κρεβάτι, γραφείο, βύνηση και υψηλότερη κατανάλωση θέρμανσης, το αρχικό κόστος μπορεί να χαθεί. Αντίθετα, οικογένεια που διαθέτει έπιπλα ή μπορεί να τα μεταφέρει έχει λόγο να κοιτάξει μη επιπλωμένο σπίτι και να αποφύγει το καπέλο των 2-3 ευρώ ανά τετραγωνικό.

Υπάρχουν και οι ιδιωτικές εστιές, σε ανακατασκευασμένα κτίρια ή παλιά ξενοδοχεία σε

Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Κομοτηνή, Χίο και Πράκλιο. Τα επιπλωμένα δωμάτια 15-25 τ.μ. κοστίζουν 450-650 ευρώ, περίπου 20%-30% ακριβότερα από ένα τυπικό φοιτητικό διαμέρισμα. Περιλαμβάνονται όμως συνήθως φύλαξη, ρεύμα, νερό, θέρμανση, Internet και κοινόχρηστους χώρους. Η σωστή σύγκριση γίνεται με το συνολικό κόστος, όχι με το γιγνόμενο ενοίκιο. Προσφέρονται επίσης πληρωμή ή 3, 6 και 12 δόσεις, ακόμη και με πιστωτική κάρτα.

καθημερινά. Η σύγκριση πρέπει να περιλαμβάνει λογαριασμούς, μετακίνηση και αναγκαίες αγορές επίπλων ή σκευών.

Η αναζήτηση δεν πρέπει να μείνει για τον Σεπτέμβριο. Όσο πλησιάζει η έναρξη των μαθημάτων, περιορίζονται τα διαθέσιμα σπίτια και η διαπραγματευτική θέση του ενοικιαστή. Χρειάζεται έρευνα σε περισσότερες περιοχές, όχι βιαστική συμφωνία στο πρώτο ακίνητο, ενώ η απόσταση από τη σχολή πρέπει να μετρείται σε πραγματικό χρόνο διαδρομής. Ενα σπίτι δίπλα σε μετρό ή συχνή λεωφορειακή γραμμή μπορεί να είναι πρακτικότερο από ένα ακριβότερο κοντά στην πανεπιστημιούπολη.

Σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, οι ζητούμενες τιμές των αγγελιών δεν είναι πάντοτε οι τελικές. Όταν το ακίνητο μένει κενό για καιρό, υπάρχει χώρος για χαμηλότερο μίσθωμα. Διαπραγματευτικό όπλο αποτελούν η συνέπεια, η άμεση έναρξη της μίσθωσης και, για οικογένειες που διαθέτουν τη ρευστότητα, η προκαταβολική επίσημη πληρωμή. Η τελευταία μπορεί να εξασφαλίσει έκτακτη, αλλαγή όρων συμφωνία καθαρά και ανοιχτά καταγεγραμμένη.

Μίσθωση 9 μηνών

Σε πόλεις με τουρισμό, μια μίσθωση εννέα μηνών μπορεί να περιορίσει αισθητά την επιβάρυνση. Ο φοιτητής επιλέγει επιπλωμένο διαμέρισμα με ρεύμα, νερό, κοινοχρήσια και Internet μέσα στην τιμή, ενώ ο ιδιοκτήτης το αξιοποιεί το καλοκαίρι εποχικά ή βραχυχρόνια. Έτσι η οικογένεια αποφεύγει τρία ενοίκια και τα πάγια ενός άδειου σπιτιού. Πριν υπογράψει, πάντως, πρέπει να βεβαιωθεί ότι οι ημερομηνίες παραδοσης και αποχώρησης συμβαδίζουν με εξαστατικές και εργαστηριακές.

Σύμφωνα με έμπειρους μεσίτες, η κατάσταση του ακινήτου ελέγχεται πριν δοθούν χρήματα. Υγρασία, θερμοσίφωνας, ηλεκτρικός τίντακας, μέση νερού, θέρμανση, κουφώματα, ροοκενές και έπιπλα πρέπει να εξεταστούν και τυχόν φθορές να καταγραφούν. Με την υπογραφή καταβάλλονται συνήθως το τρέχον μίσθωμα και μία εγγύηση ή δυο όταν το σπίτι είναι εξοπλισμένο. Κάθε προκαταβολή γίνεται τραπεζικά και συνοδεύεται από ιδιωτικό συμφωνητικό, ενώ μετρητά χωρίς απόδειξη και συμφωνίες χωρίς ηλεκτρονικό μισθωτήριο αφήνουν την οικογένεια ακλόνητη.

Η επιλογή ανάμεσα σε ανακαινισμένο και παλιό σπίτι χρειάζεται και προσεκτικούς υπολογισμούς. Στα 35 τ.μ., διαφορά 4 ευρώ ανά τετραγωνικό σημαίνει 140 ευρώ



Αναλυτικός οδηγός για τον νέο εξωδικαστικό μηχανισμό,

ΣΕΛ. 6-7

τις 24, τις 48 και τις 72 μηνιαίες δόσεις

4 ρυθμίσεις για όλα τα χρέη

Με το ιδιωτικό χρέος να ξεπερνά τα 210 δισ. ευρώ σε Δημόσιο και τράπεζες, οι οφειλότες έχουν στη διάθεσή τους τέσσερις ρυθμίσεις για να τακτοποιήσουν τα χρέη τους. Σύμφωνα με αποκλειστικές πληροφορίες της Realnews, μέχρι στιγμής περισσότεροι από 7.000 οφειλότες έχουν εντάξει τα χρέη τους στη νέα ρύθμιση των 72 δόσεων, με το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης και τη διοίκηση της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων να κρίνουν τη νέα ρύθμιση ως επιτυχημένη.

Είναι χαρακτηριστικό, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία που αφορούν τον Μάρτιο, ότι μόνο στην εφορία έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές περίπου 4,8 εκατομμύρια πολίτες. Πρέπει ωστόσο να επισημανθεί ότι τον Μάρτιο ήταν η πληρωμή της πρώτης δόσης του ΕΝΦΙΑ.

Μάλιστα, μία από αυτές τις τέσσερις ρυθμίσεις, αυτή των 72 δόσεων, είναι νέα, ενώ και ο εξωδικαστικός μηχανισμός είναι στη διάθεση των οφειλετών με σημαντικές βελτιώσεις. Σημειώνεται ότι σε όλες τις ρυθμίσεις μπορούν να ενταχθούν μισθωτοί, συ-

ναξούχοι, ελεύθεροι επαγγελματίες, αυτοαπασχολούμενοι, αγρότες, εργοδότες, επιχειρήσεις και λοιπά νομικά πρόσωπα. Σύμφωνα με τη γενική γραμματέα Χρηματοπιστωτικού Τομέα και Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους, **Θεώνη Αλαμπάση**, «τα νέα μέτρα για το ιδιωτικό χρέος αποτελούν μια ολοκληρωμένη μεταρρύθμιση που καλύπτει κάθε πτυχή της διαχείρισης των οφειλών, ενισχύοντας ουσιαστικά την προστασία των πολιτών και προσφέροντας περισσότερες δυνατότητες βιώσιμης ρύθμισης. Ιδιαίτερα σημαντική είναι η ενεργοποίηση, από τις 21 Σεπτεμβρίου, της νέας δυνατότητας προστασίας της κύριας κατοικίας μέσω του εξωδικαστι-

κού μηχανισμού. Πλέον, οι οφειλότες θα μπορούν, μέσω της αποπληρωμής της αξίας της κύριας κατοικίας τους στο πλαίσιο της ρύθμισης, να διασφαλίζουν την προστασία της, συνδυάζοντας την κοινωνική μέριμνα με μια δίκαιη και βιώσιμη αντιμετώπιση του ιδιωτικού χρέους».

Σε δόσεις

Η πάγια ρύθμιση της εφορίας είναι ο βασικός μηχανισμός για την αποπληρωμή ληξιπρόθεσμων φορολογικών και ασφαλιστικών οφειλών σε μηνιαίες δόσεις. Σε ισχύ βρίσκεται και η ρύθμιση των 72 δόσεων, με τους οφειλότες να έχουν προθεσμία μέχρι το τέλος του χρόνου να τακτοποιή-

σουν οφειλές τους στο Δημόσιο που έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμες έως τις 31 Δεκεμβρίου του 2023.

Εξωδικαστικός μηχανισμός

Από τις 27 Ιουνίου έχει ανοίξει η πλατφόρμα για τον νέο εξωδικαστικό μηχανισμό και για όσους έχουν οφειλές σε Δημόσιο και τράπεζες από 5.000 ευρώ και πάνω. Ειδικότερα, πλέον δίνεται η δυνατότητα σε περισσότερους από 1 εκατομμύριο οφειλότες να ρυθμίσουν χρέη από 5.000 ευρώ μέσω του εξωδικαστικού μηχανισμού όταν μέχρι πρότινος για να μπει κάποιος στη ρύθμιση θα έπρεπε να είχε οφειλές άνω των 10.000 ευρώ.

Του ΔΗΜΗΤΡΗ ΧΡΙΣΤΟΥΛΑ
d.christoulas@realnews.gr

Εσσερις ρυθμίσεις έχουν στη διάθεσή τους όσοι έχουν οφειλές σε εφορία, ασφαλιστικά ταμεία και τράπεζες. Με το ιδιωτικό χρέος να ξεπερνά τα 210 δισ. ευρώ, εκ των οποίων περίπου 80 δισ. ευρώ αφορούν οφειλές σε τράπεζες και στους servicers, επιπλέον 79 δισ. ευρώ είναι το πραγματικό συνολικό ληξιπρόθεσμο χρέος στην εφορία, ενώ άλλα 52 δισ. ευρώ είναι οι οφειλές στα ασφαλιστικά ταμεία. Το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης προκειμένου να αντιμετωπίσει το πρόβλημα του ιδιωτικού χρέους, έχει δημιουργήσει ένα πλέγμα ρυθμίσεων ώστε να μπορούν όλοι οι οφειλέτες να επιλέξουν αυτή που θα τους βοηθήσει να τακτοποιήσουν τις ληξιπρόθεσμες οφειλές. Συμπερασματικά και με αποκλειστικές πληροφορίες της Realnews, μέχρι στιγμής περισσότεροι από 7.000 οφειλέτες έχουν εντάξει τα χρέη τους στη νέα ρύθμιση των 72 δόσεων, με το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης αλλά και τη διοίκηση της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων να κρίνουν τη νέα ρύθμιση επιτυχή. Με βάση τη τελευταία διαδικασία στοιχεία που αφορούν τον μήνα Μάρτιο, μόνο στην εφορία έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές περίπου 4,8 εκατομμύρια πολίτες. Πρέπει φυσικά να επισημανθεί ότι τον Μάρτιο ήταν η πληρωμή της πρώτης δόσης του ΕΝΦΙΑ.

Μάλιστα, μία από αυτές τις τέσσερις ρυθμίσεις, αυτή των 72 δόσεων, είναι νέα, ενώ και ο εξωδικαστικός μηχανισμός, με σημαντικές πλέον βελτιώσεις, βρίσκεται στη διάθεση των οφειλών. Σημειώνεται ότι σε όλες τις ρυθμίσεις μπορούν να ενταχθούν μισθωτοί, συνταξιούχοι, ελεύθεροι επαγγελματίες, αυτοαπασχολούμενοι, αγρότες, κτηνοτρόφοι, επιχειρήσεις και λοιπά νομικά πρόσωπα.

