

Νέος χάρτης για τις τουριστικές επενδύσεις

Τα «ψιλά γράμματα» του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον τουρισμό. Νέα όρια για ξενοδοχεία και νησιά. Πού επιτρέπονται έως 350 κλίνες και πού το όριο πέφτει στις 100

της ΕΥΑΣ Α. ΟΙΚΟΝΟΜΑΚΗ
e.oikonomaki@realnews.gr

Νέα δεδομένα για τις τουριστικές επενδύσεις δημιουργεί το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον τουρισμό, θέτοντας αυστηρότερους κανόνες κυρίως στα νησιά και στους προορισμούς που εμφανίζουν ήδη σημάδια κορεσμού. Σε αρκετές περιοχές θα απαιτούνται πλέον μεγαλύτερες εκτάσεις για την ανέγερση νέων μονάδων και σε μεγάλο μέρος της νησιωτικής χώρας θα ισχύει ηλαφόν στον αριθμό των κλινών, ενώ για μεγάλα projects θα εξετάζεται αν οι υποδομές και οι φυσικοί πόροι του προορισμού μπορούν να αντέξουν την πρόσθετη επιβάρυνση. Παράλληλα, ανοίγει ο δρόμος για την επιβολή τοπικών περιορισμών και στις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Η βασική φιλοσοφία του σχεδίου που έχει τεθεί σε δημόσια διαβούλευση παραμένει, ωστόσο το τελικό κείμενο περιλαμβάνει αλλαγές με άμεσο αντίκτυπο στην αγορά. Σε ορισμένα νησιά αλλάζουν οι όροι που καθορίζουν τη δυναμικότητα ενός νέου ξενοδοχείου, διευρύνονται οι περιοχές στις οποίες θα εξετάζεται η φέρουσα ικανότητα και ενισχύονται οι περιβαλλοντικές προϋποθέσεις που θα πρέπει να πληρούν τα νέα projects.

Την ίδια στιγμή, προβλέπεται ένα εκπατεμένο μεταβατικό καθεστώς για επενδύσεις που έχουν ήδη προχωρήσει σημαντικά στην αδειοδοτική διαδικασία. Σε γενικές γραμμές, ένα project που έχει ήδη εξασφαλίσει συγκεκριμένες εγκρίσεις ή έχει φτάσει σε ορισμένο στάδιο αδειοδότησης μπορεί, υπό προϋποθέσεις, να συνεχίσει με το προηγούμενο καθεστώς, ενώ όσα ξεκινούν τώρα θα πρέπει να προσαρμοστούν στους νέους κανόνες.

Οι πέντε κατηγορίες

Το νέο χωροταξικό χωρίζει ουσιαστικά τη χώρα σε πέντε κατηγορίες, ανάλογα με το πόσο αναπτυγμένη τουριστικά και επιβαρυμένη είναι κάθε περιοχή. Στην πρώτη και αυστηρότερη βρίσκονται οι προορισμοί που δέκονται ήδη τις μεγαλύτερες πιέσεις, ενώ στις επόμενες κατηγορίες εντάσσονται σταδιακά περιοχές με μεγαλύτερα περιθώρια ανάπτυξης.

Συνολικά, οι 1.031 δημοτικές ενότητες κατατάσσονται σε πέντε κατηγορίες: 18 στις Περιοχές Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (Α), 84 στις Αναπτυγμένες (Β), 140 στις Αναπτυσσόμενες (Γ), 265 στις Περιοχές Πρώιμης Ανάπτυξης (Δ) και 524 στις Περιοχές Ενίσχυσης Ειδικής Ανάπτυξης (Ε).

Η κατηγορία στην οποία βρίσκεται κάθε περιοχή καθορίζει σε μεγάλο βαθμό τι μπορεί να κτιστεί και με



ΚΑΝΟΝΕΣ

Οι νέοι κανόνες χωρίζουν ουσιαστικά τη χώρα σε πέντε κατηγορίες, ανάλογα με το πόσο αναπτυγμένη τουριστικά και επιβαρυμένη είναι κάθε περιοχή

ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Επενδύσεις που ήδη βρίσκονταν σε κρίσιμα στάδια της αδειοδοτικής διαδικασίας κατά τη δημοσίευση του πλαισίου μπορούν, υπό τις προβλεπόμενες προϋποθέσεις, να συνεχίσουν με βάση το προγενέστερο καθεστώς

Όλες οι αλλαγές

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ποιους όρους. Επί της ουσίας, αυτή η κατάσταση αποτελεί το πρώτο «φίλτρο» για κάθε νέα επένδυση, καθώς καθορίζει από την ελάχιστη έκταση του γηπέδου (οικοπέδου) μέχρι την κατηγορία του ξενοδοχείου που μπορεί να αναπτυχθεί.

Τα 16, τα 12 και τα 8 στρέμματα

Οι μεγαλύτεροι περιορισμοί επιβάλλονται στις 18 περιφέρειες της κατηγορίας Α, δηλαδή στους προορισμούς όπου η τουριστική πίεση είναι ήδη ιδιαίτερα υψηλή. Σε αυτούς περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η Μύκονος, η Θήρα και η Οία, η Τήνος, η Εξοχή, η Σκιάθος, η Κως, η Κέρκυρα και επιμέρους περιοχές της Ζακύνθου, της Ρόδου και της Κρήτης.

Μέχρι την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, ένα νέο ξενοδοχείο εκτός σχεδίου στη συγκεκριμένη κατηγορία χρειάζεται ένα γήπεδο τουλάχιστον 16 στρέμματα. Στην κατηγορία Β το όριο πέφτει στα 12 στρέμματα, ενώ στις κατηγορίες Γ και Δ στα 8 στρέμματα. Στην κατηγορία Ε το τελικό κείμενο δεν θέτει αντιστοίχο όριο.

Πέρα από την έκταση του προς αξιοποίηση γηπέδου, υπάρχει και ένα δεύτερο φίλτρο. Στις κατηγορίες Α, Β και Γ τα νέα καταλύματα πρέπει να είναι τουλάχιστον τριών αστέρων ή κλειδιών, ενώ στην κατηγορία Δ επιτρέπονται και μονάδες δύο αστέρων, υπό τις προϋποθέσεις που θέτει το πλαίσιο.

Με αυτούς τους όρους, στους ήδη αναπτυγμένους προορισμούς, η νέα προσφορά γίνεται δυσκολότερη και κατευθύνεται προς υψότερες κατηγορίες, ενώ σε περιοχές μικρότερης τουριστικής έντασης διατηρείται η μεγαλύτερη ευχέρεια για νέες επενδύσεις.

Το «διπλό φίλτρο» στα νησιά

Σε ό,τι αφορά τη νησιωτική Ελλάδα, εκτός από την κατάσταση κάθε δημοτικής ενότητας στις πέντε κατηγορίες εφαρμόζεται παράλληλα και δεύτερη κατηγοριοποίηση με βάση το μέγεθος του νησιού.

Στην Ομάδα I εντάσσονται τα 16 μεγάλα νησιά άνω των 250 τετραγωνικών χιλιομέτρων, όπως η Ρόδος, η Κέρκυρα, η Κως, η Ζάκυνθος, η Κεφαλονιά, η Νάξος, η Λέσβος και η Χίος. Η Ομάδα II περιλαμβάνει τα νησιά από 20 έως 250 τ.χμ., μεταξύ των οποίων η Μύκονος, η Σαντορίνη, η Πάρος, η Τήνος, η Σύρος, η Μίλος, η Σίφνος, η Ιος, η Σκιάθος και η Υδρα, ενώ στην Ομάδα III εντάσσονται τα μικρότερα νησιά.

Για τα νησιά που περιλαμβάνονται στις Ομάδες II και III επιτρέπεται η ανάπτυξη νέων ξενοδοχείων μόνο τριών, τεσσάρων ή πέντε αστέρων και έως 100 κλινών.

Ιδιαίτερα σημαντική είναι το γεγονός ότι σε περίπτωση που οι δύο κατηγοριοποιήσεις συγκρούονται, υπερισχύει η πρώτη.

γριοποιήσεις συγκρούονται, υπερισχύει η αυστηρότερη ρύθμιση. Αυτό σημαίνει ότι το γεγονός πως μια περιοχή ανήκει στην κατηγορία Α δεν αρκεί από μόνο του για να γνωρίζει ένας επενδυτής πόσες κλινές μπορεί να κατασκευάσει.

Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της Μυκόνου, της Σαντορίνης, της Τήνου, της Σύρου και της Σκιάθου. Επειδή ανήκουν ταυτόχρονα στην κατηγορία Α και στην Ομάδα II των νησιών, το πλάφον παρμένει στις 100 κλινές, ανεξάρτητα από το μέγεθος του γηπέδου.

Αντίθετα, σε περιοχές της Γκάδος, της Κω, της Κέρκυρας και της Ζακύνθου, που είναι κατηγορίας Α αλλά βρίσκονται σε νησιά της Ομάδας I, ενεργοποιείται η νέα κλίμακηση του τελικού χωροταξικού. Δηλαδή επιτρέπονται 100 κλινές για τα πρώτα 16 στρέμματα και έξι επιπλέον κλινές για κάθε πρόσθετο στρέμμα, μέχρι τις 350 κλινές. Για να ηγηθεί, δηλαδή, μια επένδυση τις 350 κλινές απαιτείται γήπεδο περίπου 58 στρεμμάτων.

Σημειώsons ότι στα Μάλα, στη Χερσόνησο, στη Νέα Κωδωνιά και στην Παράλια Περίας, παρότι πρόκειται για περιοχές κατηγορίας Α, δεν εφαρμόζεται το αντιστοίχο πλάφον κλινών που απορρέει από τη νησιωτική κατηγοριοποίηση, καθώς η Κρήτη εξαιρείται από τη νησιωτική κατηγοριοποίηση και η Περία βρίσκεται στην ηπειρωτική χώρα.

Ο νέος «κόφτης»

Καταλυτικό ρόλο για την υλοποίηση των επενδύσεων διαδραματίζει η φέρουσα ικανότητα, δηλαδή το κατά πόσο ένας προορισμός μπορεί να δεχθεί επιπλέον τουριστική δραστηριότητα χωρίς να επιβαρυνθούν υπέρμετρα οι υποδομές, οι φυσικοί του πόροι και το περιβάλλον.

Στο πλαίσιο αυτό, η Έκθεση Εκτίμησης Φέρουσας Ικανότητας (ΕΚ-ΦΙ) μετατρέπεται σε ουσιαστικό εργαλείο οδοντολογίας. Το τελικό χωροταξικό απαιτεί τεκμηρίωση της φέρουσας ικανότητας στο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού για τις δημοτικές ενότητες των κατηγοριών Α και Β και για τα νησιά των Ομάδων I και II.

ΕΚ-ΦΙ απαιτείται και για τη μεμονωμένη οδοντολογία νέων μονάδων, με διαφορετικά όρια ανάλογα με την κατηγορία της περιοχής, τον πληθυσμό και τη δυναμικότητα του καταλύματος. Το κρίσιμο, πάντως, είναι ότι εάν από τον έλεγχο προκύψει πως η νέα επένδυση οδηγεί σε υπέρβαση των βα-

σικών Δεικτών Βιωσιμότητας, δεν μπορεί να αδειοδοτηθεί. Έτσι, ακόμα και ένα project που πληροί το όριο αρτότητας και το επιτρεπόμενο πλάφον κλινών δεν αποκτά αυτομάτως «πράσινο φως». Στην εξίσωση μπαίνουν πλέον οι πραγματικές αντοχές του προορισμού και οι πιέσεις που προκαλεί η πρόσθετη τουριστική ανάπτυξη.

Ποιοι «γλιτώνουν»

Στην άλλη πλευρά της εξίσωσης βρίσκεται το νέο μεταβατικό καθεστώς, το οποίο περιορίζει σημαντικά τον άμεσο αντίκτυπο του χωροταξικού σε όριμα επενδυτικά σχέδια.

Επενδύσεις που ήδη βρίσκονται σε κρίσιμα στάδια της αδειοδοτικής διαδικασίας κατά τη δημοσίευσή του πλαισίου μπορούν, υπό τις προβλεπόμενες προϋποθέσεις, να συνεχίσουν με βάση το προγενέστερο καθεστώς. Στην «ομπρέλα» αυτή εντάσσονται διαδικασίες για τις οποίες είχε ήδη εκδοθεί ή υποβληθεί πλήρης φάκελος για περιβαλλοντική αδειοδότηση, πρότυπες περιβαλλοντικές δεσμεύσεις, προέγκριση ή έκδοση οικοδομικής άδειας και προέγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, καθώς και επενδύσεις ενταγμένες στην αναπτυξιακή νομοθεσία, στο Ταμείο Ανάκαμψης ή στο ΕΣΠΑ.