Σύμφωνα με τη γενική γραμμάτεια Χρηματοπιστωτικού Τομέα και Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους, **Θεωρία Απομείωσης**, «τα νέα μέτρα για το ιδιωτικό χρέος αποτελούν μια ολοκληρωμένη μεταρρύθμιση που καλύπτει κάθε πτυχή της διαχείρισης των οφειλών, ενισχύοντας ουσιαστικά την προστασία των πολιτών και προσφέροντας περισσότερες δυνατότητες βιώσιμης ρύθμισης. Ιδιαίτερα σημαντικό είναι η ενεργοποίηση, από τις 21 Σεπτεμβρίου, της νέας δυνατότητας προεκτάσεως της κύριας καταβολής μεσω του εξωδικαστικού μηχανισμού. Πλέον, οι οφειλέτες θα μπορούν, μέσω της αποπληρωμής της αξίας της κύριας καταβολής τους στο πλαίσιο της ρύθμισης, να διασφαλίζουν την προεπίσχεση της συνδεδεμένης κοινωνικής μέριμνας με πιο δίκαιη και βιώσιμη αντιμετώπιση του ιδιωτικού χρέους».

Ακατάσχετος λογαριασμός

Ποράλη, ενώ και λίγες εβδομάδες έχει δοθεί η δυνατότητα άρσης κατάσχεσης τραπεζικού λογαριασμού εφόσον έχει εξοφληθεί το

25% της οφειλής και έχουν ρυθμιστεί οι υπόλοιπες υποχρεώσεις. Επίσης έχει θεσπιστεί η αύξηση του ακατάσχετου τραπεζικού λογαριασμού από τα 1.250 στα 1.600 ευρώ, προσφέροντας επιπλέον προστασία σε όσους αντιμετωπίζουν μέτρα αναγκαστικής είσπραξης. Σημειώνεται ότι 1,7 εκατομμύρια οφειλέτες έχουν βρεθεί υπό το καθεστώς των αναγκαστικών μέτρων είσπραξης, ενώ επιπλέον 2,3 εκατομμύρια πολίτες δύναται να βρεθούν το προσεχές διάστημα, εάν δεν είναι συνεπείς στις φορολογικές

της ρύθμισης σε δόσεις και να τις αποπληρώσουν σε διάστημα έξι μηνών. Οι νεότερες οφειλές θα πρέπει να ενταχθούν στην πάγια ρύθμιση των 24 ή των 48 δόσεων.

Προϋπόθεση είναι όταν υποβληθεί η αίτηση υπαγωγής οι οφειλές αυτές να μην αφορούν άλλο καθεστώς ρύθμισης. Το ελάχιστο ποσό της μηνιαίας δόσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από τα 30 ευρώ. Αν οι βεβαιωμένες οφειλές είχαν ρυθμιστεί, η συγκεκριμένη ρύθμιση θα πρέπει να έχει καθεί έως τις 20 Απριλίου 2026. Επίσης θα πρέπει να έχουν υποβληθεί όλες οι δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος της τελευταίας πενταετίας (έως και το φορολογικό έτος 2024), να μην υπάρχουν άλλες αρρρόβιμες ληξιπρόθεσμες οφειλές μετά τη συμπλήρωση ενός μήνα από την υπαγωγή στη ρύθμιση και να μην υπάρχει αμετάκλητη καταδίκη για φοροδιαφυγή ή ληστεμπορία. Οι

4 ρυθμίσεις για χρέη σε Δημόσιο και τράπεζες

Τα μειονεκτήματα και τα πλεονεκτήματα των 24, των 48, των 72 δόσεων και του εξωδικαστικού μηχανισμού



Τα νέα μέτρα για το ιδιωτικό χρέος αποτελούν μια ολοκληρωμένη μεταρρύθμιση που καλύπτει κάθε πτυχή της διαχείρισης των οφειλών

Οδηγεί η γενική γραμματεία Χρηματοπιστωτικού Τομέα και Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους, Θεωρία Απομείωσης

τους υποχρεώσεις. Υπενθυμίζεται μάλιστα ότι από το τέλος του Ιουλίου κλιμάκιο φορολογούμενων θα πρέπει να πληρώσουν και τον φόρο εισοδήματος και τον ΕΝΦΙΑ.

24 και 48 δόσεις

Η πάγια ρύθμιση της εφορίας είναι ο βασικός μηχανισμός για την αποπληρωμή ληξιπρόθεσμων φορολογικών και ασφαλιστικών οφειλών σε μηνιαίες δόσεις. Ειδικότερα, οι φορολογούμενοι μπορούν να εξοφλήσουν τις 24 δόσεις τακτικές οφειλές, όπως ο φόρος εισοδήματος, ο ΕΝΦΙΑ και ο ΦΠΑ. Σε έως 48 δόσεις μπορούν να τακτοποιήσουν οφειλές, όπως ο φόρος κληρονομιάς, ο φόρος δωρεάς ή γονικής παροχής, οι οφειλές που προκύπτουν από φορολογικό έλεγχο ή άλλες έκτακτες αιτίες. Και στις δύο ρυθμίσεις η ελάχιστη μηνιαία δόση είναι 30 ευρώ, ενώ η αίτηση γίνεται ηλεκτρονικά μέσω της myAADE. Οι μηνιαίες δόσεις επιβαρύνονται με επιτόκιο της τάξης του 4,34% για ρύθμιση οφειλών σε έως 12 δόσεις και 5,84% από 13 έως 48 δόσεις. Επίσης, οι οφειλέτες θα πρέπει να γνωρίζουν ότι η ρύθμιση χάνεται αν δεν πληρωθούν δύο συνεχόμενες δόσεις. Και για τις 24 αλλά και για τις 48 δόσεις η ελάχιστη μηνιαία δόση δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 30 ευρώ.

72 δόσεις

Σε ισχύ βρίσκεται και η ρύθμιση των 72 δόσεων, με τους οφειλέτες να έχουν προθεσμία μέχρι το τέλος του χρόνου να τακτοποιήσουν οφειλές τους στο Δημόσιο που έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμες έως τις 31 Δεκεμβρίου 2023. Η πληρωμή αναμένεται να ενεργοποιηθεί έως τις 20 Ιουνίου, ενώ ήδη είναι διαθέσιμη για οφειλές στα ασφαλιστικά ταμεία. Έτσι, όσοι έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές μέχρι το τέλος του 2023 θα μπορούν να

οφειλές θα πρέπει να υποβάλλονται ψηφιακά, έως και τις 31 Δεκεμβρίου του 2026, στην ψηφιακή πύλη myAADE. Το πλεονέκτημα της ρύθμισης σε 72 δόσεις είναι ότι τίθεται σε ισχύ με την καταβολή της πρώτης δόσης, η οποία πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα σε τρεις εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης. Το μειονέκτημα της ρύθμισης είναι ότι αφορά μόνο οικιακά

ΚΥΡΙΑΚΗ 9 ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ 2026

www.real.gr Realmoney 7

Αναθεωρούμε

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

χρέη. Φυσικά για τις οφειλές του 2024 και του 2025 υπάρχει η πάγ η δόση των 24 δόσεων.

Εξωδικαστικός μηχανισμός

Από τις 27 Ιουλίου έχει ανοίξει η πύλη φόρμα για τον νέο εξωδικαστικό μηχανισμό ρυθμίσεως οφειλών και για όσους έχουν οφειλές σε Δημόσιο και τράπεζες από 5.000 ευρώ και πάνω. Ειδικότερα, πλέον δίνεται η δυνατότητα σε περισσότερους από 1 εκατομμύριο οφειλότες να ρυθμίσουν χρέη από 5.000 ευρώ μέσω του εξωδικαστικού μηχανισμού όταν μέχρι πρότινος να να μπει κάποιος στη ρύθμιση θα κληφτε να εί-

χε οφειλές άνω των 10.000 ευρώ. Οι οφειλότες που θα θελήσουν να εισηγηθούν στον νέο εξωδικαστικό μηχανισμό θα πρέπει να γνωρίζουν ότι μπορούν να ρυθμίσουν την οφειλή τους σε έως 240 μηνιαίες δόσεις για χρέη στα ασφαλιστικά ταμεία και εφορία και σε 420 μηνιαίες δόσεις για οφειλές σε τράπεζες.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η μηνιαία δόση δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 50 ευρώ ανά πιστωτή. Δηλαδή, αν κάποιος χρωστά και σε τράπεζα και στην εφορία θα μπορεί να πληρώσει κατωτάτη μηνιαία δόση 100 ευρώ. Συνεπώς, κάποιος που έχει 5.000 ευρώ οφειλές στην εφορία, για παράδειγμα, μπορεί να τις ρυθμίσει σε έως 100 δόσεις. Φυσικά ο αριθμός των δόσεων πρακτικά από τον αλγόριθμο του εξωδικαστικού μηχανισμού ρυθμίσας οφειλών, ο οποίος λαμβάνει υπόψη τα εισοδηματικά και τα περιουσιακά στοιχεία του οφειλότε.

Επισημαίνεται ότι ο εξωδικαστικός μηχανισμός δεν περιορίζεται αποκλειστικά σε παλιές φορολογικές οφειλές, αλλά αφορά τη συνολική ρύθμιση χρεών. Μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας ο οφειλόμενος υποβάλλει αίτηση, δηλώνει τα οικονομικά και περιουσιακά του στοιχεία και στη συνέχεια παράγεται πρόταση ρύθμισης με βάση τη δυνατότητα αποπληρω-

μας. Ωστόσο, η διαδικασία είναι πιο σύνθετη και χρονοβόρα, καθώς απαιτεί συγκεντρωτική οικονομικών στοιχείων και αναμονή μέχρι την έκδοση της πρότασης.

Σημειώνεται ότι ο οφειλόμενος δεν γνωρίζει εξαρχής τον αριθμό των δόσεων και το τελικό ποσό, αφού αυτά προκύπτουν από τον αλγόριθμο. Επίσης, οι οφειλότες που ελπίζουν τον εξωδικαστικό μηχανισμό πρέπει να συναινέσουν στην όρση του τραπεζικού και φορολογικού τους απορρήτου, ώστε οι πιστωτές το Δημόσιο και ο ΕΦΚΑ να αποκτήσουν πλήρη εικόνα της οικονομικής τους κατάστασης.

Οφέλη

Στα οφέλη ένταξης στον εξωδικαστικό συγκαταλέγονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- Ανοχή των μέτρων ατομικής και συλλογικής αναγκαστικής εκτέλεσης κατά του οφειλόμενου μεριμνεί η ρύθμιση.
- Πρόταση αναδιάρθρωσης του χρέους των ευάλωτων οφειλόμενων γίνεται κατ' αρχάς υποχρεωτικά υποδεχτή από τις τράπεζες, τους services και το Δημόσιο.
- Υποχρέωση του πιστωτή να καταθέτει έγγραφη πρόταση ρύθμισης προς τον οφειλόμενους τρεις μήνες πριν από τον πλειστηριασμό.
- Έκδοση απεικονιστικού φερόλογου και ασφαλιστικής ενυπόθηξης.
- Ρύθμιση των δανείων που έχουν εγγύηση του ελληνικού Δημοσίου.
- Δυνατότητα διαγραφής βασικών οφειλών, τόκων, ποσών και προσυζητήσεων.