Προστατεύονται επίσης οι εγκατεστημένες στρατηγικές επενδύσεις, ενώ το νέο καθεστώς δεν εφαρμόζεται εντός ήδη εγκατεστημένων οργανωμένων υποδοχών, σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και ειδικών πολεοδομικών σχεδίων. Ακόμη και υφιστάμενα ξενοδοχεία σε γήπεδα που δεν καλύπτουν τα νέα όρια αρτότητας μπορούν να επεκταθούν με το προηγούμενο καθεστώς, εφόσον διαθέτουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.

Από τις μαρίνες έως τα γκολφ

Νέοι κανόνες τίθενται και στις ειδικές τουριστικές υποδομές. Στην κατεύθυνση αυτή, για νέα κιονοδρομικά κέντρα και επεκτάσεις υφιστάμενων απαιτείται προηγούμενη μελέτη βιωσιμότητας, ενώ σε περίπτωση τεχνικής κίνησης πρέπει να εξετάζονται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις και να χρησιμοποιούνται συστήματα περιορισμένης κατανάλωσης νερού και ενέργειας.

Σε ό,τι αφορά τα γήπεδα γκολφ αποδραμύνονται οι νέες αναπτυξίες σε περιοχές με ανεπάρκεια υδατικών πόρων, με ιδιαίτερη έμφαση στα νησιά κάτω των 1.400 τ.χμ., ενώ τίθενται κατευθύνσεις για εξοικονόμηση νερού και ενέργειας.

Στον τομέα τουρισμού η κατεύθυνση πλέον δεν αφορά μόνο την πύκνωση, αλλά και την ανάπτυξη και την αναβάθμιση του δικτύου τουριστικών λιμένων. Ταυτόχρονα καθορίζονται περιβαλλοντικές «κόκκινες γραμμές», καθώς έργα όπως σκυ-

ρωβάκια δεν μπορούν να αναπτύσσονται πάνω σε θαλάσσιους οικοτόπους προικισμένους με ιαχθ των οποίων τα λιβάδια ποσειδωνίας.

Ιδιαίτερα αυστηρός είναι και ο κανόνας της παρακτικής ζώνης στη ζώνη έως 25 μέτρα από την ακτογραμμή απαγορεύονται οι νέες δεκαμορφώσεις και κατασκευές, πλιν συγκεκριμένων εξαιρέσεων για την πρόσβαση ΑμεΑ, σιδημάτων έκτακτης ανάγκης και έργων που επιτρέπονται από τη νομοθεσία περιστασιακά.

Βραχυχρόνιες μισθώσεις

Το χωροταξικό τοποθετεί στο κάρτο και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις χωρίς όμως οι νέοι περιορισμοί να ενεργοποιούνται αυτομάτως με τη δημοσίευσή του.

Προβλέπει τη δυνατότητα να θεσπίζονται διαφορετικοί όροι ανά περιοχή, από χρονικούς περιορισμούς στη λειτουργία και σύνθεση της δραστηριότητας με τη χρήση του ακινήτου ως κυρίαρχης κατασκευής έως γεωγραφικές ζώνες περιορισμού ή απαγόρευσης βάζοντας «φρένο» στη δημιουργία νέας προσφοράς. Για τον σχεδιασμό των μέτρων θα λαμβάνονται υπ' όψη, μεταξύ άλλων, τα στοιχεία του Μητρώου της Ανεξαρτήτης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

Ωστόσο, για να εφαρμοστούν, απαιτούνται ειδικότερες νομοθετικές ή κανονιστικές ρυθμίσεις. Το ίδιο ισχύει και για την αναστολή έκδοσης νέων Αρρίθμων Μητρώου Ακινήτων (ΑΜΑ) σε νεοδωμένες κατοικίες στα νησιά, η οποία περιλαμβάνεται στο πρόγραμμα ενεργειών του χωροταξικού ως μέτρο που απαιτεί νομοθετική παρέμβαση.

Τα «ψιλά γράμματα»

Στα «ψιλά γράμματα» του νέου χωροταξικού περιλαμβάνεται και η απαλοιφή της πρόβλεψης για ειδικό πλός υπέρ του Πράσινου Ταμείου, μέσω του οποίου θα χρηματοδοτούνταν έργα υποδομής και αναβάθμισης στους ώριμους προορισμούς. Παράλληλα, προνοείται η εκτεταμένη παράρτημα περιβαλλοντικών όρων, ενισχύοντας το περιβαλλοντικό σκέλος που θα συνοδεύει πλέον τον επενδυτικό σχεδιασμό. Στην πράξη, η λογική του νέου χωροταξικού δεν είναι η γενική απαγόρευση νέων τουριστικών επενδύσεων, αλλά η μετατόπιση από το «πού υπάρχει διορθωμένη» στο «πώς επιπλέον ανάπτυξη μπορεί να αντέξει ο προορισμός».

Ο ΧΡΗΜΑΤΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΠΛΟΥΤΟΣ

Αξιοσημείωτη για τα ελληνικά νοικοκυριά είναι η μεταβολή που καταγράφεται τα τελευταία έτη στην αναλογία χρηματοοικονομικού και μη χρηματοοικονομικού πλούτου υπέρ του πρώτου. Συγκεκριμένα, το τέταρτο τρίμηνο του 2018, έτος κατά το οποίο είχε ξεκινήσει η ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας, η αξία του χρηματοοικονομικού πλούτου αντιστοιχούσε μόλις στο 26% του συνολικού ακαθάριστου πλούτου των νοικοκυριών, με το εν λόγω ποσοστό να αυξάνεται έκτοτε σταθερά και να διαμορφώνεται στο 37% στο τέλος του 2025.



«Ανοσία» στην πανέπληξη, τους πολέμους, την ενεργειακή κρίση, την πληθωριστική έκρηξη, την οικονομική και γεωπολιτική αβεβαιότητα, τους εμπορικούς πολέμους, τους διωγμούς και τον γεωοικονομικό κατακερματισμό εμφανίζει ο παγκόσμιος ιδιωτικός πλούτος. Σύμφωνα με την ετήσια έκθεση της Boston Consulting Group (BCG) για το 2026, το σύνολο της πλούτου αξίας των χρηματοοικονομικού πλούτου (333 τρισ. δολ.) και μη χρηματοοικονομικού πλούτου (281,3 τρισ. δολ.), μετά την αφαίρεση των διενεργούμενων υποχρεώσεων των νοικοκυριών (64,4 τρισ. δολ.), ανήλθε σε νέο ιστορικό υψηλό, στα 550 τρισ. δολ., σημειώνοντας αύξηση 9,3% το τελευταίο 12μηνο.

Σύμφωνα επίσης με τη βάση δεδομένων της Wealth-X/Altrata για το 2026, οι υπερπλούσιοι (Ultra High Net Worth - UHNW) αυτοί του κόσμου δηλαδή οι 101 οι κατέχουν καθαρά περιουσιακά στοιχεία άνω των 30 εκατ. δολ., αυξήθηκαν κατά 14,1% το τελευταίο 12μηνο φθάνοντας τα 556.850 άτομα, που είναι τα υψηλότερα που έχουν καταγραφεί ιστορικά, ενώ ο συνολικός καθαρός τους πλούτος εκτινάχθηκε στα 63,8 τρισ. δολ. Εως το 2030, προβλέπεται μάλιστα ότι θα φθάσουν τα 746.570 άτομα, με συνολική καθαρή περιουσία 85 τρισ. δολαρίων.

Το μέγεθος και ο πλούτος της κατηγορίας των υπερπλουσίων έχουν αυξηθεί με ταχύ ρυθμό τις τελευταίες δύο δεκαετίες. Από το 2004, ο πληθυσμός των «UHNW» έχει αυξηθεί ποσοτικά κατά 255%, ξεπερνώντας και τα επτά φορές τον ρυθμό αύξησης του παγκόσμιου ενήλικου πληθυσμού.

Οι «centi-millionaires»

Μια υποκατηγορία που ξεχωρίζει πάντως είναι αυτή των «centi-millionaires», δηλαδή των ατόμων

Ο παγκόσμιος ιδιωτικός πλούτος έσπασε κι άλλο ιστορικό ρεκόρ

Αγγιξε τα 550 τρισ. δολ. παρά τις γεωοικονομικές κρίσεις - Γιατί τα μεσαία και φτωχότερα στρώματα δεν μετέχουν στο «πάρτι» - Στα 924 δισ. ευρώ η καθαρή περιουσία των ελληνικών νοικοκυριών - Η χώρα μας διαθέτει 82.000 εκατομμυριούχους και 21 δισεκατομμυριούχους

Του Τάσου Μαντυαδά

με καθαρή περιουσία άνω των 100 εκατ. δολαρίων, εξέλιξη που οφείλεται κυρίως στην τεχνολογική ανάπτυξη. Στη βάση δεδομένων υπάρχουν 117.000 centi-millionaires, αριθμός σχεδόν διπλάσιος από τους 60.000 που υπήρχαν το 2015. Παράλληλα, η λίστα του Forbes για το 2026 καταγράφει αριθμό-ρεκόρ 3.128 δισεκατομμυριούχων, που διαθέτουν συνολικά καθαρά περιουσιακά στοιχεία ρεκόρ 20,1 τρισ. δολαρίων.

Την ίδια ώρα, συνολικός πλούτος 15,7 τρισ. δολαρίων, αυξημένος και ο 8,4% το τελευταίο 12μηνο, βρίσκεται «τοποθετημένος» στα μεγαλύτερα «offshore» δισεπταετηρικά κέντρα του πλανήτη, ενώ σύμφωνα με τα στοιχεία της BCG, μόνο ο πλούτος των «top 10 booking centers» κυμαίνεται στα 13,6 τρισ. δολ., τα οποία προσεγγίζουν τα 90%

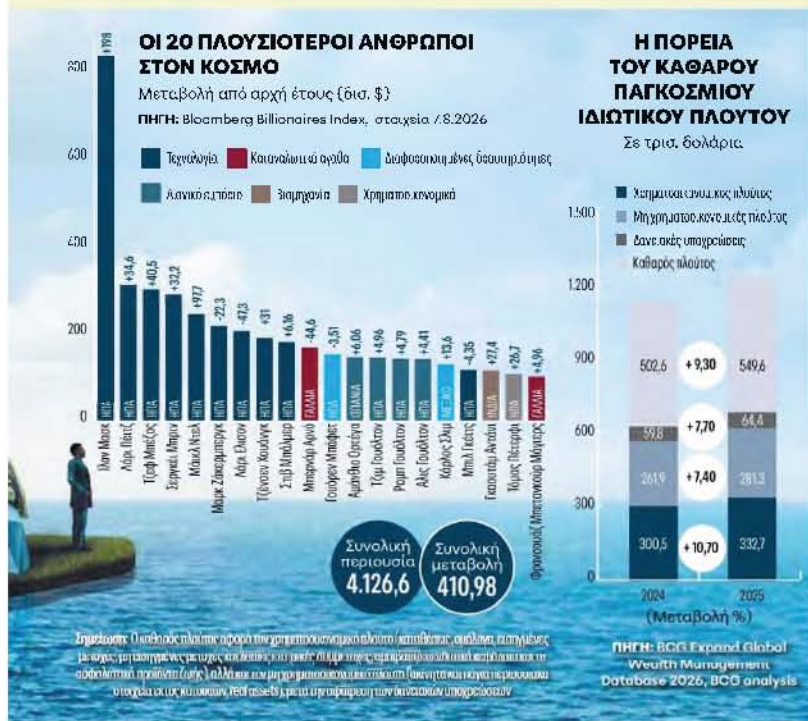
Ο ΙΛΟΝ ΜΑΣΚ

Σύμφωνα με τον Bloomberg Billionaires Index πλουσιότερος άνθρωπος στον κόσμο παραμένει ο Ιλόν Μασκ με περιουσία 817 δισ. δολ.

των νέων δισεπταετηρικών ροών κεφαλαίων, κατέχοντας περισσότερο από το 80% του υφιστάμενου δισεπταετηρικού πλούτου.

Ο παγκόσμιος πλούτος καταγράφει μια ισχυρή αύξηση, όμως τα οφέλη δεν μοιράστηκαν ισότιμα. Για παράδειγμα η UBS, καθώς και οι άλλοι μεγάλοι τραπεζικοί ομίλοι, καθώς και οι χρηματοοικονομικοί οργανισμοί, αυξήσανε το 2025 το 1,5% του παγκόσμιου πλούτου, ενώ οι άλλοι 50% του συνολικού πλούτου. Πάντως, οι χρηματοοικονομικοί οργανισμοί αυξήσανε ελάχιστα περισσότερο τον πλούτο τους, διαθέτοντας 5 εκατ. δολαρίων.