Νέο πλαίσιο προστασίας

Την ίδια στιγμή, ένα πρόσθετο εργαλείο για την προστασία της κύριας κατοικίας μέσω του εξωδικαστικού μηχανισμού θα έχουν στη διάθεσή τους οι οφειλότες από τις 21 Σεπτεμβρίου. Η ρύθμιση προβλέπει τον διαχωρισμό της πρώτης κατοικίας από τα υπολοιπα χρέη ενός οφειλόμενου και τη διασω- στή της μέσω του εξωδικαστικού μηχανισμού, εκπαιύοντας παράλληλα την υπόλοιπη περιουσία του. Με τη νέα διάταξη θα μπορεί κάποιος να επιδιώξει την προστασία μόνο της πρώτης του κατοικίας επιτυγχάνοντας χαμηλότερες μηνιαίες δόσεις για τη ρύθμιση που την αφορά. Η ύπαρξη ενός εξωδικαστικού ή άλλων ακινήτων δεν θα επηρεάζει τη μελλοντική ρύθμιση, καθώς τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία θα εκποιηθούν μέσω της διαδικασίας του πλειστηριασμού για την αποπληρωμή των υπόλοιπων οφειλών.

Αύξηση ρυθμίσεων

Αξίζει να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία του υπουργείου Οικονομικών, σημαντικό ορόσημο κατέγραψε τον Ιούλιο ο εξωδικαστικός μηχανισμός, καθώς οι ρυθμίσεις ξεπέρασαν τα 20 δισ. ευρώ από την έναρξη λειτουργίας της πλατφόρμας. Συνολικά, μέχρι το τέλος Ιουλίου, έχουν υλοκληρωθεί 66.378 ρυθμίσεις, οι οποίες αντιστοιχούν σε αρχικές οφειλές ύψους 20,19 δισ. ευρώ.

Μέσα στον Ιούλιο πραγματοποιήθηκαν 2.164 νέες επιλεκτικές ρυθμίσεις, ύψους 511 εκατ. ευρώ, επιβεβαιώνοντας στην πράξη τη σταθερά ανοδική πορεία του μέτρου.

Κοινωνική προστασία

Θετικό πρόσημο συνεχίζει να διατηρεί η συμμετοχή των οικονομικά ευάλωτων νοικοκυριών. Τον Ιούλιο πραγματοποιήθηκαν 271 ρυθμίσεις για οικονομικά ευάλωτους οφειλότες εκ των οποίων 26 αφορούν άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ). Παράλληλα, μέσω του μέτρου της προκαταβολής, ανεστάλησαν 603 πλειστηριασμοί, εξοφλώνοντας ουσιαστικά ημερομισία της περιουσίας και της κύριας κατοικίας των οφειλόμενων.

Εντύξη

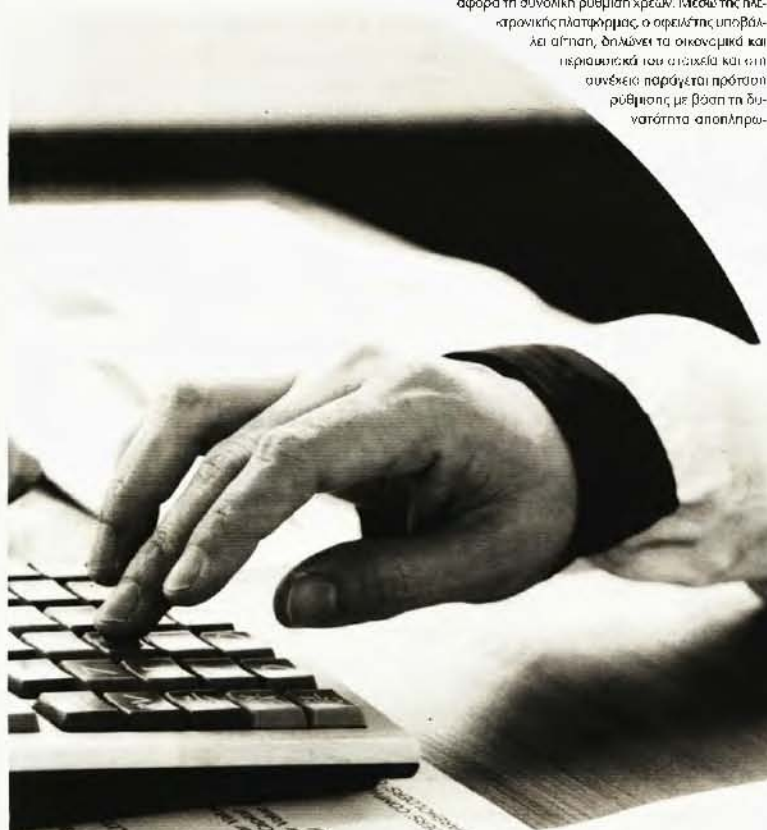
Σε όλες τις ρυθμίσεις μπορούν να ενταχθούν μισθωτοί, συνταξιούχοι, ελεύθεροι επαγγελματίες, αυτοαπασχολούμενοι, αγρότες, εργοδότες, επιχειρήσεις και λοιπά νομικά πρόσωπα

Όρση

Δίνεται η δυνατότητα όρσης κατώτατης τραπεζικού λογαριασμού εφόσον έχει εφοφιαστεί το 25% της οφειλής και έχουν ρυθμιστεί οι υπολοίπων υποχρεώσεις

Έναρξη

Από τις 27 Ιουνίου έχει ανοίξει η πλατφόρμα για τον νέο εξωδικαστικό μηχανισμό ρυθμίσεως οφειλών και για όσους έχουν οφειλές σε Δημόσιο και τράπεζες από 5.000 ευρώ και πάνω



μής του. Στον μηχανισμό μπορούν να ενταχθούν φυσικά πρόσωπα, επιχειρήσεις, ελεύθεροι επαγγελματίες και νομικά πρόσωπα, εφόσον πληρούνται οι νόμιμες προϋποθέσεις. Η διαδικασία έχει αυτοματοποιημένα χαρακτηριστικά ως προς τη συμμετοχή του Δημοσίου και των ασφαλιστικών φορέων. Το σημαντικότερο πλεονέκτημα του εξωδικαστικού μηχανισμού σε σχέση με τη ρύθμιση των 72 δόσεων είναι ότι μπορεί, υπό προϋποθέσεις, να περιλαμβάνει μερική διαγραφή απαλήσεων. Το σταθερό επιτόκιο 3% καθιστά τη ρύθμιση πιο ευνοϊκή σε σχέση με άλλες επι-

Γράφει ο

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΚΟΝΤΟΠΑΝΟΣ

Δύο πολύ μεγάλες δουλειές, με διαφορά λίγων εικοσιτετράωρων, έκλεισε ο όμιλος AVAX, δίνοντας το κατασκευαστικό του στίγμα και προσθέτοντας στον μακρύ κατάλογό του δυο ακόμη εμβληματικά έργα.

Ο όμιλος ανακοίνωσε την υπογραφή σύμβασης 600 εκατ. ευρώ με τη Λάρισα Θερμοηλεκτρική, για τη μελέτη, κατασκευή και λειτουργία σταθμού παραγωγής ενέργειας συνδυασμένου κύκλου ισχύος 800 MW, μιας ανάλιψης έργου που απαιτούνει την εμπειρία του ομίλου σε κορυφαία έργα στον ενεργειακό κλάδο, καθώς και τη συμφωνία που υπέγραψε πριν από λίγες ημέρες με τη ΔΕΗ Ανανεώσιμες ΜΑΕ, για την ανάπτυξη φωτοβολταϊκού σταθμού στη Ρουμανία, μια σύμβαση ύψους 100,2 εκατ. ευρώ.

Παράλληλα η ΕΤΕΘ ΑΕ, θυγατρική εταιρία του ομίλου ΑΒΑΞ, υπέγραψε με τον αμερικανικό εκπαιδευτικό οργανισμό ANATOLIA, προ ημερών, μία ακόμη σύμβαση, που αφορά την κατασκευή νέου τριώροφου κτιρίου, συνολικής επιφάνειας 4.500 τ.μ., εντός του ακαδημαϊκού campus.

Έργο ορόσημο

Η επένδυση της Λάρισα Θερμοηλεκτρική για τη νέα μονάδα ηλεκτροπαραγωγής, με φυσικό αέριο, στη Βιομηχανική Περιοχή Λάρισας, εισέρχεται σε μία νέα και ιδιαίτερα σημαντική φάση υλοποίησης. Η Λάρισα Θερμοηλεκτρική αποφάσισε, την Παρασκευή 31 Ιουλίου 2026, την ανάθεση στην AVAX Α.Ε. της κατασκευής της μονάδας συνδυασμένου κύκλου και του υποσταθμού που θα εξυπηρετεί τη λειτουργία της. Η εξέλιξη αυτή αποτελεί σημαντικό ορόσημο για ένα από τα μεγαλύτερα ενεργειακά έργα που βρίσκονται σήμερα σε εξέλιξη στην Ελλάδα, και επιβεβαιώνει ότι, η ωρίμανση της επένδυσης προχωρά σύμφωνα με το προβλεπόμενο χρονοδιάγραμμα. Η Τελική Επενδυτική Απόφαση (Final Investment Decision - FID) αναμένεται να ληφθεί πριν από το τέλος του 2026, ανοίγοντας τον δρόμο για την έναρξη των εργασιών κατασκευής.

Η νέα μονάδα, καθαρής ισχύος 794 MW, θα αποτελεί την πρώτη στην Ευρώπη, που θα αξιοποιεί την προηγμένη τεχνολογία M701JAC της Mitsubishi Power. Με ιδιαίτερα υψηλό βαθμό απόδοσης και δυνατότητα μελλοντικής αξιοποίησης μειγμάτων φυσικού αερίου και υδρογόνου, θα είναι η πλέον σύγχρονη και αποδοτική μονάδα του είδους της στην Ελλάδα.

Σε 38 μήνες η παράδοση

Η κατασκευή της μονάδας και του συνοδευτικού υποσταθμού εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί σε 38 μήνες από το FID, ενώ η επένδυση αναμένεται να αποτελέσει σημείο αναφοράς για τον ενεργειακό μετασχηματισμό της Θεσσαλίας. Η επένδυση υλοποιείται από τη Λάρισα Θερμοηλεκτρική Α.Ε., στην οποία συμμετέχουν η Clavenia με ποσοστό 38,5%, η Sirec Energy με πο-

Δύο νέα ενεργειακά έργα για τον AVAX

Με τη Λάρισα Θερμοηλεκτρική Α.Ε και τη ΔΕΗ Ανανεώσιμες



«Η σύμβαση που υπογράψαμε με τη Λάρισα Θερμοηλεκτρική αποτελεί μία ακόμη έμπρακτη αναγνώριση της τεράστιας εμπειρίας του ομίλου μας σε μεγάλα ενεργειακά έργα, αλλά και μία νέα πρόκληση για εμάς» επεσήμανε ο CEO του AVAX, Κωνσταντίνος Μιτζάλης

σοστό 16,5%, η Volton με ποσοστό 10% και η ΔΕΠΑ Εμπορίας με ποσοστό 35%, η οποία διαδραματίζει κεντρικό ρόλο στη διοίκηση και στην επιχειρησιακή λειτουργία του έργου.