Εξάλλου, οι πλούσιοι απο-



ΤΑ ΤΟΠ 10 «OFFSHORE ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΑ ΚΕΝΤΡΑ»

Η Ελβετία έχασε την πρώτη θέση από το Χονγκ Κονγκ

Από τα συνολικά 15,7 τρις. δολ. που βροχοντίζονται κρυμμένα στα μεγαλύτερα «offshore διασυννοριακά κέντρα» του πλανήτη, ο πλούτος στα «τοπ 10 booking centers», σύμφωνα με τα στοιχεία της BCG, κυμαίνεται στα 13,6 τρις. δολ. Για πρώτη φορά στην πρώτη θέση της σχετικής λίστας βρέθηκε το Χονγκ Κονγκ με 2,9 τρις. δολ., προσελκύοντας κεφάλαια κυρίως από την ηπειρωτική Κίνα (59%), την Ιαπωνία (13%), τη Βόρεια Αμερική (7%), την Ισβία (3%) και τη Δυτική Ευρώπη (2%), ενώ το 16% των κεφαλαίων αφορά τον υπόλοιπο κόσμο.

Καθώς οι ροές κεφαλαίων από την ηπειρωτική Κίνα όπως εκτιμάται θα αντιπροσωπεύουν ως το 2030 το 68%, το Χονγκ Κονγκ εδραϊώνει τον ρόλο του ως πύλης της Κίνας προς τις παγκόσμιες αγορές.

Στα ίδια περίπου επίπεδα (των 2,9 τρις. δολ.) κυμαίνονται τα κεφάλαια που είναι τοποθετημένα στην Ελβετία, η οποία έχασε ορακά μετά από πολλά χρόνια την πρώτη θέση. Η σύνθεση σήμερα των κεφαλαίων που τοποθετούνται στην Ελβετία αφορά με 39% τη Δυτική Ευρώπη, με 21% τη Μέση Ανατολή, με 13% την Ασία-Ειρηνικό, με 11% τη Βόρεια Αμερική, με 8% τη Λατινική Αμερική και με 8% από τον υπόλοιπο κόσμο. Η γεωπολιτική αβεβαιότητα ενισχύει εκ νέου τον ρόλο της Ελβετίας ως βασικού παγκόσμιου κέντρου διαχείρισης πλούτου, προσελκύοντας ροές προς ασφαλή καταφύγια από πιο ασταθείς περιοχές, όπως η Μέση Ανατολή. Να σημειωθεί πως στην Ελβετία, σύμφωνα με αιτίες έρευνες τμημάτων διαχείρισης πλούτου διεθνών τραπεζών, εκτιμάται πως είναι τοποθετημένα και τα περισσότερα από τα μη καταγεγραμμένα ελληνικών συμφερόντων κεφάλαια, που υπολογίζονται στα 110 δισ. ευρώ. Η Σηγκανγκρί σημειώνει ισχυρό ρυθμό αύξησης (110,3%) φθάνοντας τα 2,1 τρις. δολ., καθώς υπήρξαν ισχυρές καθαρές εισροές κεφαλαίων κυρίως από την Κίνα, την Ινδία και τις αγορές της ASEAN.

Στην τέταρτη θέση οι ΗΠΑ

Οι ΗΠΑ με 1,6 τρις. δολάρια και αλαβράζοντες σήμερα την 4η θέση, ενώ για ορισμένους αποτελούν τη «νέα Ελβετία», κότι που είναι εμφανές π.χ. με τις σκοτεινές εταιρείες-βιτρίνες στο Νιόαγουερ και τα καινοποιοιόμοια της Πολιτείας της Νότιας Ντακότα, που προσελκύουν σημαντικά υπεράκτια κεφάλαια κυρίως από τη Λατινική Αμερική.

Στην 5η θέση, με 1,1 τρις. δολ., βρίσκεται η ηπειρωτική Βρετανία, ενώ ακολουθούν στην 6η θέση τα Νησιά της Μάγχης και η Νήσος του Μαν με 800 δισ. δολ. Στην 7η θέση με 721 δισ. δολ. (+11,1%), βρίσκεται η Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα, απόρροια και της ταχείας ανάπτυξης της χρηματοοικονομικής υποδομής στο Dubai International Financial Centre (DIFC) και στο Abu Dhabi Global Market (ADGM) αλλά και της ελκυστικότητας της χώρας ως δεύτερης έδρας/τόπου εγκατάστασης για τους υπερπλούσιους (HNW), αν και πλέον το ρίσκο απόρροια των γεωπολιτικών συνθηκών στην περιοχή έχει αυξηθεί. Το «top 10» συμπληρώνουν το Λουξεμβούργο με 600 δισ. δολ., τα Νησιά Κέμαν με 500 δισ. δολ. και οι Μπαχάμες με 500 δισ. δολ. Να σημειωθεί πως περισσότερα από 2 τρις. δολ. βρίσκονται «κρυμμένα» σε άλλα διασυννοριακά κέντρα.

λαμβάνουν αποδόσεις από τον ήδη υπέρχοντα τίτλο τους, ενώ έχουν επίσης πιο διαφοροποιημένα χαρτοφυλάκια, ενώ όχι μόνο έχουν περισσότερα κεφάλαια για να επενδύσουν, αλλά κυρίως έχουν πρόσβαση σε καλύτερη διαχείριση, σε πιο ακριβή και προσιτά και αγορές. Η διαχείριση των ανισοτήτων επιβεβαιώνεται και από το γεγονός ότι τα στραμμένα με χαμηλότερη περιουσία δεν διαδέχονται περιθώριο να «ελατθύνουν» στην αγορά, καθώς σε περιόδους κρίσης ή πτώσης των αποδόσεων, είναι πιο ευάλωτα και αναγκάζονται να αυξοαντικυβαν κεφάλαια ή και να δανειστούν (αν μπορεί) για να αντιμετωπίσουν ανύποπτες ρευστότητες.

Ο διάμεσος πλούτος

Ενώ ο παγκόσμιος πλούτος αυξήθηκε αισθητά, ο διάμεσος πλούτος μειώθηκε στις περισσότερες χώρες, υπογραμμίζοντας ένα αυξανόμενο χάσμα μεταξύ των πλουσιότερων και του υπόλοιπου πληθυσμού, παρατηρεί η UBS, επισημαίνοντας πως το ίδιο φαινόμενο διαπιστώνεται και στην Ελλάδα, όπου ο διάμεσος πλούτος έχει σημειώσει απώλειες, αν και υπολείγεται πως στη χώρα μας σήμερα υπέρχουν 82.000 εκατομμυρίοι. Να σημειωθεί επίσης πως η λίστα του Forbes για το 2026 περιλαμβάνει και 21 Έλληνες διανομολογικούς.

Σύμφωνα με τα στατιστικά δεδομένα της FKT πάντως, που αφορούν τον πλούτο των νοικοκυριών (Distributional Wealth Accounts, DWA), και τα οποία βασίζονται στους Γερμανικούς Λογαριασμούς των Θεσμικών Τομέων αλλά και στην έρευνα της ΕΚΤ για την καταναλωτική εμπιστοσύνη (Household Finance and Consumption Survey, HICS), η αξία του ακαθάριστου πλούτου των νοικοκυριών στην Ελλάδα διαμορφώθηκε σε 1,018 τρις. ευρώ στο τέλος του 2025, ενώ εάν αφαιρεθεί τα χρέος των νοικοκυριών, τότε ο καθαρός πλούτος διαμορφώθηκε στα 924 δισ. ευρώ, με

τη διάμεσο του καθαρού πλούτου των νοικοκυριών να εκτιμάται σε 118 χιλιάδες ευρώ.

Αν και καταγράφει ορατή αύξηση κατά 19% τη διετία 2024-2025 και συνολικά 23% από τα χαμηλά της περιόδου της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία, ο συνολικός πλούτος των ελληνικών νοικοκυριών παραμένει πάντως ακόμη 19,2% χαμηλότερα από το γ' τρίμηνο του 2009, πριν δηλαδή αρχίσει να ξεδιπλώνεται η τραγωδία της ελληνικής χρεοκοπίας. Κατά τη διάρκεια της ελληνικής κρίσης χρέους, η συρρίκνωση των εισοδημάτων δεν κατανεμώθηκε ομοιόμορφα, ενώ η μεταγενέστερη περίοδος ανάκαμψης επιβεβαιώνει ότι τα κέρδη της ανάπτυξης ωφελούν δυσανάλογα τα ανώτερα εισοδηματικά στρώματα, με τη θέση των πιο φτωχών στρωμάτων του πληθυσμού να παραμένει εύθραυστη ακόμη και σε συνθήκες γενικότερης οικονομικής επέλισης.

Το κατά κεφαλήν ΑΕΠ στην Ελλάδα

Τα παραπάνω διακινούν και το γεγονός πως παρά την υπερπόδοση της ελληνικής οικονομίας με ορατή αύξηση του ΑΕΠ κατά 15% περίπου από το δεύτερο εξάμηνο του 2018 ως σήμερα, είναι η 9,5% της ζώνης του ευρώ αντίστοιχα, εν τούτοις το κατά κεφαλήν ΑΕΠ της χώρας μας παραμένει ακόμη 25% χαμηλότερα από το υψηλό του 2009 και 32% χαμηλότερα από τον μέσο όρο της ΕΕ-27, ενώ η παραγωγικότητα, δηλαδή η δυνατότητα μιας οικονομίας να παράγει περισσότερο αξία με τους ίδιους πόρους, καμίνεται στο 54% του μέσου όρου της ΕΕ-27.

Σύμφωνα εξάλλου με τα ελευταία στοιχεία της ΟΟΣΑ, το πραγματικό κατά κεφαλήν εισόδημα των ελληνικών νοικοκυριών μειώθηκε κατά 3,6% σε τριμηνιαία βάση στο διάστημα Ιανουαρίου - Μαρτίου 2026. Πρόκειται για τη μεγαλύτερη υποχώρηση μεταξύ των 21 χωρών-μελών που υπήρχαν διαθέσιμα

στοιχεία και στις οποίες το πραγματικό κατά κεφαλήν εισόδημα των νοικοκυριών αυξήθηκε κατά μέσο όρο 0,2% το ίδιο διάστημα.

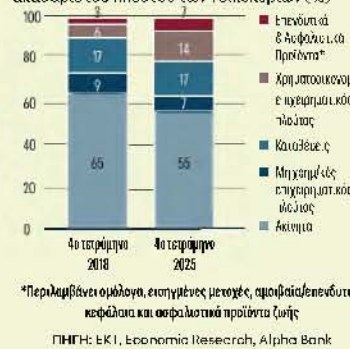
Ανάλογα της Alpha Bank αναφέρει, πάντως, πως το ακαθάριστο εισόδημα των νοικοκυριών στην Ελλάδα κυμαίνεται σε ανοδική τροχιά την τελευταία διετία, με μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης κοντά στο 5%, ενώ η αύξηση του ακαθάριστου διαθέσιμου εισοδήματος ήταν εντονότερη από τον μέσο ετήσιο πληθωρισμό της ίδιας περιόδου (3%). Η εμπορίαση, ωστόσο, παρέμεινε αρνητική (μειοτικό -3% του ακαθάριστου διαθέσιμου εισοδήματος), καθώς η ιδιωτική κατανάλωση σε ονομαστικούς όρους υπερέβη τη διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών, γεγονός που δείχνει ότι ένα μέρος της καταναλωτικής δαπάνης εξακολουθεί να χρηματοδοτείται από ενολλοκινετικές πηγές, όπως η αξιοποίηση των απομεινόμενων που οι ασφαρείς κινούν κατά τον περίοδο της πανδημίας, αλλά και από τραπεζικό δανεισμό (+6,9% το καταναλωτικό δάνεια το τελευταίο 12μηνο).

ΠΩΣ ΚΙΝΗΘΗΚΕ Ο ΠΛΟΥΤΟΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ

Συμμετρική μεταβολή αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων τη 2ετία 2024-25 (%)



Μεταβολή στη σύνθεση του συνολικού ακαθάριστου πλούτου των νοικοκυριών (%)



ΤΑ ΣΗΜΕΙΑ-SOS

Αναζήτηση ευκαιριών για τη

**«ΚΛΕΙΔΙΑ»
Ο ΣΩΣΤΟΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ-
ΤΙΣΜΟΣ,
Η ΕΡΕΥΝΑ
ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ Η
ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΤΙΣ
ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ**

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ

kmaravelidis@e-typos.com



Η μικρότερη προσφορά, σε συνδυασμό με την ετήσια αύξηση των ενοικίων, είναι στοιχεία που έχουν ανεβάσει σημαντικά τις τιμές των φοιτητικών κατοικιών.

Λιγότερα και ακριβότερα διαμερίσματα βρίσκουν στην αγορά όσοι αναζητούν την πρώτη φοιτητική κατοικία τους.

Σε συνδυασμό με την πίεση του χρόνου να βρεθεί ένα ποιοτικό ακίνητο, σε προσιτή τιμή, μέχρι την αρχή του εξαμήνου, η αναζήτηση μπορεί να γίνει αγχωτική και όσοι βιάσονται να κλείσουν οπότε προτού κάνουν σωστή έρευνα ή όσοι το αφήσουν για την τελευταία στιγμή μπορεί να κάνουν λάθη, τα οποία θα τους στοιχίσουν.