Όφελος καταναλωτών

Αναφερόμενος στην υπογραφή της σύμβασης, ο διευθύνων σύμβουλος του ομίλου ΑΒΑΞ, Κωνσταντίνος Μιτζάλης, επεσήμανε πως: «Η σύμβαση που υπογράψαμε με τη Λάρισα Θερμοηλεκτρική αποτελεί μία ακόμη έμπρακτη αναγνώριση της τεράστιας εμπειρίας του ομίλου μας σε μεγάλα ενεργειακά έργα, αλλά και μία νέα πρόκληση για εμάς, να παραδώσουμε ένα ακόμη απαιτητικό έργο, έγκαιρα και ποιοτικά, ενισχύοντας περαιτέρω το αποτύπωμα του ομίλου ΑΒΑΞ στις ενεργειακές υποδομές της Ελλάδας».

Από την πλευρά του, ο γενικός διευθυντής της Λάρισα Θερμοηλεκτρική, Δημήτριος Ταμβάκης, τόνισε ότι: «Η ανάθεση της κατασκευής του έργου αποτελεί ένα καθοριστικό ορόσημο για την πορεία υλοποίησης της επένδυσης και επιβεβαιώνει τη δέσμευσή μας να προχωρήσουμε

με συνέπεια και ταχύτητα στην ανάπτυξη μιας μονάδας που θα θέσει νέα πρότυπα αποδοτικότητας στην ηλεκτροπαραγωγή. Με τον τρόπο αυτό, η νέα μονάδα θα συμβάλει καθοριστικά στη σταθερότητα του ηλεκτρικού συστήματος και στην ασφαλή ενσωμάτωση ολοένα και μεγαλύτερης παραγωγής από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας. Παράλληλα, πρόκειται για μια επένδυση με ισχυρό αναπτυξιακό αποτύπωμα, ενώ η προσθήκη μιας νέας, ιδιαίτερα αποδοτικής μονάδας στο σύστημα θα ενισχύσει τον ανταγωνισμό στην αγορά ηλεκτρικής ενέργειας, προς όφελος των καταναλωτών».

Φωτοβολταϊκός σταθμός 100,2 εκατ. στη Ρουμανία

Νέα σύμβαση ύψους 100,2 εκατ. ευρώ υπέγραψε ο όμιλος ΑΒΑΞ με τη ΔΕΗ Ανανεώσιμες ΜΑΕ για την ανάπτυξη φωτοβολταϊκού σταθμού στη Ρουμανία. Το έργο αφορά εγκατάσταση συνολικής ισχύος 275,5 MW, ενισχύοντας το ενεργειακό χαρτοφυλάκιο του κατασκευαστικού ομίλου στη βαλκανική αγορά. Το αντικείμενο της συμφωνίας καλύπτει τη μελέτη, προμήθεια και κατα-

σκευή (σύμβαση EPC), καθώς και τη δοκιμαστική λειτουργία και συντήρηση του φωτοβολταϊκού πάρκου, το οποίο θα χωροθετηθεί στην επαρχία Arad, στο δυτικό τμήμα της χώρας. Όσον αφορά τις υποδομές διασύνδεσης, η ΑΒΑΞ αναλαμβάνει την εκτέλεση των απαιτούμενων εργασιών για την ασφαλή σύνδεση του σταθμού με το δίκτυο.

Νέα σύμβαση με το ANATOLIA

Μία νέα σύμβαση για την κατασκευή τριώροφου κτιρίου, συνολικής επιφάνειας 4.500 τ.μ. εντός του ακαδημαϊκού campus, υπέγραψε η ΕΤΕΘ ΑΕ, θυγατρική εταιρία του ομίλου ΑΒΑΞ, με τον αμερικανικό εκπαιδευτικό οργανισμό ANATOLIA. Πρόκειται για το «Anatolia American University Building X», που θα διαθέτει αίθουσες διδασκαλίας, εργαστήρια, αμφιθέατρο και πολυλειτουργικούς χώρους.

Η νέα συμφωνία επισφραγίζει την επιστοσύνη μεταξύ των δύο οργανισμών, καθώς πρόκειται για το δο κατά σειρά έργο που ο αμερικανικός εκπαιδευτικός οργανισμός ANATOLIA αναθέτει στον όμιλο ΑΒΑΞ.

Τα φοιτητικά ενοίκια τινάζουν στον αέρα τους οικογενειακούς προϋπολογισμούς

Η ανακοίνωση των βάσεων εισαγωγής στα τριτοβάθμια ιδρύματα αποτέλεσε παραδοσιακά μια στιγμή συλλογικής ανακούφισης και γιορτής για χιλιάδες νοικοκυριά. Τα τελευταία χρόνια, όμως, το αίσθημα της επιτυχίας σκιάζεται γρήγορα από έναν αδυσώπητο οικονομικό υπολογισμό, που έχει να κάνει με το κόστος της φοιτητικής στέγης. Το στεγαστικό ζήτημα έχει, πλέον, αναδειχθεί σε έναν από τους βασικότερους παράγοντες που επηρεάζουν όχι μόνο τον οικογενειακό προϋπολογισμό, αλλά ακόμη και τις ίδιες τις εκπαιδευτικές επιλογές των υποψηφίων. Δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις όπου η οικονομική δυνατότητα μιας οικογένειας καθορίζει εάν ένας νέος θα μπορέσει να μετακομίσει στην πόλη όπου πέτυχε ή αν θα αναγκαστεί να επιλέξει διαφορετική σχολή — ακόμη και να εγκαταλείψει τα σχέδιά του για σπουδές μακριά από τον τόπο κατοικίας του. Η εικόνα της αγοράς το 2026 επιβεβαιώνει ότι η στεγαστική κρίση εξακολουθεί να επηρεάζει έντονα τη φοιτητική κατοικία, διαμορφώνοντας ένα τοπίο ακραίου ανταγωνισμού και οικονομικής ασφυξίας.

Αυξήσεις έως και 9% σε ένα χρόνο

Η αποτύπωση της αγοράς σε 15 περιοχές της Αττικής, επτά περιοχές της Θεσσαλονίκης και 21 μεγάλες φοιτητούπολεις της περιφέρειας δείχνει ότι η άνοδος των ενοικίων δεν αποτελεί, πλέον, φαινόμενο των δύο μεγάλων αστικών κέντρων. Πρόκειται για μια σμυγώς πανελλαδική τάση, η οποία συνοδεύεται από ολοένα και μικρότερη διαθεσιμότητα οικονομικών κατοικιών. Η αγορά της φοιτητικής κατοικίας διατηρεί και το 2026 την ισχυρή ανοδική της δυναμική. Αν και σε ορισμένες περιοχές παρατηρούνται περιορισμένες διορθώσεις στις χαμηλότερες ζητούμενες τιμές, αυτές αφορούν σχεδόν αποκλειστικά παλαιά και μη ανακαινισμένα ακίνητα, χωρίς να επηρεάζουν ουσιαστικά τη συνολική εικόνα.

Σε σύγκριση με το 2025, τα ζητούμενα μισθώματα αυξήθηκαν κατά μέσο όρο:

- 8%-9% στη Θεσσαλονίκη, η οποία πρωταγωνιστεί στη συνολική επιβάρυνση.
- 7% στην Αττική, με διαφοροποιήσεις ανάλογα με τη ζώνη.
- 7% στις μεγάλες φοιτητούπολεις της περιφέρειας.

Στην Αττική, στο κέντρο της Αθήνας η μέση αύξηση διαμορφώνεται στο 6%, στα δυτικά προάστια και στον Πειραιά φτάνει

Το κόστος στέγασης αποτελεί πλέον βασικό κριτήριο για την επιλογή σχολής. Η στεγαστική κρίση περιορίζει τη διαθεσιμότητα κατοικιών για φοιτητές και αυτό έχει ως επακόλουθο την άνοδο των τιμών. Πρωταθλήτρια των αυξήσεων φέτος η Θεσσαλονίκη, με τα ενοίκια να έχουν ανέβει έως και 9%. Στο 7% η αύξηση στην Αθήνα και τις μεγάλες φοιτητούπολεις της περιφέρειας

■ ΤΟΥ ΦΑΝΗ ΚΑΡΑΜΠΑΤΣΑΚΗ ■



το 8%, στα νότια προάστια το 6%, ενώ στα βόρεια αγγίζει το 5%. Τη μεγαλύτερη πίεση δέχονται τα διαμερίσματα έως 50 τετραγωνικά μέτρα, δηλαδή η κατηγορία που αποτελεί την πρώτη επιλογή της συντριπτικής πλειονότητας των φοιτητών.

Η ιστορική διαδρομή των τιμών αποτυπώνει το μέγεθος του προβλήματος: από το 2017 έως σήμερα, τα ζητούμενα μισθώματα για φοιτητικά ακίνητα έχουν σημειώσει αλματώδη αύξηση, της τάξεως του 70% με 75%, επιβεβαιώνοντας τη δομική αλλαγή στην ελληνική κτηματαγορά.

Εξαφάνιση των φθηνών ακινήτων

Πέρα από τις ποσοστιαίες αυξήσεις, το πλέον ανησυχητικό στοιχείο είναι η σχεδόν ολοκληρωτική εξαφάνιση των πραγματικά οικονομικών κατοικιών.

Στην Αττική, η εύρεση διαμερίσματος έως 50 τ.μ. με ενοίκιο έως 300 ευρώ αποτελεί, πλέον, σενάριο επιστημονικής φαντασίας. Στο κέντρο της Αθήνας, επτά στα δέκα διαθέσιμα ακίνητα ζητούν μίσθωμα

άνω των 500 ευρώ, ενώ στα βόρεια προάστια το ποσοστό αυτό εκτοξεύεται στο 91,04%, καθιστώντας τις περιοχές αυτές απρόσιτες για τον μέσο οικογενειακό προϋπολογισμό. Στη Θεσσαλονίκη, οι μεγαλύτερες πιέσεις εντοπίζονται περίξ του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου και του Πανεπιστημίου Μακεδονίας. Η περιορισμένη προσφορά μικρών διαμερισμάτων και η παράλληλη ζήτηση από νέους εργαζόμενους διατηρούν τις τιμές στα ύψη, με μόλις το 1,61% των διαθέσιμων κατοικιών (άνω του 1ου ορόφου) να ενοικιάζεται κάτω από τα 300 ευρώ.

Κύμα ακρίβειας στην περιφέρεια

Η στεγαστική ασφυξία δεν σταματά στα στενά όρια των δύο μεγάλων αστικών κέντρων. Στις 21 μεγαλύτερες φοιτητούπολεις της χώρας η μέση ετήσια αύξηση της τάξεως του 7% αποδεικνύει ότι το πρόβλημα έχει λάβει εθνικές διαστάσεις.

Οι μεγαλύτερες ανατιμήσεις καταγράφονται σε πόλεις με έντονο τουριστικό

αποτύπωμα ή περιορισμένη οικοδομική δραστηριότητα, όπως η Πάτρα, τα Ιωάννινα, ο Βόλος, η Λάρισα, η Καλαμάτα, τα Χανιά, το Ρέθυμνο, η Κέρκυρα, η Ρόδος, η Κομοτηνή, η Ξάνθη και το Ηράκλειο.

Ειδικά στις νησιωτικές και τουριστικές περιοχές συνεχίζεται το καταχρηστικό φαινόμενο της «εποχικής εξώσης». Φοιτητές καλούνται να εγκαταλείψουν τα σπίτια τους πριν από την έναρξη της θερινής περιόδου, προκειμένου τα ακίνητα να διατεθούν σε τουρίστες μέσω πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Η συνεχιζόμενη άνοδος των τιμών δεν είναι ένα τυχαίο φαινόμενο, αλλά αποτέλεσμα μιας συνδυαστικής πίεσης στην προσφορά και τη ζήτηση:

1 Περιορισμένο και ανακαινισμένο απόθεμα. Η κατασκευή νέων μικρών κατοικιών παραμένει χαμηλή, ενώ πολλά από τα υπάρχοντα διαμερίσματα έχουν ανακαινιστεί ριζικά και διοχετεύονται σε κοινό υψηλότερου εισοδήματος.

2 Βραχυχρόνιες μισθώσεις (Airbnb). Παρά τις όποιες ρυθμιστικές παρε-

βάσεις, η βραχυχρόνια μίσθωση συνεχίζει να απορροφά κρίσιμο όγκο οικιστικού αποθέματος από τη μακροχρόνια αγορά, ιδιαίτερα σε κεντρικές και τουριστικές συνοικίες.

3 Δημογραφικές & κοινωνικές αλλαγές. Η αύξηση των μονογονεϊκών οικογενειών και η τάση δημιουργίας νοικοκυριών ενός ατόμου αυξάνουν αυτόνομα τη ζήτηση για μικρά διαμερίσματα.

4 Αδυναμία αγοράς πρώτης κατοικίας. Το υψηλό κόστος κατασκευής, τα ακριβά στεγαστικά δάνεια και η μείωση της απαισιευτικής δυνατότητας κρατούν χιλιάδες νέους εργαζόμενους και νέα ζευγάρια στην αγορά του ενοικίου για πολύ μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.

Η εκτίναξη του κόστους στέγασης αναδεικνύει τις χρόνιες αδυναμίες της κρατικής μέριμνας. Οι δημόσιες φοιτητικές εστίες πανελλαδικά καλύπτουν λιγότερο από το 5% των συνολικών αναγκών, αφήνοντας την πλειονότητα των φοιτητών έρμαιο της ελεύθερης αγοράς. Την ίδια στιγμή, το φοιτητικό στεγαστικό επίδομα, παρά τις διαδοχικές αναπροσαρμογές του, απορροφάται σχεδόν ολοκληρωτικά από τις νέες αυξήσεις των ενοικίων.

Έτσι, η αγορά φοιτητικής κατοικίας έχει μετατραπεί σε ένα πεδίο έντονου ανταγωνισμού. Στον ίδιο περιορισμένο αριθμό μικρών διαμερισμάτων διασταυρώνονται, πλέον, φοιτητές, νέοι επαγγελματίες, ζευγάρια και μονογονεϊκές οικογένειες.

Ως διεξοδος προβάλλει πλέον όλο και συχνότερα το μοντέλο της συγκατοίκησης – μια επιλογή διαδεδομένη στο εξωτερικό, η οποία όμως στην Ελλάδα υιοθετείται συχνά όχι ως στάση ζωής, αλλά ως λύση ανάγκης. Όσο η προσφορά κατοικιών παραμένει καθηλωμένη και τα μέτρα στήριξης περιορισμένα, η φοιτητική στέγη θα συνεχίσει να αποτελεί έναν από τους μεγαλύτερους οικονομικούς και κοινωνικούς πονοκεφάλους για την ελληνική οικογένεια.

Αν και σε ορισμένες περιοχές παρατηρούνται περιορισμένες διορθώσεις στις χαμηλότερες ζητούμενες τιμές, αυτές αφορούν σχεδόν αποκλειστικά παλαιά και μη ανακαινισμένα ακίνητα, χωρίς να επηρεάζουν ουσιαστικά τη συνολική εικόνα

Το πρόβλημα με τις εστίες

Η διαθεσιμότητα οργανωμένων φοιτητικών εστιών αποτελεί τον πλέον αδιάψευστο δείκτη της οξείας στεγαστικής κρίσης στην Ελλάδα. Σε σύνολο 351.000 ενεργών φοιτητών, περισσότεροι από 200.000 σπουδάζουν εκτός του τόπου μόνιμης κατοικίας τους. Ωστόσο, το υφιστάμενο απόθεμα στις δημόσιες και ιδιωτικές εστίες μόλις που αγγίζει τις 9.200 κλίνες.

Το ποσοστό αυτό καλύπτει μόλις το 4,6% όσων μετακομίζουν για σπουδές (ή το 2,6% του συνολικού φοιτητικού πληθυσμού), κατατάσσοντας τη χώρα στις τελευταίες θέσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η δομική αυτή αδυναμία μεταφέρει σχεδόν εξ ολοκλήρου το βάρος της στέγασης στην ιδιωτική αγορά.

Ακόμη και η υλοποίηση των δρομολογημένων έργων ΣΔΙΤ, που αναμένεται να προσθέσει 8.600 νέες κλίνες έως το 2029, δεν προσφέρει οριστική λύση. Η συνολική δυναμικότητα θα ανέλθει στις 17.800 κλίνες, αριθμός που απέχει παρσάγγας από τις πραγματικές ανάγκες των 200.000 εκτοπισμένων σπουδαστών.

Έτσι, το βάρος μετατοπίζεται στις οικογένειες. Το πραγματικό κόστος σπουδών, άλλωστε, δεν περιορίζεται στο ενοίκιο. Περιλαμβάνει κοινόχρηστα, λογαριασμούς κοινής ωφέλειας, θέρμανση, διαδίκτυο και εξοπλισμό – δαπάνες αναπόφευκτες που, ωστόσο, δεν ανσυνωρίζονται φορολογικά, εξανθεμιζοντας την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών που συντηρούν δεύτερη κατοικία.

Με την προσφορά να παραμένει καθηλωμένη, η επιστροφή στα επίπεδα ενοικίων της προηγούμενης δεκαετίας θεωρείται αδύνατη. Οποιαδήποτε οριακή διόρθωση τιμών μετά τη θερινή σεζόν θα αφορά αποκλειστικά παλαιά και αδιάθετα ακίνητα, ενώ τα ανακαινισμένα διαμερίσματα θα διατηρήσουν τις υψηλές τιμές τους.



Άρθρο

Το κόστος στέγασης καθορίζει την επιλογή σχολής



■ ΓΡΑΦΕΙΟ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ ΜΠΑΚΑΣ ■

Πρόεδρος Πανελλαδικού Ακτύου E. Real Estates
MBA MSc Real Estate Investment BBA

Η αναζήτηση φοιτητικής κατοικίας αποτελεί κάθε χρόνο μία από τις σημαντικότερες προκλήσεις για χιλιάδες οικογένειες σε ολόκληρη τη χώρα. Φέτος, όμως, η εικόνα της αγοράς επιβεβαιώνει ότι το πρόβλημα δεν περιορίζεται μόνο στις αυξήσεις των ενοικίων, αλλά κυρίως στη δραστική μείωση των οικονομικά προσιτών επιλογών και στη συνεχή έλλειψη μικρών κατοικιών, που αποτελούν την πρώτη επιλογή των περισσότερων φοιτητών. Σε σχέση με το 2017, τα ζητούμενα μισθώματα για φοιτητικές κατοικίες έχουν αυξηθεί σωρευτικά κατά περίπου 70%-75%, μετατρέποντας το κόστος στέγασης σε καθοριστικό παράγοντα για την επιλογή της πόλης και, σε αρκετές περιπτώσεις, ακόμη και της σχολής φοίτησης. Για πολλές οικογένειες, η δυνατότητα συντήρησης ενός δεύτερου νοικοκυριού αποτελεί, πλέον, τον βασικό περιορισμό.

Το πρόβλημα επιτείνεται από το διαχρονικό έλλειμμα οργανωμένων φοιτητικής στέγασης. Η Ελλάδα διαθέτει περίπου 9.200 δημόσιες κλίνες, ενώ περισσότεροι από 200.000 φοιτητές σπουδάζουν μακριά από την οικογενειακή τους κατοικία. Οι δημόσιες εστίες καλύπτουν μόλις το 4,6% των πραγματικών αναγκών, όταν ο ευρωπαϊκός μέσος όρος κυμαίνεται μεταξύ 15% και 18%. Για να προσεγγίσει τα ευρωπαϊκά δεδομένα, η χώρα χρειάζεται συνολικά 30.000 έως 36.000 κλίνες, παρουσιάζοντας έλλειμμα 20.800 έως 26.800 κλινών.

Οι επενδύσεις μέσω Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), που προβλέπουν περίπου 8.600 νέες κλίνες, αποτελούν σημαντική εξέλιξη, σύμφωνα με τις εξαγγελίες στην ΔΕΘ το 2022. Ωστόσο, με βάση τον σημερινό σχεδιασμό, οι περισσότερες νέες εστίες αναμένεται να παραδοθούν το 2029, γεγονός που δεν αντιμετωπίζει τις άμεσες ανάγκες της αγοράς. Κάθε νέα φοιτητική κλίνη, όμως, ενισχύει τη διαθεσιμότητα κατοικιών και συμβάλλει στη σταδιακή αποκλιμάκωση της στεγαστικής πίεσης. Παράλληλα, απαιτείται και μια ουσιαστική φορολογική αντιμετώπιση της φοιτητικής στέγασης. Σήμερα, το ενοίκιο, τα κοινόχρηστα, οι λογαριασμοί ενέργειας, ύδρευσης και διαδικτύου δεν αναγνωρίζονται ως εκπιπόμενες δαπάνες από το φορολογητέο εισόδημα των γονέων.

Η δυνατότητα έκπτωσης μέρους αυτών των δαπανών από το φορολογητέο εισόδημα, με συγκεκριμένα κοινωνικά και εισοδηματικά κριτήρια, θα αποτελούσε ουσιαστική στήριξη των οικογενειών και θα ενίσχυε την ισότιμη πρόσβαση στην ανώτατη εκπαίδευση. Η φοιτητική κατοικία δεν είναι απλώς μία ακόμη κατηγορία της αγοράς ακινήτων. Είναι επένδυση στη γνώση, στην κοινωνική κινητικότητα και στο ανθρώπινο κεφάλαιο της χώρας. Για τον λόγο αυτό, απαιτείται ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο στεγαστικής, εκπαιδευτικής και φορολογικής πολιτικής, ώστε οι σπουδές να καθορίζονται από τις δυνατότητες και τις φιλοδοξίες κάθε νέου ανθρώπου και όχι από την οικονομική δυνατότητα της οικογένειάς του.



Της
**Στεφανίας
Σούκη**
stefaniasouki@gmail.com

Τουρισμός

«Θέλουμε να εισαγάγουμε ένα νέο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης», δηλώνει ο διευθύνων σύμβουλος της ONYX Αεωνίδας Ζησιάδης. «Εμείς δεν επιθυμούμε να φτιάξουμε ένα ακόμη resort. Σχεδιάζουμε ένα θέρετρο αναγεννητικής φιλοξενίας και βιωματικής αναζωογόνησης, προορισμένο για μια νέα γενιά βιωματικού τουρισμού. Έναν προορισμό όπου η γη και η μακροζωία αποτελούν τον πυρήνα της φιλοξενίας»



ΕΠΕΝΔΥΣΗ 387 ΕΚΑΤ. ΕΥΡΩ ΣΤΗ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ

Συνδέοντας τον τουρισμό με την αναγεννητική γεωργία και την ευεξία

Όλο το σχέδιο της ONYX για το νέο θέρετρο αναγεννητικής φιλοξενίας και βιωματικής αναζωογόνησης με εξασφαλισμένη χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) και στρατηγική συνεργασία με τον όμιλο AKTOR

Ενα επενδυτικό σχέδιο ύψους 387 εκατ. ευρώ που θα συνδέει τη φιλοξενία με την αξιοποίηση της παραγωγικής δύναμης της γης, την ευεξία, τη λειτουργική μακροζωία και τον πολιτισμό.