Λιγότερα ακίνητα

Ναι, φέτος τα διαθέσιμα ακίνητα είναι λιγότερα, κυρίως λόγω της βραχυχρόνιας μίσθωσης, που υπόσχεται περισσότερα έσοδα στους ιδιοκτήτες κι έχει απορροφήσει σημαντικό αριθμό διαμερισμάτων.

Αυτό ισχύει διπλά στις τουριστικές περιοχές και ειδικά τώρα, στην κορύφωση της τουριστικής σεζόν, καθώς τα έσοδα είναι πολύ

μεγαλύτερα. Η μικρότερη προσφορά, σε συνδυασμό με την ετήσια αύξηση των ενοικίων είναι στοιχεία που έχουν ανεβάσει σημαντικά τις τιμές. Σύμφωνα με τα στοιχεία αγγελιών, από το Spigitogatos Insights, πανελλαδικά, τα φοιτητικά ενοίκια είναι αυξημένα

κατά 5,3% έναντι του 2025. Αυτό από μόνο του δεν θα ήταν μεγάλο πρόβλημα, καθώς πρακτικά θα σήμαινε ότι ένα ενοίκιο των 300 ευρώ έφτασε τα 315,90 ευρώ και ένα ενοίκιο των 400 ευρώ πήγε στα 421,20 ευρώ. Αν ήταν για 16 ή 21 ευρώ τον μήνα η διαφορά,

ώστε κάποιος να βρει ένα ποιοτικό διαμέρισμα, κοντά στη σχολή του, οι περισσότεροι απλά θα τα πλήρωναν.

Τα στατιστικά είναι ενδεικτικά της αγοράς. Στην πράξη, η κάθε αγορά έχει τον δικό της ρυθμό αυξήσεων και οι περιοχές με μεγάλου

τερη ζήτηση έχουν πολλαπλάσιες αυξήσεις από το 5,3% που είναι πανελλαδικά. Συγκεκριμένα, στην Αθήνα συνολικά, η μέση αύξηση είναι 6,6%, όμως, σύμφωνα με την ανάλυση από τους ειδικούς του Spigitogatos Insights, στο κέντρο της Αθήνας φτάνει το 25,8%. Προφανώς, άλλο το 5,3% και άλλο το 25,8%.

Παρελθόν τα φθηνά διαμερίσματα των 300 ευρώ

Δυστυχώς, οι «ταρίφες» που υπήρχαν τα προηγούμενα χρόνια, όταν το μέσο φοιτητικό διαμέρισμα κόστιζε σταθερά 280-350 ευρώ, έχουν χαθεί. Κατάλληλα διαμερίσματα στο κέντρο της Αθήνας έχουν τιμές που ξεκινούν από τα 400 ευρώ τον μήνα, με τα περισσότερα να είναι κοντά στα 550 ευρώ. Παρόμοια είναι η κατάσταση που επικρατεί και στη Θεσσαλονίκη, αν και τα διαμερίσματα διατίθενται κατά περίπου 20% φθηνότερα.

Σε καλύτερη θέση είναι οι φοιτητές σε άλλες φοιτητοπόλεις, ειδικά αν δεν είναι ανάμεσα στους πιο δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς. Ενδεικτικά, στην Κομοτηνή υπάρχουν κατάλληλα διαμερίσματα από 220

ευρώ, με πολλά να είναι στο εύρος των 300-350 ευρώ.

Στα Ιωάννινα, με 380 ευρώ μπορεί κάποιος να νοικιάσει ποιοτικό διαμέρισμα κοντά στο κέντρο, αλλά μπορεί να βρει και κάτω από 300 ευρώ, αν κοιτάξει ένα-δύο χιλιόμετρα μακριά από την κεντρική πλατεία. Για παράδειγμα, αυτήν την περίοδο υπάρχει ενεργή αγγελία για διαμέρισμα 30 τ.μ., κατασκευής του 2010, δίπλα σε στάση αστικού λεωφορείου για ΑΕΙ και ΤΕΙ, με ενοίκιο 270 ευρώ τον μήνα, το οποίο βρίσκεται σε απόσταση δύο χιλιομέτρων από το κέντρο των Ιωαννίνων. Αυτή είναι η λογική που επικρατεί, λίγο-πολύ, στις περισσότερες πόλεις της περιφέρειας.

Φθηνότερες επιλογές

Τα στατιστικά δεν πρέπει ούτε να καθιστούν ούτε να τρομάζουν. Αφού οι αναζητούντες κατοικία βρουν την περιοχή που τους ενδιαφέρει, θα δουν ότι, όπως στις περισσότερες αγορές, πάντα υπάρχουν και οι φθηνότερες επιλογές, ανάλογα με τους συμβιβασμούς που είναι διατεθειμένοι να κάνουν. Ακόμη και αν το κέντρο της Αθήνας έγινε φέτος αρκετά ακριβότερο, η πρωτεύουσα προσφέρει πολλά μέσα μαζικής μεταφοράς, οπότε λίγη απόσταση από τη σχολή μπορεί να ρίξει σημαντικά την τιμή. ■



«σωστή» φοιτητική κατοικία

26 χρήσιμες συμβουλές για να γλιτώσετε κόπο, χρόνο και χρήμα

Οι μεσσίες προτείνουν ψυχραιμία και δίνουν χρήσιμες συμβουλές. Σύμφωνα με τον πρόεδρο του πανελλαδικού δικτύου E-Real Estates, Θεμιστοκλή Μπάκα, με σωστό προγραμματισμό, έρευνα αγοράς και προσοχή στις λεπτομέρειες, η αναζήτηση κατοικίας μπορεί να γίνει πιο ασφαλής και αποτελεσματική. Ο ίδιος δίνει 26 χρήσιμα tips, που θα γλιτώσουν κόπο, χρόνο και χρήμα σε όσους αναζητούν φοιτητική κατοικία.

1 Μην περιορίζετε την αναζήτησή σας γύρω από την πανεπιστημιόπολη: Ένα σπίτι σε απόσταση λίγων στάσεων με τα μέσα μαζικής μεταφοράς μπορεί να κοστίζει σημαντικά λιγότερο, χωρίς να αυξάνει ουσιαστικά τον χρόνο μετακίνησης.

2 Αποφύγετε υπόγεια, σοφίτες και ιδιαίτερα παλιές κατοικίες: Αν δεν έχουν ανακαινιστεί πλήρως, ενδέχεται να παρουσιάζουν προβλήματα υγρασίας, μόνωσης και αυξημένου κόστους συντήρησης.

3 Μην επιλέξετε το πρώτο σπίτι που θα δείτε: Οργανώστε την αναζήτησή σας, συγκρίνετε διαφορετικές επιλογές και μην υπερβαίνετε τον οικονομικό προϋπολογισμό σας.

4 Υπογράψτε πάντοτε νόμιμο μισθωτήριο συμβόλαιο: Μην προχωράτε ποτέ σε προφορικές συμφωνίες χωρίς ηλεκτρονική δήλωση της μίσθωσης.

5 Μην καταβάλλετε ούτε ένα ευρώ σε δήθεν εταιρίες εύρεσης κατοικίας ή συμβούλων ακινήτων: Κανείς δεν πρέπει να σας ζητήσει χρήματα μόνο και μόνο για να σας δείξει διαθέσιμα σπίτια ή να σας χορηγήσει λίστα αγγελιών.

6 Αποφύγετε αγγελίες που ζητούν προκαταβολή πριν από την επίσκεψη στο ακίνητο: Τα περιστατικά ηλεκτρονικής απάτης στις μισθώσεις κατοικιών έχουν αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια.

7 Συνεργαστείτε μόνο με νόμιμα μεσικά γραφεία: Ενημερωθείτε εκ των προτέρων για την αμοιβή τους και καταβάλλετε την μόνο εφόσον ολοκληρωθεί επιτυχώς η μίσθωση.

8 Υπολογίστε το συνοδικό κόστος διαβίωσης και όχι μόνο το ενοίκιο: Συνυπολογίστε κοινόχρηστα, ηλεκτρικό ρεύμα, νερό, Internet, θέρμανση και τις υπόλοιπες πάγιες δαπάνες.

9 Μην αμελείτε την έγκαιρη εξόφληση των υποχρεώσεων σας: Η καθυστέρηση πληρωμής κοινοχρήστων ή λογαριασμών κοινής

ωφέλειας μπορεί να δημιουργήσει αντίστοιχα προβλήματα με την καθυστέρηση του ενοικίου.

10 Επιλέξτε σωστά τη γεωγραφία: Η πρόσβαση σε μέσα μεταφοράς, σούπερ μάρκετ, φαρμακεία και βασικές υπηρεσίες θα επηρεάσει σημαντικά την καθημερινότητά σας.

11 Δώστε ιδιαίτερη προσοχή στη θέρμανση: Σε πόλεις της Βόρειας Ελλάδας το κόστος θέρμανσης μπορεί να αποτελέσει σημαντικό μέρος του μηνιαίου προϋπολογισμού.

12 Ξεκινήστε την αναζήτηση όσο το δυνατόν νωρίτερα: Κατά την περίοδο ανακοίνωσης των βάσεων η αυξημένη ζήτηση συχνά οδηγεί σε περιορισμό της διαθεσιμότητας και σε αύξηση των ζητούμενων μισθωμάτων.

13 Γνωρίζετε ότι η μίσθωση κατοικίας προστατεύεται από ελάχιστη διάρκεια τριών ετών: Η προστασία αυτή ισχύει ακόμη και αν στο συμβόλαιο έχει συμφωνηθεί μικρότερη διάρκεια.

14 Ενημερωθείτε για τον τρόπο αναπροσαρμογής του ενοικίου: Ζητήστε να γνωρίζετε από την αρχή πότε και με ποιον τρόπο μπορεί να μεταβληθεί το μίσθωμα.

15 Γνωρίζετε πότε λήγει η μίσθωση και πότε ανανεώνεται: Είναι σημαντικό να γνωρίζετε τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τόσο του ιδιοκτήτη όσο και του ενοικιαστή.

16 Ενημερωθείτε για τους όρους πρόωρης αποχώρησης: Ρωτήστε τι προβλέπεται σε περίπτωση μετεγγραφής, ολοκλήρωσης των σπουδών ή άλλης σοβαρής αιτίας.

17 Ελέγξτε προσεκτικά την κατάσταση του ακινήτου προτού το παραλάβετε: Επισημάνετε άμεσα στον ιδιοκτήτη τυχόν φθορές ή βλάβες και ζητήστε την αποκατάστασή τους.

18 Καταβάλλετε το ενοίκιο μέσω τραπεζικού συστήματος: Από την 1η Ιανουαρίου 2026 η πληρωμή των ενοικίων πραγματοποιείται υποχρεωτικά μέσω τραπεζικού λογαριασμού.

19 Γνωρίζετε ότι η εγγύηση αποτελεί συνήθη πρακτική και όχι υποχρέωση που προβλέπεται από τον νόμο: Συμφωνήστε από την αρχή το ύψος της και τις προϋποθέσεις επιστροφής της.

20 Στις κατοικίες δεν επιβάλλεται χαρτόσημο: Η σχετική επιβάρυνση έχει καταργηθεί από το 2008.

21 Επισκεφθείτε την περιοχή περισσότερες από μία φορές: Δείτε τη γειτονιά σε διαφορετικές ώρες της ημέρας ώστε να αξιολογήσετε την ασφάλεια, την κίνηση, τον φωτισμό και τα επίπεδα θορύβου. Το ίδιο το ακίνητο καλό είναι να το επισκεπτεστείτε πάντα με φυσικό φως.

22 Μην αποφασίζετε μόνο με βάση το ενοίκιο: Η ποιότητα του ακινήτου, η ασφάλεια της περιοχής, η ενεργειακή απόδοσή του και η εύκολη πρόσβαση στη σχολή θα επηρεάσουν σημαντικά την καθημερινότητά σας για τα επόμενα χρόνια.

23 Καταγράψτε φωτογραφικά την κατάσταση της κατοικίας κατά την παράδοση: Το φωτογραφικό υλικό μπορεί να αποδειχθεί

ιδιαίτερα χρήσιμο κατά τη λήξη της μίσθωσης.

24 Ελέγξτε την ενεργειακή απόδοση του ακινήτου: Η ενεργειακή κλάση επηρεάζει άμεσα το κόστος θέρμανσης και ψύξης.

25 Ζητήστε να ενημερωθείτε για το ύψος των τελευταίων λογαριασμών: Έτσι θα αποκτήσετε πραγματική εικόνα του συνοδικού κόστους διαβίωσης.

26 Εάν επιλέξετε συγκατοίκηση, συμφωνήστε εξ αρχής τους βασικούς κανόνες: Καθορίστε από την αρχή τον τρόπο καταβολής του ενοικίου, των λογαριασμών και των κοινόχρηστων εξόδων, ώστε να αποφευχθούν μελλοντικές διαφωνίες. ■

AIRBNB ΜΕ ΑΥΞΗΣΗ ΚΡΑΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΝΕΑ «ΦΡΕΝΑ»

Η βραχυχρόνια μίσθωση ενισχύεται, παρά τη μείωση των καταλυμάτων – Πού αγγίζουν το 95% οι προκρατήσεις και πώς αλλάζουν οι κανόνες για την ανάπτυξη νέας προσφοράς

ΤΗΣ ΒΙΚΗΣ ΤΡΥΦΩΝΑ
desk@iapogevmatini.gr

Η βραχυχρόνια μίσθωση αποδεικνύεται ανθεκτική απέναντι στα νέα μέτρα περιορισμού, καθώς η αγορά μπαίνει στην κορύφωση του καλοκαιριού με ισχυρές κρατήσεις, υψηλές πληρότητες και αυξημένες τιμές. Την ίδια ώρα, όμως, το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό έρχεται να αλλάξει τους άρους του παιχνιδιού, θέτοντας τις βάσεις για διαφορετική αντιμετώπιση της δραστηριότητας, ανάλογα με την τουριστική πίεση κάθε περιοχής. Το μήνυμα είναι διπλό: τα Airbnb εξακολουθούν να έχουν ισχυρή ζήτηση, αλλά η δυνατότητα δημιουργίας νέας προσφοράς δεν θα είναι πλέον ίδια σε ολόκληρη τη χώρα. Η επόμενη ημέρα της αγοράς θα κριθεί περισσότερο από το πού βρίσκεται ένα ακίνητο και λιγότερο μόνο από το αν μπορεί να μετατραπεί σε κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Τα στοιχεία της AirDNA δείχνουν ότι οι διαθέσιμες καταχωρήσεις στην Ελλάδα μειώθηκαν κατά 2,5% τον Ιούλιο σε ετήσια βάση. Η υποχώρηση είναι αισθητά μικρότερη από το 6% του Ιανουαρίου, γεγονός που δείχνει ότι η αγορά σταδιακά σταθεροποιείται μετά τις αλλαγές που τέθηκαν σε εφαρμογή από τον Οκτώβριο του 2025.

Η ζήτηση τον Ιούλιο μειώθηκε κατά 2,1%, ενώ η πληρότητα παρέμεινε σχεδόν αμετάβλητη, στο 64,5%. Το μεγάλο πλεονέκτημα για τους ιδιοκτήτες και διαχειριστές είναι, ωστόσο, οι τιμές. Η μέση ημερήσια τιμή αυξήθηκε κατά 12,2%, στα 178,8 ευρώ, έναντι 7,5% στην ευρωπαϊκή αγορά, ενώ τα έσοδα ανά διαθέσιμο κατάλυμα ενισχύθηκαν κατά 11%, στα 115,4 ευρώ. Η εικόνα γίνεται ακόμη ισχυρότερη στην κορύφωση της σεζόν. Οι κρατήσεις εμφανίζονται αυξημένες κατά 13,5% για τον Ιούλιο, κατά 11,4% για τον Αύγουστο και κατά 12,4% για τον Σεπτέμβριο.

Στους ισχυρότερους προορισμούς της χώρας η ζήτηση περιορίζει σημαντικά τη διαθέσιμη προσφορά. Οι προκρατήσεις σε Πάρο, Νάξο και Σαντορίνη αγγίζουν το 95%, ενώ σε Μήλο και Σικιά-

θο φτάνουν περίπου το 93%. Σε Ρόδο, Κρήτη και Κεφαλονιά κινούνται κοντά στο 91%.

Ανάλογη εικόνα καταγράφει και ο STAMATA Greece, σύμφωνα με στοιχεία του οποίου η μέση πληρότητα των καταλυμάτων διαμορφώνεται στο 41%, αυξημένη κατά 7,1% σε σχέση με το 38,2% του 2025. Παράλληλα, οι κρατήσεις γίνονται κατά μέσον όρο 19,8 ημέρες πριν από την άφιξη, ένδειξη ότι οι ταξιδιώτες οργανώνουν νωρίτερα τις διακοπές τους. Η εικόνα, πάντως, αλλάζει μετά το τέλος Αυγούστου. Από τις 28 του μήνα η πληρότητα υποχωρεί, ενώ πιέζονται και οι τιμές. Στις αρχές Σεπτεμβρίου οι αναζητήσεις αυξάνονται, χωρίς όμως αυτό να μεταφράζεται στον ίδιο βαθμό σε κρατήσεις, γεγονός που φέρνει στο προσκήνιο την ανάγκη για πιο ευέλικτη τιμολόγηση.

Χωροταξικό

Σε αυτή τη συγκυρία αποκτά ιδιαίτερη σημασία το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό. Το σχέδιο δεν αντιμετωπίζει πλέον την τουριστική ανάπτυξη ως ενιαία υπόθεση για ολόκληρη τη χώρα. Αντίθετα, κατηγοριοποιεί τις περιοχές με βάση την ένταση του τουριστικού φαινομένου και προβλέπει διαφορετικές κατευθύνσεις ανάλογα με τα χαρακτηριστικά τους.

Οι περιοχές χωρίζονται σε πέντε κατηγορίες, από τις Περιοχές Ελεγχόμενης Ανάπτυξης και τις Αναπτυσσόμενες έως τις Αναπτυσσόμενες, τις Περιοχές Πρώιμης Ανάπτυξης και τις Περιοχές Ενίσχυσης Ειδικής Ανάπτυξης. Για τα νησιά προβλέπεται επιπλέον κατηγοριοποίηση ανάλογα με την έκτασή τους. Η λογική είναι σαφής: όσο μεγαλύτερη είναι η πίεση, την οποία δέχεται ένας προορισμός, τόσο περισσότερο μετατοπίζεται το βάρος από τη δημιουργία νέας προσφοράς στην αναβάθμιση της υφιστάμενης. Στις περιοχές ελεγχόμενης ανάπτυξης, για παράδειγμα, προβλέπονται αυστηρότεροι όροι για νέες τουριστικές μονάδες, ενώ στα πιο ευαίσθητα νησιά τίθενται χαμηλότερα όρια δυναμικότητας.

Το σημαντικότερο για τη βραχυχρόνια μίσθωση είναι ότι το Χωροταξικό αφήνει ρητά ανοιχτό τον δρόμο για τοπι-



κούς και χρονικούς περιορισμούς. Προβλέπεται η δυνατότητα καθορισμού όρων και προϋποθέσεων για τη διάθεση ακινήτων σε βραχυχρόνια μίσθωση, ρύθμιση της διάρκειας της δραστηριότητας μέσα στο έτος, δημιουργίας γεωγραφικών ζωνών απαγόρευσης ή περιορισμού, αλλά και περιορισμού της νέας προσφοράς, ιδιαίτερα σε περιοχές που αντιμετωπίζουν αυξημένη πίεση.

Με άλλα λόγια, η μεγάλη αλλαγή είναι ότι η συζήτηση περνά από το «πόσα Airbnb έχει η Ελλάδα» στο «πόσα Airbnb μπορεί να αντέξει κάθε προορισμός». Και αυτό μπορεί να επηρεάσει άμεσα την αξία και τη σκοπιμότητα νέων επενδύσεων σε ακίνητα που προρίζονται για βραχυχρόνια μίσθωση.

Η αγορά, επομένως, δεν δείχνει να χάνει τη δυναμική της. Αντίθετα, οι ισχυροί προορισμοί εξακολουθούν να εμφανίζουν υψηλές προκρατήσεις και σημαντική δυνατότητα αύξησης των τιμών. Το θεσμικό περιβάλλον, όμως, γίνεται αυστηρότερο και περισσότερο χωρικά στοχευμένο.

Το αποτέλεσμα είναι ότι η βραχυχρόνια μίσθωση δεν οδηγείται σε εξαφάνιση, αλλά σε μια πιο επιλεκτική ανάπτυξη. Οι περιοχές με υψηλή τουριστική πίεση θα βρεθούν αντιμέτωπες με περισσότερα «φρένα», ενώ το ενδιαφέρον μπορεί να στραφεί σε προορισμούς οι οποίοι διαθέτουν υποδομές, χαμηλότερη πίεση και περιθώριο να υποδεχθούν νέα τουριστική δραστηριότητα. Το στοιχείο πλέον δεν είναι μόνο οι κρατήσεις του φετινού καλοκαιριού, αλλά ποιι προορισμοί θα έχουν χώρο για τα Airbnb της επόμενης ημέρας.

13,5%

αύξηση κρατήσεων
για τον Ιούλιο

11,4%

αύξηση κρατήσεων
για τον Αύγουστο

12,4%

αύξηση κρατήσεων
για τον Σεπτέμβριο

ΓΝΩΜΗ

Του Γιάννη Μαρίνου



Αρνητικές στατιστικές

Μια ποικιλία στατιστικών διαπιστώσεων, κυρίως απογοητευτικών, καταγράφει η Τζένα Μοσκολιού στη στήλη της Number Control στα «Νέα» (4/7). Τις παραθέτω:

- 61% των Ελλήνων δηλώνουν βαθιά ανασφάλεια και έντονο προβληματισμό για την προσωπική τους οικονομική κατάσταση, σύμφωνα με το ανοιχτικό ευρωβαρόμετρο που δημοσιεύσε το Ευρωκοινοβούλιο. Το ποσοστό αυτό μας φέρνει στην πρώτη θέση σε όλη την Ευρώπη με τον αντίστοιχο ευρωπαϊκό μέσο όρο ανησυχίας να βρίσκεται πολύ χαμηλότερα, στο 42%.
- 37% των πολιτών στην Ελλάδα δηλώνουν επίσημα μη ικανοποιημένοι από την ποιότητα της ζωής τους. Η απόκλιση από την υπόλοιπη Ευρώπη, είναι και πάλι πολύ υψηλή, καθώς στο σύνολο της ΕΕ το ποσοστό των ανθρώπων που δηλώνουν δυσαρεστημένοι από τη ζωή τους περιορίζεται στο 17%.
- 40% είναι το ποσοστό της αισιοδοξίας των Ελλήνων για το γενικό μέλλον της χώρας, καταγράφοντας πτώση 4% σε σχέση με το ευρωβαρόμετρο του περασμένου φθινοπώρου.
- 49% των συμμετεχόντων στην έρευνα εμφανίζουν την ποιότητα και την προσβασιμότητα στο Εθνικό Σύστημα Υγείας ως τον δεύτερο πιο κρίσιμο παράγοντα στη βελτίωση της καθημερινότητάς τους, αμέσως μετά την οικονομία. Ο ευρωπαϊκός μέσος όρος ανησυχίας για την περιθαλψη είναι στο 37%.
- Δύο φορές ταχύτερα από τον παγκόσμιο μέσο όρο ανεβαίνει η θερμοκρασία στην Ευρώπη, η οποία αποτελεί πλέον επίσημα την ταχύτερα θερμαινόμενη ήπειρο στον πλανήτη.
- 60.000 Ευρωπαίοι είχαν χάσει τη ζωή τους από τις επιπτώσεις που προκλήθηκαν ή επιδεινώθηκαν δραματικά από την ακραία ζέση κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού του 2022. Ο αριθμός αυτός εξηγεί γιατί οι περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες που είχαν καθύστερη προηγούμενες μέρες πήραν έκτακτα μέτρα υφίσταται επιφυλακής. Δικαιολογημένα άλλωστε, αφού η θερμοκρασία στη Δυτική Ευρώπη τις πρώτες μέρες του Ιουλίου αλπούσε ή και ξεπέρασε τους 40 βαθμούς.
- 1,25% ήταν η καθαρή ετήσια μεταβολή του κόστους υγείας που κατέγραψε για πρώτη φορά επίσημα η Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία (ΕΛΣΤΑΤ).
- -8,5% είναι η πραγματική μείωση που έχει υποστεί η αγοραστική δύναμη του μέσου μοθού στην Ελλάδα κατά την τελευταία τριετία λόγω της επιμονής του πληθωρισμού στα τροφιμά και στην ενέργεια. Όπως καταλήγει η έρευνα της INE/IFSEE, οι έλληνες εργαζόμενοι σήμερα μπορούν να αγοράσουν λιγότερα βασικά αγαθά με τον μισθό τους σε σχέση με το 2021.
- 25η ανάμεσα στις 27 χώρες-μέλη της ΕΕ κατατάσσεται η Ελλάδα όσον αφορά τον πραγματικό μέσο μισθό ανά διεκπευμένη ώρα εργασίας, σύμφωνα με τα στοιχεία που καταγράφει η ετήσια έκθεση του INE/IFSEE.
- 24% του εισοδήματός τους αναγκάζονται να διαπαινούν τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα στην Ελλάδα αποκλειστικά για την κάλυψη του κόστους στέγασης (ενοίκιο, λογαριασμοί κοινής ωφέλειας).