Αυτό είναι το μοντέλο πίσω από τη νέα επένδυση της ONYX στη Χαλκιδική, με εκπαιδευτική έναρξη και το σκελετό σε έναν χρόνο από τώρα. Το φθινόπωρο του 2027.

Ο Αεωνίδας Ζησιάδης, διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας, μιλάει αναλυτικά στο «Business Stories» για τον σχεδιασμό του πρώτου Regenerative Retreat Resort, όπως αναφέρεται χαρακτηριστικά, ή αλλιώς Θέρετρο αναγεννητικής φιλοξενίας και βιωματικής αναζωογόνησης. Το οποίο πρόκειται να αναπτυχθεί στην Κασσάνδρα. Ο ίδιος, τρίτη γενιά ενός από τα πλέον γνωστά ονόματα στον τουρισμό (αν ληφθεί υπόψη και η πρότερη παρουσία της οικογένειας με μία διαδρομή που ξεκινάει πίσω στις δεκαετίες 1960-70, με το «Sani Resort», απ' όπου μεσοπολεμικά τα συμπεριλάτρευε ο 2013), παρουσιάζει στο «B.s.» το μοντέλο της νέας ανάπτυξης και εξηγεί ότι η Κασσάνδρα Χαλκιδικής «σφραγίζεται και πρέπει», όπως αναφέ-

ρει ο ίδιος, να εξελιχθεί σε έναν προορισμό τεσσάρων εποχών.

Η ONYX, όπως δηλώνει ο κ. Ζησιάδης, θέλει να εκφράσει «ένα διαφορετικό μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης, γιατί ο οποίος θεωρούμε ότι δεν υπάρχει σήμερα αντίστοιχο στην Ελλάδα. Ανταμφωνήσαμε την ανάγκη να λειτουργήσουμε όχι απλά ως εταιρεία τουρισμού και real estate, αλλά κυρίως ως φορέας αναγεννητικής ανάπτυξης, σχεδιασμού και υλοποίησης (Regenerative Thinker & Doer), επικεντρώνοντας να εστιαστούμε στην σχέση της φιλοξενίας με τη γη, τη φύση και την παραγωγή, με αφετηρία μία απλή αλλά θεμελιώδη παραδοχή: η γη δεν αποτελεί απλώς το οικόπεδο της επένδυσης, αποτελεί το βιωτικό της κεφάλαιο».

Για τον λόγο αυτό, όπως εξηγεί ο ίδιος, ο πυρήνας της ανάπτυξης βρίσκεται σκεπιδιόδοι πάνω στο θαλάσσιο μέτωπο, αλλά στην εσδοχά της Κασσάνδρας Χαλκιδικής, σε έναν τόπο με ιδιαίτερο ανάγλυφο, υψηλή αγροτική παραγωγικότητα και γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά ορεινής τοπογραφίας με τη τοπία της Τροάδος. «Πρόκειται για ένα τοπίο που αβύσσος αποπνέει γαλήνη και αιθέρική ομορφιά, η οποία δεν επιδέχεται να

επιταχυνθεί, αλλά αποκαλύπτεται σταδιακά σε όποιον τη βιώσει. Το καθιερωμένο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης αξιολογεί τη γη πρώτα ως γη και δόμησης. Στις περισσότερες περιπτώσεις τουριστικές επενδύσεις αξιοποιούνται δύο βιωτικές συνεισφορές: η άμεση σχέση με την ακτογραμμή και η θέα προς τη θάλασσα, καθώς και η αξιοποίηση ενός υψηλού ορεινού ή τοπικού δόμησης.

Το δικό μας μοντέλο στήριζεται σκεπιδιόδοι σε τέσσερις βασικές παραμέτρους. Στην αναγεννητική σχεδίαση και την ανάδειξη του υψηλού παραγωγικού δυναμικού των γαιών, στην αξιοποίηση εξοχών ορεινών δόμησης, που διασφαλίζονται μέσω του Εθνικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων - ΕΣΧΑΣΕ, ο ηγετικό ρόλο της διαφύλαξης, αλλά εξίσου ελκυστικής φυσικής ομορφιάς και τέλος στην αξιοποίηση των γεωθερμικών πόρων της περιοχής με αιολικά, αλλά και ηλιακά πλεονεκτήματα. Ένα εγχείρημα αυτής της φιλοσοφίας μπορεί να υλοποιηθεί μόνο σε μια ενιαία έκταση μεγάλου εμβαστού. Γι' αυτό και η ONYX ακολούθησε την εξέταση δεκαετίας, μια συστηματική στρατηγική σκέψης και συνένωσης γαιών, δημιουργώντας σήμερα μια ενιαία ιδιοκτησία που υπερβαίνει τα 600 στρέ-

ματα. Επιπροσθέτως, η ONYX, λειτουργώντας με οριστική πρόβλεψη, προσάρτησε στην απόκτηση μιας παράλληλης έκτασης άνω των 70 στρεμμάτων, με εντελώς διαφορετικά χαρακτηριστικά και μοναδική φυσική ομορφιά, η οποία γειτνιάζει με τις λίμνες των βιοτόπων της Σάμης. Στην έκταση αυτή η εταιρεία σκεπιδιόδοι την ανάπτυξη ενός παράλληλου club, με αιολικές οικολογικά χαρακτηριστικά, το οποίο θα προσφέρει υγιεινές προμήθειες υπηρεσιών αναψυχής και πρόσβαση στη θάλασσα στην φιλοξενία νέων του θέρετρου που επιθυμούν να απολαμβάνουν την παράλληλη διακεία της ημέρας. Με την επιλογή αυτή, η ONYX κρατά ανοιχτή τη συνολική της επένδυση και εμπλουτίζει ουσιαστικά το φάσμα των παρεχόμενων υπηρεσιών».

Επένδυση 387 εκατ. ευρώ

Το συνολικό μέγεθος της ανάπτυξης ανέρχεται περίπου στα 387 εκατ. και χωρίζεται σε δύο σκέλη, επιχειρησιακά διακριτά. Το πρώτο είναι το επένδυση επένδυση σκέλος (εξοδοδικαστικές μονάδες, κοινόχρηστα εγκαταστάσεις, υποδομές, ενεργειακά έργα και ταμείο), συνολικού κόστους 206,966 εκατ. ευρώ. «Η χρηματοδότηση που είναι ήδη συμ-



βαστοποιημένη. Στους Μείδους υπαγόραζε με την Creada και πρόγραμμα κοινού Οριοθετικού Διεσίου, συνολικού ύψους έως 229.573 εκ.π. ευρώ, στο οποίο εντάσσονται δάνεια του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) ύψους 130,479 εκ.π. ευρώ και κρατική συγχρηματοδότηση ύψους 99.134 εκ.π. ευρώ. Η ίδια συμφωνία της ΟΔΥΧ ανέγραφε σε 57,993 εκ.π. ευρώ, δηλαδή στη 20% του επιπλέον κόστους».

Το δεύτερο σκέλος αφορά την ανάπτυξη του οικιστικού μέρους της επένδυσης, συνολικού προϋπολογισμού περίπου 190 εκ.π. ευρώ, το οποίο δεν εντάσσεται στο ίδιο χρηματοδοτικό πλαίσιο. Περιλαμβάνει την ανάπλαση 120 μεγάλων βιόων με εμπορικά και οικιστικά διαμερίσματα (shophouse), ως παράρτημα του τουριστικού κέντρου. Περιλαμβάνει την ανάπλαση 148 μικρότερων shophouse και οικιστικών διαμερισμάτων, ως παράρτημα του τουριστικού κέντρου. «Εκτιμάμε ότι περίπου το 50% των μεγάλων shophouse βιόων θα ενταχθεί σε ένα οργανωμένο πρόγραμμα διαχείρισης, κάτω από την αιγίδα του διεθνούς Συνδέσμου αμύλου με τον οποίο θα συνεργαστούμε», αναφέρει ο κ. Ζασιώδης προσθέτως να επισημάνει ότι «έχουμε υπογράψει μνημόνιο συνεργασίας με τον όμιλο ΑΚΤΟΡ και προσαρμόζουμε την συμφωνία και την ενταχίζει στη Partnership Initiative - PFI για την εξαγωγή αγροτικών και κατεσκευασμένων από τα πρώτα στάδια της σχεδίασης, η οποία επιτρέπει τον έλεγχο της κατασκευαστικής, τη βελτιστοποίηση των τελικών λύσεων και των προμηθειών, καθώς και την άμεση ανταπόκριση καθόντων των ιδιοκτητών να επιταχύνουν να κτίσει ή να επανορθώσει».

Σε ότι αφορά την αξιοποίηση διαδοχικά, προεβλεπόταν μέσω του Εθνικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Εντεταλμένων (ΕΣΧΕ/ΕΣΕ), με την Deloitte σύμβουλο της διαδοχικά. Αυτή την περίοδο ολοκληρώνεται η απαιτούμενη προσομοίωση για τα επόμενα

θεωρικά στάδια, την περιβαλλοντική αξιολόγηση και στη συνέχεια την έκδοση των οικοδομικών αδειών».

Με βάση τον σημερινό ενδεδειγμένο προγραμματισμό, η έναρξη της κύριας κατασκευαστικής φάσης υποβλέπεται στο φθινόπωρο του 2027, υπό την προϋπόθεση της ομαλής ολοκλήρωσης των αδειοδοτικών διαδικασιών, της φάσης Early Contractor Involvement (ECI) και της οριστικοποίησης των σημαντικών συμφωνιών. Η ανάπτυξη του έργου θα υλοποιηθεί σε διακριτές φάσεις, με ορίζοντα πλήρους ολοκλήρωσης περίπου πέντε έτη από την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών.

«Σήμερα με την κατασκευαστική μας σχεδίαση, οι τοπικές αρχές (όπως αναφέρεται και στο σχέδιο 2029) είναι ουσιαστικά έτοιμες να ενταχίσουν ενόψει το 2030 (ή νωρίτερα) τη σχεδίαση με την ενεργειακή λειτουργία υποσταθίου φάσης του ενεργειακού σχεδιασμού. Με τον τρόπο αυτό το έργο θα μεταβληθεί σε ένα από τα πιο φασικά στην ανάπτυξη στη φάση της πλήρους επιχειρησιακής λειτουργίας».

Σημειώνεται εδώ ότι η εταιρεία βρίσκεται ήδη σε προχωρημένες συζητήσεις με διεθνή, Ελβετικό και όμιλο καλλυπτικών φυτών και ως διαχειριστές των ενεργειακών, καθώς και τις πωλήσεις των βιόων στη διεθνή αγορά.

Στη συνέχεια ποιο θα είναι το προφίλ του επισκέπτη, ο κ. Ζασιώδης δηλώνει ότι «εμείς δεν επιθυμούμε να φτιάξουμε ένα ακόμη ξενοδοχείο. Σχεδιάζουμε ένα όλοκληρο αναγεννητικό φιλοξενίας και βιομηχανικής αναζωογόνησης (Regenerative Retreat Resort), προσιμμένο για μια νέα γενιά βιωματικών τουριστών. Είναι προσιμμένο τόσο η γη και η μακροχρόνια στήριξη των παγκόσμιων φίλων της φύσης και ο οποίος προσφέρει επιπλέον και χρήσιμες των βιόων να επανεπιδειχθούν με τη φύση με έναν πιο συνεπές, ενδοσκοπικό και πιο υπεύθυνο τρόπο, φυσικά και πνευματικά, δημιουργώντας μια νέα συνείδηση με τον

πολιτισμό, την ενεία, την αθληση και τον ίδιο τον τόπο».