Απογοητευτική είναι η διαπίστωση ότι η Ελλάδα όχι μόνο υστερεί έναντι όλων των άλλων χωρών της ΕΕ, αλλά και διότι τα περισσότερα από τα προαναφερθέντα στατιστικά στοιχεία παρουσιάζουν τάση επιδείνωσης.

jmarinos@tovima.gr

Η ΑΙ αλλάζει τα επαγγέλματα

Επιμέρους εργασίες και δεξιότητες εκτελούνται αυτομάτως, αυξάνεται η συνεργασία με μηχανές

Της **ΡΟΥΣΣΑΣ ΣΑΛΟΥΡΟΥ**

Σε ένα γραφείο του αύριο, το πρώτο πράγμα που θα παρατηρήσει κανείς είναι αυτό που λείπει. Το γραφείο του λογιστή έχει μικρύνει, γιατί μεγάλο μέρος των υπολογισμών γίνεται πλέον αυτομάτως. Ο υπάλληλος που περνούσε τη μισή ημέρα καταχωρίζοντας στοιχεία δεν υπάρχει. Στο τηλέφωνο εξυπηρέτησης πελατών, ένα σύστημα τεχνητής νοημοσύνης απαντά στα απλά ερωτήματα και αφήνει στους ανθρώπους τα δύσκολα. Ο νέος νομικός συνεργάτης δεν περνάει πλέον ώρες αναζήτησης τυπωμένων πληροφοριών. Ο μηχανικός σχεδιάζει μαζί με ένα σύστημα ΑΙ και στη συνέχεια ελέγχει, διορθώνει και αναλαμβάνει την ευθύνη. Και κάπου ανάμεσα στα παλιά και στα καινούργια γραφεία υπάρχει ένας εργαζόμενος με έναν τίτλο που μέχρι πριν από λίγα χρόνια θα ακουγόταν παρά-



Λογιστές και φοροτεχνικοί, καταχωρητές δεδομένων, διοικητικοί υπάλληλοι, νομικοί συνεργάτες σε τυποποιημένο έργο, εργαζόμενοι σε call centers και IT support πρώτου επιπέδου είναι μεταξύ εκείνων που θα δουν το περιεχόμενο της δουλειάς τους να μεταβάλλεται περισσότερο λόγω ΑΙ.

στούν από συστήματα τεχνητής νοημοσύνης. Και το συμπέρασμα έχει ιδιαίτερη σημασία: η ΑΙ δεν «βλέπει» απαραίτητα ένα ολόκληρο επάγγελμα, αλλά κομμάτια του. Αυτό σημαίνει ότι η επόμενη αγορά εργασίας μπορεί να έχει λιγότερες εργασίες ρουτίνας και περισσότερες θέσεις στις οποίες ο άνθρωπος θα συνεργάζεται με μηχανές.

Εκεί βρίσκεται και η «κορυφή του παγόβουνου», τονίζει ο κ. Αγραπιδάς. Λογιστές και φοροτεχνικοί, εργαζόμενοι στη μισθοδοσία, καταχωρητές δεδομένων, διοικητικοί υπάλληλοι, νομικοί συνεργάτες σε τυποποιημένο έργο, εργαζόμενοι σε call

centers και IT support πρώτου επιπέδου είναι μεταξύ εκείνων που θα δουν το περιεχόμενο της δουλειάς τους να μεταβάλλεται περισσότερο. Στις τράπεζες, η αλλαγή είναι ακόμη πιο χαρακτηριστική: οι εργασίες ρουτίνας μπορούν να περιοριστούν, την ώρα που αυξάνεται η ανάγκη για ανθρώπους που θα διαχειρίζονται σύνθετες υποθέσεις, δεδομένα και αποφάσεις.

Αυτό δεν σημαίνει ότι ο δικηγόρος, ο γιατρός, ο μηχανικός ή ο οικονομικός σύμβουλος βγαίνουν από το κάδρο. Το αντίθετο. Απλώς μετακινούνται σε διαφορετικό σημείο του κάδρου. Ο μηχανικός θα σχεδιάζει και

θα επιβλέπει με τη βοήθεια της ΑΙ. Ο δικηγόρος θα αφήνει στην τεχνολογία περισσότερο από το τυποποιημένο έργο και θα κρατάει για τον ίδιο την κρίση, τη στρατηγική και την αντιπαράθεση στο δικαστήριο.

Ο γιατρός θα χρησιμοποιεί την ΑΙ για ανάλυση και υποστήριξη, αλλά η κλινική αιτιοπαθολογία και η σχέση με τον ασθενή θα παραμένουν βαθιά ανθρώπινες. Ο οικονομικός σύμβουλος θα έχει στη διάθεσή του περισσότερα δεδομένα και εργαλεία, αλλά θα πρέπει να τα μετατρέψει σε απόφαση.

Στην άλλη... πλευρά του κάδρου, βέβαια, θα βλέπουμε δου-

λειές που δεν έχουν ακόμη όνομα ή μόλις τώρα αποικτούν. Υπεύθυνοι ηθικής και συμμόρφωσης ΑΙ, μηχανικοί ενιολών, σχεδιαστές αλληλεπίδρασης ανθρώπου και ΑΙ, ειδικοί ενσωμάτωσης ΑΙ, διαχειριστές ανθρώπου-μηχανής και επαγγελματίες που μπορούν να εξηγήσουν πώς και γιατί ένας αλγόριθμος έφτασε σε μια απόφαση. Υπάρχουν, βέβαια, και δουλειές που προς το παρόν αντιστέκονται περισσότερο. Ο εργαζόμενος στις κατασκευές, ο αγρότης, ο άνθρωπος που φροντίζει ηλικιωμένους, ο εργαζόμενος στην εστίαση ή στην καθαριότητα δεν είναι εύκολο να αντικατασταθούν από έναν αλγόριθμο. Η φυσική παρουσία, η πρακτική δεξιοτεχνία, η ανθρώπινη επαφή και η διαχείριση απρόβλεπτων καταστάσεων λειτουργούν ως ισχυρό ανάχωμα. Όχι όμως ως ασπίδα απέναντι στην τεχνολογία: ακόμη και αυτές οι δουλειές θα αλλάξουν ως προς

Η επιχείρηση του αύριο θα χρειαστεί να ξανασχεδιάσει διαδικασίες, ομάδες και θέσεις εργασίας, και να αλλάξει τον τρόπο με τον οποίο προσλαμβάνει.

τον τρόπο οργάνωσής τους.

Σε αυτό το πλαίσιο, η εκπαίδευση και κυρίως η κατάρτιση δεν μπορεί να είναι απλώς ένα πιστοποιητικό που μπαίνει σε κάδρο και ξεχνιέται. Πρέπει να γίνει μια διαρκής διαδικασία. Ο εργαζόμενος θα χρειάζεται να ξέρει όχι μόνο να χρησιμοποιεί την ΑΙ, αλλά να αμφισβητεί την απόφασή της, να αναγνωρίζει τα λάθη της και να συνδυάζει την τεχνική γνώση με κρίση, δημιουργικότητα, επικοινωνία και προσαρμοστικότητα, παρατηρεί ο γενικός διευθυντής του υπουργείου Εργασίας.

Και μαζί με τον εργαζόμενο θα πρέπει να αλλάξει και ο εργοδότης. Η επιχείρηση του αύριο δεν θα μπορεί απλώς να προσθέσει ένα εργαλείο ΑΙ πάνω στο σημερινό οργανόγραμμα. «Θα χρειαστεί να ξανασχεδιάσει διαδικασίες, ομάδες και θέσεις εργασίας και να αλλάξει τον τρόπο με τον οποίο προσλαμβάνει», λέει ο κ. Αγραπιδάς. Πά να καταλήξει ότι η διοίκηση θα πρέπει να γίνεται περισσότερο συνεργατική και λιγότερο αυστηρά ιεραρχική, με τη γνώση να αποκτήσει μεγαλύτερη αξία από τον τίτλο.

Ο δικηγόρος θα αφήνει στην τεχνολογία περισσότερο από το τυποποιημένο έργο και θα κρατάει για τον ίδιο την κρίση και τη στρατηγική.

Ξένος: ειδικός ενσωμάτωσης ανθρώπου και μηχανής. Δεν είναι εικόνα από ταινία επιστημονικής φαντασίας. Είναι το πιθανότερο οργανωτικό μοντέλο της επόμενης ημέρας της εργασίας.

Αυτή ακριβώς την αδέσια μετατόπιση επικρεμάει να περιγράψει στην «Κ» ο γενικός διευθυντής Εργασιακών Σχέσεων, Υγείας, Ασφάλειας και Ενταξης στην Εργασία Κωνσταντίνος Αγραπιδάς. Για τον ίδιο, το κρίσιμο στοιχείο δεν είναι να μετρήσουμε απλώς πόσα επαγγέλματα κινδυνεύουν από την τεχνητή νοημοσύνη, αλλά να δούμε τι συμβαίνει μέσα σε κάθε επάγγελμα. Διότι η ΑΙ, όπως εξηγεί, δεν έρχεται κατ' ανάγκην να καταργήσει ολόκληρες δουλειές. Μρεχεται πρώτα να πάρει από αυτές τα καθήκοντα που είναι εναπομεινανόμενα, προβλέψιμα και μπορούν να μετρηθούν ως διαδικασία. Αυτά επισφραγίζονται άλλωστε και μία από τις πιο χαρακτηριστικές μελέτες του MIT για τα μέγεθος της αλλαγής, γνωστή ως «Iceberg Index». Η έρευνα εξετάζει όλα απλώς ποια επαγγέλματα κινδυνεύουν, αλλά ποιες επιμέρους εργασίες και δεξιότητες μπορούν να εκτελε-

ΓΝΩΜΗ

Των **Ρένια Μπαρδάνη**
και **Γιάννη Ζευγώλη**



Τα ατυχήματα που δεν μετράμε

Το 2023, σύμφωνα με τα αναθεωρημένα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, ένα στα 66 καταγεγραμμένα εργατικά ατυχήματα στην Ελλάδα ήταν θανατηφόρο. Στην Ευρωπαϊκή Ένωση, η Eurostat καταγράφει ένα στα 855. Η απόκλιση είναι μεγάλη και δεν εξηγείται μόνο από διαφορετικές πρακτικές καταγραφής. Η συχνή ερμηνεία ότι οι ελληνικοί χώροι εργασίας είναι πιο επικίνδυνοι δεν επιβεβαιώνεται. Στις κατασκευές, έναν κλάδο υψηλής επικινδυνότητας, ο δείκτης θανατηφόρων ατυχημάτων ανά 100.000 εργαζόμενους είναι σχεδόν ίδιος: 6,8 στην Ελλάδα, 6,1 στην ΕΕ. Οι θάνατοι καταγράφονται. Αυτό που λείπει είναι ο παρονομαστής. Τα μικρά τράπηλα, οι ολιγοήμερες αποστάσεις και κυρίως τα «παρ' ολίγον» ατυχήματα δεν φτάνουν στους επίσημους φορείς. Το φορτίο που γλιτώνει, η σκαλωσιά που κουνήθηκε, το όχημα που φρέναρε εγκαίρως: συμβάντα που όλοι αντιλαμβάνονται, αλλά κανείς δεν καταγράφει. Η διερεύνηση ενός ατυχήματος, όσο αναγκαία κι αν είναι, δεν αρκεί για να αποτρέψει το επόμενο. Η αποτελεσματική πρόληψη απαιτεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα, στηριγμένο σε πέντε αλληλένδετους πυλώνες:

- Συστηματική ανάλυση των ατυχημάτων και των «παρ' ολίγον», ώστε να εντοπίζονται οι πραγματικές αιτίες και να οδηγούν σε στοχευμένες παρεμβάσεις.
- Αξιοποίηση τεχνολογίας για έγκαιρη προειδοποίηση και τεκμηριωμένες αποφάσεις.
- Επιστημονική τεκμηρίωση που διαφοροποιεί αξιόπιστα και αποτελεσματικά μέτρα.
- Εκπαίδευση που ενισχύει δεξιότητες και μειώνει ανθρώπινα λάθη.

Οι τέσσερις αυτοί πυλώνες δημιουργούν τις προϋποθέσεις για τον πέμπτο και πιο κρίσιμο: την κουλτούρα πρόληψης, η οποία δεν επιβάλλει και διοικητικά αλλά καλλιεργείται μέσω σταθερής ροής αξιόπιστων δεδομένων.

Κι εδώ εντοπίζεται το κεντρικό πρόβλημα η απουσία δεδομένων. Η αναφορά έχει κόστος. Ένα καταγεγραμμένο συμβάν μπορεί να οδηγήσει σε έλεγχο, πρόστιμο ή απώλεια μαριόδοτητας. Για τον εργαζόμενο, μπορεί να συνεπάγεται την εικόνα του «δυσκόλου συνεργάτη» ή αβεβαιότητα ως προς την ανανέωση της σύμβασης. Όταν η καταγραφή λειτουργεί ως εργαλείο καταλογισμού ευθύνης, είναι αναμενόμενο να αποφεύγεται. Δεν απαιτείται πρόθεση απόκρυψης: αρκεί η δομή των κινήτρων. Η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι η λύση δεν είναι περισσότερο αυστηρότητα στο ίδιο σύστημα. Είναι ένας δεύτερος διαύλος, θεσμικά διαχωρισμένος από τον ελεγκτικό μηχανισμό. Η πολιτική αεροπορία έχει εφαρμόσει αυτό το μοντέλο: ο Κανονισμός 376/2014 επιβάλλει την αναφορά κάθε περιστατικού που θα μπορούσε να απειλήσει την ασφάλεια και απαγορεύει τη χρήση της για δίωξη του αναφέροντος. Δώδεκα χρόνια μετά, ο κλάδος διαθέτει σαφώς πληρέστερη εικόνα των κινδύνων – χωρίς έκπληξη στη λογοδοσία. Το εργοτάξιο δεν είναι πολυτάξιο, αλλά η λογική των κινήτρων είναι η ίδια. Χρειάζεται με υποχρεωτική εσωτερική καταγραφή των «παρ' ολίγον», ανάκληση διαβίβαση σε εθνικό μητρώο ελεγκτικό αποδέκτη και ρητή πρόβλεψη ότι η αναφορά δεν συνιστά από μόνη της παράβαση. Το ιαρόν τιμωρα δεν είναι το συμβάν. Είναι η απόσυρσή του.

Οα επιβολή ότι οι καταγραφές θα αυξηθούν και η χώρα θα εμφανιστεί χειρότερη. Πράγματι θα αυξηθούν, αλλά η εικόνα θα γίνει ακριβέστερη. Η σημερινή χαμηλή επίδοση στα μη θανατηφόρα ατυχήματα δεν είναι επίδοση. Είναι κενό πληροφόρησης. Η πρόληψη απαιτεί συνεργασία ανάμεσα στην επιστημονική κοινότητα, τις επιχειρήσεις, τους εξειδικευμένους οργανισμούς και τους κοινωνικούς εταίρους. Και συμφωνία σε κάτι θεμελιώδες: ότι η γνώση του λαού έχει μεγαλύτερη αξία από την τιμωρία του.

Η κυρία **Ρένια Μπαρδάνη** είναι πρόεδρος ΔΣ στο Ελληνικό Ινστιτούτο Υγείας και Ασφάλειας στην Εργασία. Ο κ. **Γιάννης Ζευγώλης** είναι αναπληρωτής καθηγητής στο ΕΜΠ.

ΚΕΡΚΥΡΑ

ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΓΙΑ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΑΧΙΛΛΕΙΟΥ

Στην προκήρυξη ανοιχτού ηλεκτρονικού διαγωνισμού για την αποκατάσταση και ανάδειξη του κτιρίου του Ανακτόρου και την ανάπλαση του αύλειου χώρου του Αχιλλείου στην Κέρκυρα προχωρά η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ), θυγατρική του Εθνικού Αναπτυξιακού Ταμείου, σε συνεργασία με τη Μονάδα Στρατηγικών Συμβάσεων (ΡΡΦ), σηματοδοτώντας την έναρξη της επόμενης σημαντικής φάσης για την ολοκληρωμένη αναβάθμιση ενός από τα πλέον αναγνωρίσιμα πολιτιστικά τοπία της χώρας. Το έργο, το οποίο έχει ενταχθεί στα Έργα Στρατηγικής Σημασίας, είναι εκτιμώμενης αξίας 11,52 εκατ. ευρώ πλέον ΦΠΑ και χρηματοδοτείται από ίδιους πόρους της ΕΤΑΔ. Η συνολική προθεσμία εκτέλεσής του ορίζεται σε 28 μήνες από την υπογραφή της σύμβασης. Το έργο αφορά την αποκατάσταση και απόδοση του συγκροτήματος του Αχιλλείου σε σύγχρονη μουσειακή λειτουργία και περιλαμβάνει την ολοκλήρωση της αποκατάστασης του Ανακτόρου και του Θυρώρειου, καθώς και την αναβάθμιση του περιβάλλοντος χώρου του συγκροτήματος. Μεταξύ άλλων προβλέπονται η ολοκλήρωση των αρχιτεκτονικών, στατικών και ηλεκτρομηχανολογικών εργασιών στο Ανάκτορο σύμφωνα με τις σύγχρονες προδιαγραφές, καθώς και η ανάπλαση του αύλειου χώρου. Το έργο περιλαμβάνει επίσης την εγκατάσταση φωτισμού, την προμήθεια και τοποθέτηση μουσειακών κατασκευών και εξειδικευμένες εργασίες συντήρησης. Ο διαγωνισμός αποτελεί κομβικό βήμα



στον συνολικό σχεδιασμό της ΕΤΑΔ για την αποκατάσταση, ανάδειξη και επανενεργοποίηση του Αχιλλείου, με στόχο να αναδειχθεί εκ νέου η ιστορική και αρχιτεκτονική σημασία του και να δημιουργηθεί μια σύγχρονη μουσειακή και επισκεπτική εμπειρία, με σεβασμό στην ιδιαίτερη ταυτότητα του μνημείου. Οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς μπορούν να υποβάλουν ηλεκτρονικά τις προσφορές τους μέσω του ΕΣΗΔΗΣ έως τη Δευτέρα 21 Σεπτεμβρίου 2026.

στον συνολικό σχεδιασμό της ΕΤΑΔ για την αποκατάσταση, ανάδειξη και επανενεργοποίηση του Αχιλλείου, με στόχο να αναδειχθεί εκ νέου η ιστορική και αρχιτεκτονική σημασία του και να δημιουργηθεί μια σύγχρονη μουσειακή και επισκεπτική εμπειρία, με σεβασμό στην ιδιαίτερη ταυτότητα του μνημείου. Οι ενδιαφερόμενοι οικονομικοί φορείς μπορούν να υποβάλουν ηλεκτρονικά τις προσφορές τους μέσω του ΕΣΗΔΗΣ έως τη Δευτέρα 21 Σεπτεμβρίου 2026.



Μετρό: Έγινε το πρώτο βήμα προς τα δυτικά

Την υπογραφή της σύμβασης για την έναρξη των πρόδρομων εργασιών για την επέκταση του μετρό στα δυτικά ανακοίνωσε ο διευθυντής του έργου, Νίκος Δένης.

Η σύμβαση που υπεγράφη μεταξύ της Ελληνικό Μετρό και της αναδόχου εταιρείας του έργου, AKTOR, αφορά προκαταρκτικές εργασίες, όπως τοπογραφικές εργασίες και μελέτες, ενώ θα ακολουθήσουν αρχαιολογικές τομές και μετατοπίσεις των δικτύων κοινής ωφέλειας στα σημεία όπου προβλέπεται να κατασκευαστούν οι σταθμοί Επτάλοφος, Μενεμένη, Κορδελιό και Εύοσμος, με συμβατική διάρκεια έξι μηνών.

Πρόκειται για τέσσερις από τους συνολικά οχτώ σταθμούς της νέας γραμμής δύο κλάδων συνολικού μήκους 10,75 χιλιομέτρων, που με κοινή αφετηρία τον Νέο Σιδηροδρομικό Σταθμό θα τερματίζει στον Άνω Εύοσμο και το Κορδελιό.

Παράλληλα, ο κ. Δένης πρόσθεσε ότι ετοιμάζεται ο φάκελος για τη διεκδίκηση χρηματοδότησης της κύριας εργολαβίας για την επέκταση προς τα δυτικά, προκειμένου να ανοίξει ο δρόμος για τη δημοπράτηση του έργου.

Διαγωνισμός για αγωγό ύδρευσης προς το Νησί Παλαιού Τρικεριού

Ανοικτό ηλεκτρονικό διαγωνισμό μέσω της πλατφόρμας Ε.Σ.Η.Δ.Η.Σ. (www.promitheus.gov.gr) προκηρύσσει ο Δήμος Νοτίου Πηλίου για το έργο διασύνδεσης του δικτύου υδροδότησης της Νήσου Παλαιού Τρικεριού με την ηπειρωτική περιοχή του Αλογόπορου, για την απεξάρτηση του νησιού από υδροφόρα πλοία. Το έργο που χρηματοδοτείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας μέσω του «ΤΠΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ 2021-2025» περιλαμβάνει χερσαίες και υποθαλάσσιες εκσκαφές, προμήθεια και πόντιση αγωγού HDPE, καθώς και πρoσταςία αυτού

με τσιμεντοστρώματα. Το έργο, προϋπολογισμού 2 εκ. ευρώ (χωρίς ΦΠΑ) θα εκτελεστεί στην παράκτια και θαλάσσια περιοχή μεταξύ Αλογόπορου και Νήσου Παλαιού Τρικεριού. Ημερομηνία λήξης υποβολής προσφορών ορίζεται η Πέμπτη 10 Σεπτεμβρίου 2026 ώρα 14:00, ενώ η συνολική προθεσμία εκτέλεσης του έργου είναι 18 μήνες από την υπογραφή της σύμβασης. Ο Δήμαρχος Νοτίου Πηλίου Μιχάλης Μιτζι-κός δήλωσε: "Πρόκειται για ένα έργο πνοής για τον τόπο μας. Ως Δημοτική Αρχή δεσμευ-τήκαμε για την κατασκευή αυτού του έργου και το υλοποιούμε βήμα-βήμα". Ήδη έχει κα-

τασκευαστεί το χερσαίο τμήμα του αγωγού από το χωριό Τρίκερι μέχρι τον Αλογόπορο με χρηματοδότηση από το Υπουργείο Ναυ-τιλίας. Το χερσαίο τμήμα του αγωγού ήδη λειτουργεί και έχει δοθεί σε χρήση στους Δημότες. Με την καθοριστική συνδρομή του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας θα ολοκληρωθεί το έργο. Με τον υποθαλάσσιο αγωγό, το Νησί Παλαιό Τρίκερι θα συνδεθεί με το κεντρικό δίκτυο ύδρευσης του Δήμου μας, λύνοντας ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα της επάρκειας νερού και συμ-βάλλοντας παράλληλα στην πυρασφάλεια του Νησιού".

ΧΑΝΙΑ

Αποκατάσταση της ιστορικής οικίας Σεϊμένη στην Ανώπολη

Εκδόθηκε η πρόσκληση 287671/11-08-2026 της Περιφέρειας Κρήτης για έργα που αφορούν σε «υποδομές και δράσεις για την προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς και του σύγχρονου πολιτισμού», σε συνέχεια των αιτημάτων που υπέβαλε η δημοτική Αρχή Σφακίων, η οποία έχει προγραμματίσει, μεταξύ άλλων, το έργο «ΣΤΕΡΕΩΣΗ - ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΙΑΣ ΣΕΙΜΕΝΗ ΣΤΗΝ ΑΝΩΠΟΛΗ ΣΦΑΚΙΩΝ», προϋπολογισμού 270.000 ευρώ.

Όπως δήλωσε ο δήμαρχος Σφακίων, Ιωάννης Ζερβός, «σε τροχιά υλοποίησης εισέρχεται, πλέον, η αποκατάσταση ενός εμβληματικού οικοδομήματος του δήμου μας, η οικία Σεϊμένη στην Τοπική Κοινότητα Ανώπολης, η οποία αποτελεί δωρεά της οικογένειας προς τον Δήμο Σφακίων. Πρόκειται για αίκημα με αρχιτεκτονική αξία, για το οποίο η δημοτική μας Αρχή από την προηγούμενη θητεία της είχε καταθέσει σχετική μελέτη, με στόχο αφενός τη διάσωση, αναστήλωση και αποκατάσταση της Οικίας Σεϊμένη αφεντέρου την παράδοσή της στη κοινωνία των Σφακίων ώστε να φιλοξενήσει πολιτιστικές και άλλες δράσεις που θα αναδεικνύουν την τοπική μας ταυτότητα και ιστορία».

Η συγκεκριμένη οικία ήταν το πατρικό σπίτι του πρώτου ήρωα Κρητικού Μακεδονομάχου στον Μακεδονικό Αγώνα,



Γεώργιου Σεϊμένη, ο οποίος σκοτώθηκε στο Λέχοβο της Φλώρινας στις 23 Ιουλίου 1903 από Βούλγαρους κομιτατζήδες, ενώ ήταν καθηλωμένος στα κρεβάτι τραυματισμένος. Ο Γεώργιος, Παύλου, Σεϊμένης, γεννημένος το 1881 στην Ανώπολη Σφακίων, ήταν από τους πρώτους δεκα

που βρέθηκαν ως Μακεδονομάχοι στη Μακεδονία στις 13 Ιουνίου του 1903.

Σύμφωνα με τον κ. Ζερβό, «η οικία Σεϊμένη στην Ανώπολη Σφακίων είναι καταγεγραμμένη ως ιστορική, παραδοσιακή, πέτρινη διώροφη κατοικία του 18ου αιώνα, με αρχιτεκτονικά στοιχεία που αναδεικνύουν και διασώζουν την τοπική σφακιανή αρχιτεκτονική της περιόδου. Ακολουθεί τα αρχιτεκτονικά πρότυπα των αρχοντικών ή εύπορων σπιτιών της περιοχής, τα οποία ξεχώριζαν από τις απλές μονόωρες αγροτικές κατοικίες. Η ιστορική οικογένεια των Σεϊμένηδων, γνωστή για την προσφορά της στους εθνικούς αγώνες και την αντίσταση, προσέφερε στα Σφακιά, την Κρήτη, αλλά και ολόκληρη την Ελλάδα στιγμές ιστορίας, ανδρείας, θάρρους και εθνικής προσφοράς. Εμείς, τιμώντας τους προγόνους μας ήρωες αλλά και συνολικά την οικογένεια Σεϊμένη, αξιοποιούμε τη δωρεά της οικίας στον δήμο μας και τη συνδέουμε με την πολιτιστική πορεία, που ως Δήμος Σφακίων έχουμε χαράξει».