Πρόκειται για έναν προορισμό που συνδυάζει πολλά πράγματα, αθλητισμό, περιβαλλοντικές εμπειρίες. Στην καρδιά του θα φιλοξενηθεί ιδιαιτερώ με τον δικό του τρόπο την οικολογική απεικόνιση της μακροχρόνιας, Παγκόσμιας Τοπικής και κέντρο τέχνης, βιβλιοθήκη στο εγγύς εκδοτικό, υπαίθριο θέατρο και κέντρο ενείας, επαγγελματικής & ενεργούς μακροβιότητας (Active Aging & Biohacking Center) 12μηνιας λειτουργίας, το οποίο θα αξιοποιεί το πλούσιο γεωθερμικό πεδίο της περιοχής. Το οικοσύστημα αυτό θα περιλαμβάνει και τη χρήση οικολογίας και εναλλακτικό μέσο ο οποίος αμετάβλητος και τους ελπίδες στην υγεία, αλλά και με τη οικολογική μονάδα και κέντρο γεωθερμικής βιομηχανίας (bioenergy center) ο οποίος θα εκμεταλλεύεται ένα απόθεμα στη γη, με την επίδραση ότι θα αποτελέσει μια διακριτική παρακαταθήκη για τις επόμενες γενιές, προχωρούμε στη δημιουργία μιας Μεσογειακής Τράπεζας Σπόρων (The Mediterranean Seed Bank), μιας ιδιαιτερώς προσιμότητας με σκοπό τη διατήρηση, τη διατήρηση και την ανάδειξη των γενετικών ιδιοτήτων των αγροτικών σπόρων.

Αυτή η φάση είναι η υλοποίηση φιλοσοφίας μας να δημιουργήσουμε έναν προορισμό που θα αναγεννήσει και πάλι τον άνθρωπο και τον ίδιο τον τόπο. Θέλουμε ο επισκέπτης να ανακαλύψει όχι μόνο με αναμνήσεις, αλλά και με μια βαθύτερη αίσθηση ευεξίας, πληρότητας και οικολογικής επανασύνδεσης με τη φύση, τον πολιτισμό και τον εαυτό του».

Ο προορισμός «Χαλκιδική»

Ο κ. Ζασιώδης αναφέρει ότι η Χαλκιδική διαθέτει ένα μοναδικό φυσικό περιβάλλον, άρως τον κεντρικό παραρτημένο σε μεγάλο βαθμό τουριστικό αδρανές. Σε αντίθεση με όλους άλλους προορισμούς, δεν διαθέτει την κρίση μια σημαντική αραιολογικών

χώρων, μουσείων ή άλλων πολιτιστικών πόλων έλξης που να διατηρούν αμετακίνητο τον ενδιαφέρον των επισκεπτών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

«Θυλάκιζουμε η ΟΔΥΧ να υλοποιηθεί ημερησίως την καθεστώς, δημιουργώντας έναν προορισμό που θα λειτουργεί ως λύση επίσκεψης καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Εάν το πετύχαμε, πιστεύω ότι θα δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις ώστε τόσο οι μεγάλοι τουριστικοί όσο και οι αεροπορικές εταιρείες να αντιμετωπίσουν τη Χαλκιδική ως έναν προορισμό με το μεγαλύτερο δυναμικό και διάρκεια. Σε όλη αυτή την τμητική κοινωνία, πέρα από οι δραστηριότητες περίπου 600 νέων θέσεων εργασίας, εκ των οποίων ένα σημαντικό ποσοστό θα είναι γυναικείες, θεωρούμε ότι η μεγάλη ώθηση προσιμότητας από την έγκλη βιομηχανίας και τη δημιουργία νέων γενεών επαγγελματιών στην γη, με την επίδραση ότι θα αποτελέσει μια διακριτική παρακαταθήκη για τις επόμενες γενιές, προχωρούμε στη δημιουργία μιας Μεσογειακής Τράπεζας Σπόρων (The Mediterranean Seed Bank), μιας ιδιαιτερώς προσιμότητας με σκοπό τη διατήρηση, τη διατήρηση και την ανάδειξη των γενετικών ιδιοτήτων των αγροτικών σπόρων.

Στόχος μας δεν είναι να προχωρήσουμε στην αξιοποίηση της ιδιότητας της μιας αποκλειστικά. Σχεδιάζουμε να ενταχίσουμε υπαίθριο υπαίθριο με δίκτυο υπηρεσιών και σε άλλους εκδοτικούς, είτε μέσω μακροχρόνιας προσομοίωσης, είτε μέσω από μοντέλα συμβολιστικής γεωγραφίας. Ανασχεδιάζουμε την ανάπτυξη και συνεργασίας συμβολιστικής αξίας, δημιουργώντας ένα ευρύτερο δικτυωτό παγκόσμιο που θα προφοροποιεί τον προορισμό με πιστοποιημένα προϊόντα υψηλής διατηρητικότητας και οικολογικής αειφορίας. Προσέχουμε την αλληλεγγύη μεταξύ των υπαίθριων και των υπηρεσιών, συνεργασίας και συνεργασίας, δημιουργώντας ένα οικολογικό και κοινωνικό γινόμενο, η τεχνολογία και η παραγωγή θα είναι αποτελεσματικά, ώστε ο προορισμός να εξελιχθεί σε μονό αναγέννησης της υπαίθρου, του πρωτογενούς τομέα και τελικά της ίδιας της ελληνικής περιφέρειας».

Ουραγοί στην ενεργειακή αναβάθμιση

Μέσω των «Εξοικονομώ» δόθηκαν 2,5 δισ. ευρώ. Όμως, μόλις 9,5% των Ελλήνων βελτίωσαν την τελευταία 5ετία την κατοικία τους

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΟΠΟΥΛΟΥ

Πενιχρές κρίνονται οι επιδόσεις της Ελλάδας στο «μέγιστο» της ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων, παρότι από το 2019 και μέχρι και το «Εξοικονομώ» του 2025 υπολογίζεται ότι έχουν διατεθεί πόροι συνολικού ύψους 2,5 δισ. ευρώ, μέσω των οποίων έχουν επιδοτηθεί, ώστε να αναβαθμιστούν ενεργειακά, σχεδόν 200.000 κατοικίες. Σύμφωνα με στοιχεία που δημοσίευσε η Eurostat πριν από λίγες ημέρες και αφορούν την εικόνα έως και το τέλος του 2025, η Ελλάδα καταγράφει την τρίτη χειρότερη επίδοση στην Ε.Ε., με βάση το ποσοστό των ανθρώπων που δηλώνουν ότι το ακίνητο στο οποίο διαμένουν έχει αναβαθμιστεί ενεργειακά την τελευταία πενταετία.

Ειδικότερα, το σχετικό ποσοστό διαμορφώνεται σε μόλις 9,5%, έναντι 23,9% του ευρωπαϊκού μέσου όρου και ενώ υπάρχουν χώρες, όπως για παράδειγμα η Ολλανδία, που ξεπερνούν ακόμη και το 60%, δείγμα της προόδου που έχει συντελεστεί τα τελευταία πέντε χρόνια. Ακόμη και στη γειτονική Βουλγαρία και την Κύπρο το ποσοστό των ανθρώπων που αναφέρουν ότι μένουν σε ακίνητο το οποίο έχει αναβαθμιστεί ενεργειακά τα τελευταία πέντε χρόνια ανέρχεται σε 30% και 28% αντίστοιχα.

Ακόμα χειρότερα είναι όμως και τα γεγονότα ότι αντί να αυξάνεται το ποσοστό στην Ελλάδα, καταγράφεται πτώση, καθώς το 2023 διαμορφωνόταν σε 12,5%. Παρόμοια τάση παρατηρείται και στην Ι.Ι.Ε. (25,8% το 2023 έναντι 23,9%

το 2025), αλλά σε πολλές χώρες η εικόνα παραμένει θετική και σήμερα το ποσοστό των ανθρώπων που μένουν σε κατοικίες υψηλής ενεργειακής απόδοσης είναι πολλαπλάσιο συγκριτικά με τη χώρα μας. Οι μόνες χώρες που καταγράφουν χειρότερη επίδοση είναι με 7,8% η Ιταλία και η Γαλλία με μόλις 2,6%, αν και το 2023 το αντίστοιχο ποσοστό διαμορφωνόταν σε 14,7%.

Ο κύριος λόγος για τον οποίο η αυτοεξομασκήνωση των προγραμμάτων είναι χαμηλή είναι η μεγάλη αύξηση τόσο των μονωτικών υλικών και συναφών προ-

μηθειών όσο και του κόστους της εργασίας, ειδικά από το 2022 και μετά. Αυτή η αύξηση, η οποία υπολογίζεται σε περίπου 40%-50% δεν έχει καταστεί εφικτό να αντισταθμιστεί, με αποτέλεσμα, ενώ τα ποσά που διατίθενται για ενεργειακές αναβαθμίσεις είναι σημαντικά, τελικά οι δικαιούχοι να μιλώνται αντί να αυξάνονται.

Για παράδειγμα, το πρόγραμμα του 2021 κάλυψε 69.409 δικαιούχους, με τη μέση ενίσχυση ανά ακίνητο να μην ξεπερνά τις 13.242 ευρώ. Αντιθέτως, το αντίστοιχο του 2025 θα καλύψει μόλις 37.829 κατοικίες, με τη μέση ενίσχυση να

διαμορφώνεται σε 22.476 ευρώ ανά ακίνητο, παρότι ο προϋπολογισμός του είναι παρόμοιος και διαμορφώνεται σε 850 εκατ. ευρώ, έναντι 937,8 εκατ. ευρώ του αντίστοιχου του 2021. Όπως δείχνουν τα στοιχεία, η μέση δαπάνη που απαιτείται πλέον για παρόμοια εργασία είναι πολύ υψηλότερη, κάτι το οποίο περιορίζει τελικά τον αριθμό των κατοικιών που αναβαθμίζονται ενεργειακά και εξαγεί και το φαινόμενο της πολύ χαμηλής επίδοσης της Ελλάδας στον σχετικό δείκτη της Eurostat.

Η εξέλιξη αυτή δίνει όμως και τη χαμηλή αποτελεσματικότη-

τα των προηγούμενων προγραμμάτων «Εξοικονομώ», καθώς η γραφειοκρατία και οι πολυστείς καθυστερήσεις στην υλοποίηση των επιδοτούμενων παρεμβάσεων έχουν τελικά σημαντικό κόστος. Είναι χαρακτηριστικό ότι μόλις πριν από μερικές ημέρες το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας μετέθεσε για την 30ή Νοεμβρίου την καταληκτική προμηνία ολοκλήρωσης των έργων (προκειμένου να μη καθούν πόροι) όχι μόνο του «Εξοικονομώ» του 2025, αλλά και των αντίστοιχων προγραμμάτων του 2023, ακόμη και του 2021! Προϋπόθεση για

την εξασφάλιση της παράτασης είναι οι υπελοκείμενοι να έχουν καταβάλει προκαταβολές στους προμηθευτές τους.

Επίσης, παράγοντες της αγοράς τονίζουν και την ανάγκη καλύτερου σχεδιασμού, καθώς το τελευταίο «Εξοικονομώ» του 2025 ουσιαστικά οφάπηκε κυρίως στην παροχή επιδοτήσεων στις περιοχές που είχαν μεγάλο αριθμό πληγέντων (π.χ. σεισμοί, πλημμύρες κ.λ.λ.) σε Θεσσαλία και Δυτική Μακεδονία. Παρότι πρόκειται για ορόση κίνηση, ενδεχομένως να έπρεπε να έχουν προβλεφθεί περισσότεροι πόροι και για άλλες περιοχές της χώρας. Είναι χαρακτηριστικό ότι στην Αττική επιδοτήθηκαν εργασίες μόλις 40 εκατ. ευρώ, παρότι πρόκειται για την περιφέρεια που συγκεντρώνει τον μεγαλύτερο αριθμό ακινήτων, με πάνω από 2 εκατ. κατοικίες (σχεδόν το 40% του συνόλου), το μεγαλύτερο μέρος των οποίων είναι κύριες κατοικίες και όχι δευτερεύουσες.

Σε σχέση της έκθεσης πριν από μερικούς μήνες, η Alpha Bank ανέφερε ότι μόλις το 20% των ιδιοκτητών δηλώνει πως έχει αξιοποιήσει κάποιο από τα προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης. Ασφαλώς αυτό δεν συμβαίνει επειδή η ζήτηση είναι χαμηλή, αλλά είτε για λόγους οικονομικούς, είτε επειδή τα προγράμματα που έχουν «τρέξει» μέχρι σήμερα δεν επαρκούν για να καλύψουν τις πολύ σημαντικές ανάγκες που υπάρχουν. Εν τω μεταξύ, με βάση τα στοιχεία της μελέτης, τοις άλλοις 3 εκατ. κατοικίες χρήζουν παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης.



Η βασική αιτία της περιορισμένης ανταπόκρισης των Ελλήνων στα προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης ακινήτων είναι οι μεγάλες αυξήσεις στις τιμές των υλικών και της εργασίας, με αποτέλεσμα να απαιτείται μεγάλη συνεισφορά των ιδιοκτητών για την κάλυψη του κόστους εργασιών.

AKTOR: ΕΞΑΓΟΡΑΖΕΙ ΤΟ 75% ΤΩΝ ΗΛΕΚΤΩΡ ΚΑΙ THALIS

Επιταχύνεται η υλοποίηση της στρατηγικής του ομίλου για την ενίσχυση των δραστηριοτήτων του στην κυκλική οικονομία και τον κύκλο του νερού

Σε μία από τις σημαντικότερες επιχειρηματικές συμφωνίες στον κλάδο του περιβάλλοντος και των υποδομών προσχώρησε ο όμιλος Ακτωρ υιοθετώντας δεσμευτική συμφωνία με τη Motor Oil για την έμμεση απόκτηση του 75% των εταιρειών Ηλέκτωρ και Thalix.

Η συναλλαγή πραγματοποιείται μέσω της εξαγοράς του πλειοψηφικού πακέτου της Manetiel Limited, η οποία αποτελεί την 100% μητρική εταιρεία των Ηλέκτωρ ΜΑΕ και Thalix E.S.A.E., με αποτέλεσμα την έμμεση απόκτηση από τον όμιλο Ακτωρ ποσοστού 75% των δύο εταιρειών. Η εξαγορά θα επιταχύνει την υλοποίηση της στρατηγικής του ομίλου Ακτωρ για την ενίσχυση των δραστηριοτήτων του στην κυκλική οικονομία και τον κύκλο του νερού.

Στο πλαίσιο της συναλλαγής η αξία επιχείρησης (enterprise value) των δύο εταιρειών συμφωνήθηκε σε 300 εκατ. ευρώ (σε βάση 100%). Το τελικό τίμημα της συναλλαγής θα προσδιοριστεί κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσής της, μετά την αφαίρεση του καθαρού δανεισμού, πλέον των χρηματικών διαθεσίμων, όπως θα προκύψουν κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης της συναλλαγής και των λοιπών προβλεπόμενων στους όρους της δεσμευτικής συμφωνίας προσαρμογών. Επισημαίνεται ότι το συνολικό EBITDA των προς εξαγορά εταιρειών για το 2025 ανήλθε σε 40,8 εκατ. ευρώ, ενώ για το 2026 εκτιμάται ότι θα υπερβεί τον ποσό των 41 εκατ. ευρώ.

Η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό τις συνθήκες αιρέσεις για τέτοιου είδους συναλλαγές, συμπεριλαμβανομένης της έγκρισής της από την Επιτροπή Ανταγωνισμού, και αναμένεται να ολοκληρωθεί το αργότερο εντός του α' τριμήνου του 2027.

Ο πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος του ομίλου Ακτωρ **Αλέξανδρος Εξάρχου** δήλωσε σχετικά: «Με την απόκτηση πλειοψηφικού ποσοστού στις εταιρείες Ηλέκτωρ και Thalix εγκαταστάσαμε τη στρατηγική μας συνεργασία με τον όμιλο Μότορ Οйл στον τομέα της κυκλικής οικονομίας και της διαχείρισης υδατικών πόρων. Η συμφωνία αυτή θα ενισχύσει το αποτύπωμα και την τεχνολογία μας στα έργα περιβάλλοντος, θα μας προσφέρει ακόμη περισσότερες ευκαιρίες στην αγορά και θα επιταχύνει την υλοποίηση του στόχου μας για διεύρυνση των δραστηριοτήτων μας και αύξηση



Ο Αλέξανδρος Εξάρχου



Ο Γιάννης Βαρδινογιάννης

της παραγωγής επαναλαμβανόμενων εσόδων. Έχουμε πει πολλές φορές στο παρελθόν -και δεν κοιταζόμαστε να το επαναλαμβάνουμε- ότι η συνέπεια ιδίων και έργων αποτελεί την κορυφαία μας αρχή και η συγκεκριμένη συνεργασία αποτελεί επιβεβαίωση της τοποθέτησής μας, για κάνουμε τον όμιλο Ακτωρ ακόμη μεγαλύτερο».

Οι εταιρείες Ηλέκτωρ και Thalix δραστηριοποιούνται στον τομέα της διαχείρισης αποβλήτων, με έμφαση στη λειτουργία και εκμετάλλευση μονάδων επεξεργασίας απορριμμάτων και σε έργα παρακάθαρσης (ΣΔΙΤ) στην Ελλάδα και το εξωτερικό, και στη μελέτη και κατασκευή έργων διαχείρισης αποβλήτων και περιβαλλοντικών υποδομών, αντίστοιχα.

Ενίσχυση του τομέα περιβάλλοντος

Με την εξαγορά ο όμιλος Ακτωρ θα ενισχύσει ακόμα περισσότερο την τοποθέτησή του στην αγορά των περιβαλλοντικών έργων και τον ταχέως αναπτυσσόμενο τομέα της κυκλικής

οικονομίας, όπου ήδη είναι ιδιαίτερα δραστήριος, προσθέτοντας ένα κορυφαίο χαρτοφυλάκιο έργων. Ακόμη, θα υπάρξει διεύρυνση των ευκαιριών σε έργα ΣΔΙΤ διαχείρισης απορριμμάτων, συμπλήρωση του χαρτοφυλακίου με σημαντικά έργα εν λειτουργία, εμπειρία και τεχνογνωσία και ενίσχυση του EBITDA, στο πλαίσιο της στρατηγικής του για διαφοροποίηση του μερίσματος EBITDA και επαναλαμβανόμενες ροές εσόδων. Παράλληλα, θα δημιουργήσει σημαντικές επιχειρησιακές συνέργειες με τους λοιπούς κλάδους δραστηριότητας του ομίλου.

Ενέργεια από απορρίμματα

Η Ηλέκτωρ διαθέτει μεγάλη εμπειρία στη διαχείριση απορριμμάτων και την παραγωγή πράσινης ενέργειας από απορρίμματα (waste to energy), έχοντας υλοποιήσει σημαντικά έργα σε Ελλάδα και εξωτερικό. Μάλιστα, αρκετά εξ αυτών υλοποιήθηκαν σε συνεργασία με την Ακτωρ ΑΤΕ. Η εταιρεία σήμερα λειτουργεί επτά εγκαταστάσεις επεξεργασίας αστικών

στερεών αποβλήτων σε Ελλάδα και Κύπρο, δύο εγκαταστάσεις διαχείρισης επικινδύνων κινητών αποβλήτων και τέσσερις εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας από αξιοποίηση βιοαερίου που εκλύεται από Χώρους Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων (ΧΥΤΑ), με συνολική εγκατεστημένη ισχύ άνω των 33 MW.

Μεγάλα έργα και ΣΔΙΤ

Παράλληλα, έχει υπογράψει νέες συμβάσεις για την κατασκευή μονάδων επεξεργασίας αποβλήτων στο Αγρίνιο, την καινοσκευή με το κλειδί στο χέρι της μονάδας Συμπαράγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης (ΣΗΘΥΑ) της ΔΕΗ στον ΑΗΣ Καρδίας, το έργο διαχείρισης επεξεργασίας και διαχείρισης απορριμμάτων της Ανδρού, περιβαλλοντικά έργα στην Κρήτη, στη Περίαννη κ.α. Επιπλέον, υλοποιεί το σημαντικό έργο ΣΔΙΤ της διαχείρισης απορριμμάτων της Δυτικής Μακεδονίας, που ήταν το πρώτο της κατηγορίας του που δημοπρατήθηκε στην Ελλάδα. Ο συγκεκριμένος τομέας είναι υψηλού ενδιαφέροντος για τον όμιλο Ακτωρ, καθώς ωριμάζουν από το Δημόσιο οι διαγωνιστικές διαδικασίες για την υλοποίηση σειράς έργων ΣΔΙΤ διαχείρισης αποβλήτων, καθώς και άλλων περιβαλλοντικών έργων.

Με εμπειρία στην κυκλική οικονομία

Παράλληλα, η Thalix συμπληρώνει την Ηλέκτωρ, καθώς διαθέτει, επίσης, μεγάλη εμπειρία στα περιβαλλοντικά έργα και την κυκλική οικονομία, έχοντας υλοποιήσει δεκάδες σχετικά έργα στη χώρα. Η εταιρεία παρέχει ολοκληρωμένες λύσεις διαχείρισης στερεών αποβλήτων, δραστηριοποιείται στον τομέα της παραγωγής ενέργειας από απόβλητα, είναι ιδιαίτερα ισχυρή στην κυκλική οικονομία του νερού και προσφέρει υπηρεσίες αποκατάστασης και διαχείρισης ρυπασμένων εδαφών. Διαθέτει σημαντική παρουσία στην Κρήτη και τη Βόρεια Ελλάδα, έχοντας παραδώσει σημαντικά έργα που έχει εισέλθει, επίσης, στον χώρο της ψηφιοποίησης των περιβαλλοντικών υποδομών και των έργων «Εξυπνών πόλεων». Ανάμεσα σε δεκάδες έργα, ξεχωρίζουν εκείνα της Κρήτης, όπου η εταιρεία κατασκευάζει ή αναβαθμίζει μονάδες επεξεργασίας λυμάτων που θα συμβάλουν στην αποτελεσματικότερη άρδευση μεγάλων καλλιεργήσιμων εκτάσεων του νησιού.