Σημειώνεται ότι η συγκεκριμένη πρόσκληση για πρόταση έργων αφορά στον συνολικό προϋπολογισμό των 2.000.000 ευρώ που έχουν εξασφαλιστεί από την Περιφέρεια Κρήτης για τον Δήμο Σφακίων.

Της **ΑΓΓΥΡΑΣ Κ. ΜΑΥΡΟΥΛΗ**
amavroul@realnews.gr

Σύνταξη έως και 10 χρόνια νωρίτερα

Τη δυνατότητα να συνταξοδοτηθούν έως και δέκα χρόνια νωρίτερα από τα γενικά όρια έχουν αιμάδες ανεξάρτητα απασχολούμενοι γιατροί, δικηγόροι, φαρμακοποιοί, συμβολαιογράφοι και άλλοι επιστήμονες που ήταν ασφαλισμένοι στο πρώην ΕΤΑΑ. Αν και από το 2013 εφαρμόζονται ενιαία όρια ηλικίας για όλους τους ασφαλισμένους του ε-ΕΦΚΑ, το ασφαλιστικό πλαίσιο εξακολουθεί να περιλαμβάνει ειδικές διατάξεις και μεταβατικές ρυθμίσεις που, σε συνδυασμό με την αναγνώριση πλασματικών ετών, μπορούν να επιταχύνουν τη συνταξοδότηση. Για ορισμένες κατηγορίες ασφαλισμένων, μάλιστα, εξακολουθούν να ισχύουν ευνοϊκότερες προϋποθέσεις που καθιστούν αναγκαίο τον προσεκτικό έλεγχο του ασφαλιστικού φακέλου τους πριν από οποιαδήποτε απόφαση.

Όπως επισημαίνει στη Realnews ο δικηγόρος **Διονύσιος Ρίζος**, για όσους συμπληρώνουν 40 χρόνια ασφάλισης, πραγματικά ή με εξαγορά πλασματικών χρόνων, η πλήρης σύνταξη μπορεί να καταβληθεί στα 62 αντί στα 67, δηλαδή έως και πέντε χρόνια νωρίτερα. Ακόμη μεγαλύτερη είναι η διαφορά για ορισμένες μύτερες

Γιατροί, δικηγόροι, φαρμακοποιοί, συμβολαιογράφοι και άλλοι επιστήμονες που ήταν ασφαλισμένοι στο πρώην ΕΤΑΑ μπορούν να συνταξοδοτηθούν στα 62 με 40 χρόνια εργασίας

Οι δύο βασικές «πύργες» εξόδου

Για τους ασφαλισμένους του πρώην ΕΤΑΑ ισχύουν κατ' αρχάς τα δύο γενικά όρια ηλικίας που εφαρμόζονται από την 1η Ιανουαρίου 2013 σε όλους τους ασφαλισμένους του ε-ΕΦΚΑ.

Συγκεκριμένα:

■ Στα 67 έτη με τουλάχιστον 15 χρόνια πραγματικής ασφάλισης χορηγείται πλήρης αναλογική σύνταξη για τα χρόνια που έχουν συμπληρωθεί.

■ Στα 62 έτη με 40 χρόνια ασφάλισης χορηγείται πλήρης σύνταξη, με δυνατότητα αξιοποίησης πλασματικών χρόνων για τη συμπλήρωση της 40ετίας.

Η δεύτερη περίπτωση αφορά ιδιαίτερη σημασία για όσους βρίσκονται κοντά στα 40 χρόνια ασφάλισης, καθώς ακόμη και δύο ή τρία πλασματικά έτη μπορούν να τους γλιτώσουν από πρόσθετη παραμονή στην ασφάλιση.

χρόνια ασφάλισης μπορεί να υποβάλει άμεσα αίτηση συνταξοδότησης, ανεξάρτητα από το εάν θα επέλξει να συνεχίσει την επαγγελματική της δραστηριότητα. Περαισότερες δυνατότητες έχουν όσες βρίσκονται κοντά στη 40ετία. Μπορούν να χρησιμοποιήσουν πλασματικούς χρόνους ώστε να συμπληρώσουν τα απαιτούμενα 40 χρόνια και, εφόσον έχουν φτάσει τα 62, να συνταξοδοτηθούν άμεσα. Για παράδειγμα, φαρμακοποιοί που ασφαλίστηκαν στο ΤΕΑΥ το 1987 και έτσι σήμερα 38,5 χρόνια ασφάλισης μπορεί να εξαγοράσει δύο πλασματικά έτη, να συμπληρώσει τη 40ετία και να καταθέσει άμεσα αίτηση για πλήρη σύνταξη.

Οι επιλογές για τους άνδρες

Ανάλογη είναι η εικόνα για τους άνδρες επικείμενες. Στα 67 μπορούν να συνταξοδοτηθούν



ασφαλισμένες του πρώην Τομέα Ασφάλισης Νομικών (ΤΑΝ), οι οποίες είχαν κατοχυρώσει δικαίωμα με ανήλικο τέκνο πριν από το 2013.

Ανάλογα με το έτος κατοχύρωσης και το πόσο συμπληρώσαν το παλαιό ηλικιακό όριο, μπορούν να αξιοποιήσουν τα μεταβατικά όρια του Ν. 4336/2015 και σε συγκεκριμένες περιπτώσεις να αποχωρήσουν περισσότερο από μια δεκαετία πριν από τα γενικά όρια των 67 ετών.

Τι ισχύει για τις γυναίκες

Σύμφωνα με τον Δ. Ρίζο, οι γυναίκες γιατροί, δικηγόροι, φαρμακοποιοί και λοιπές επιστήμονες μπορούν να λάβουν σύνταξη στα 67 με τουλάχιστον 15 πραγματικά έτη ασφάλισης. Για τη συμπλήρωση της συγκεκριμένης 15ετίας δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν πλασματικά έτη. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση γιατρού που ξεκίνησε να ασφαλίζεται το 1992 και συμπληρώνει τα 67α έτος εντός του 2026. Με 34

με τουλάχιστον 15 χρόνια ασφάλισης, ενώ στη συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχει η δυνατότητα αναγνώρισης του χρόνου στρατιωτικής θητείας και μόνο για τη συμπλήρωση της απαιτούμενης 15ετίας.

Συμβολαιογράφος που ασφαλίστηκε αρχικά στο ΙΚΑ το 1988 και στη συνέχεια στο Ταμείο Νομικών το 1995, για παράδειγμα, συμπληρώνει το 67ο έτος εντός του 2026 και έχει συνολικά

ΣΑΒΒΑΤΟ 15 ΑΥΓΟΥΣΤΟΥ 2026

www.real.gr Realmoney | 7

Ευνοϊκές προϋποθέσεις

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Επιδογή

Όσοι ασφαλισμένοι για πρώτη φορά μετά την 1η Ιανουαρίου 1993 μπορούν να λάβουν μειωμένα σύνταξη στα 62 με συντάξιον 15 χρόνια ασφάλισης

κά 33 χρόνια ασφάλισης. Μπορεί επομένως να υποβάλει άμεσα αίτηση συνταξοδότησης, ακόμη και αν συνεχίσει να ασκεί το επάγγελμα του.

Ακόμη πιο χαρακτηριστική είναι η περίπτωση οδοιπόρου ασφαλισμένου στο πρώην ΤΣΑΥ από το 1989, ο οποίος συμπληρώνει φέτος 37 χρόνια ασφάλισης. Με την εξαγορά τριών πλυσματικών ετών φτάνει τα 40ετία και, εφόσον έχει συμπληρώσει τα 62, μπορεί να υποβάλει άμεσα αίτηση για πλήρη σύνταξη χωρίς να χρειάζεται να περιμένει έως τα 67.

Το ειδικό «παράθυρο» για τις μητέρες δικηγόρους

Η σημαντικότερη εξαίρεση από το γενικό καθεστώς αφορά τις μητέρες που ήταν ασφαλισμένες στο πρώην Ταμείο Νομικών. Η ευνοϊκή διάταξη ισχύει μόνο για το ΤΑΝ και όχι για το ΤΣΑΥ ή το ΤΣΜΕΔΕ.

Κρίσιμο σημείο είναι αν η ασφαλισμένη είχε συμπληρώσει τον απαιτούμενο χρόνο ασφάλισης και είχε τουλάχιστον ανήλικα τέκνα το 2010, το 2011 ή το 2012. Το δικαίωμα που κατοχυρώθηκε τότε δεν κάνεται επειδή το παιδί έχει στο μεταξύ ενηλικιωθεί. Για μειωμένη σύνταξη, όσες είχαν 5.500 ημέρες ασφάλισης και ανήλικα τέκνα κατοχυρώσαν:

- το 506 έτος το 2010
- το 520 έτος το 2011
- το 550 έτος το 2012

Για όσους επιδιώκουν πλήρη σύνταξη στα 62, καθοριστικό ρόλο μπορούν να έχουν τα πλυσματικά έτη

Παράδειγμα: Δικηγόρος, μητέρα ανήλικου, συμπληρώσει 22 χρόνια ασφάλισης στο ΤΑΝ το 2011 και κατοχύρωσε το 52ο έτος. Εφτάσε τα 52 το 2018 και, με βάση τα μεταβατικά όρια, το νέο πλυσματικό όριο διαμορφώθηκε στα 60 έτη και δύο μήνες, το οποίο συμπληρώνει εντός του 2026. Μπορεί επομένως να αποχωρήσει άμεσα με πλήρη σύνταξη, σχεδόν επτά χρόνια πριν από τα 67.

Ακόμη μεγαλύτερη είναι η διαφορά σε άλλη περίπτωση. Δικηγόρος γεννημένη το 1966, με 5.500 ημέρες ασφάλισης και ανήλικα τέκνα το 2010, συμπληρώσει τα 50 το 2016. Το μεταβατικό όριο διαμορφώθηκε στα 56 έτη και εννέα μήνες, το οποίο έχει ήδη συμπληρώσει, και μπορεί να αποχωρήσει με μειωμένη σύνταξη. Σε σύγκριση με το γενικό όριο των 67, η δυνατότητα εξόδου έρχεται 10 χρόνια και τρεις μήνες νωρίτερα.

Μειωμένη στα 62 για τους νέους ασφαλισμένους

Εκατομμύρια επολιγ έχουν άνδρες και γυναίκες επιστήμονες που ασφαλισμένοι για πρώτη φορά μετά την 1η Ιανουαρίου του 1993. Μπορούν να λάβουν μειωμένη σύνταξη στα 62 με τουλάχιστον 15 χρόνια ασφάλισης, χωρίς να χρειάζεται να συμπληρώσουν 40ετία, υπό την προϋπόθεση ότι διαθέτουν 750 ημέρες ασφάλισης κατά την τελευταία πενταετία πριν από την αίτηση. Η μέγιστη αμοιβή την εθνική σύνταξη και, σύμφωνα με τα στοιχεία του ασφαλιστικού οδηγού, φτάνει τα 134,05 ευρώ, ενώ η ανταποδοτική σύνταξη καταβάλλεται χωρίς έκπτωση.

Πλυσματικά έτη: το «κλειδί» της 40ετίας

Για όσους επιδιώκουν πλήρη σύνταξη στα 62, καθοριστικό ρόλο μπορούν να έχουν τα πλυσματικά έτη. Αναγνωρίζονται, μεταξύ άλλων, χρόνος στρατιωτικής θητείας που δεν έχει καλυφθεί από ασφάλιση, σπουδές, τέκνα και κενά ασφάλισης. Για επιστήμονες που βρίσκονται στην πρώτη ασφαλιστική κατηγορία, το κόστος εξαγοράς ανέρχεται σε 185,09 ευρώ για κάθε μήνα που αναγνωρίζεται, ενώ προβάλλεται η δυνατότητα εξόφλησης μέσω παρακράτησης από τη σύνταξη.

Σύνταξη χωρίς να κλείσει το γραφείο

Το στοίκερο που αλλάζει περισσότερο τις αποφάσεις των ασφαλισμένων είναι ότι η συνταξοδότηση δεν συνεπάγεται πλέον διακοπή της επαγγελματικής δραστηριότητας. Εάν, σύμφωνα με τα στοιχεία του καμμένου, πέντε στους δέκα νέους συνταξούχους του 2025 εξακολουθούν να εργάζονται, ενώ στο σύνολο των συνταξιούχων η αναλογία φτάνει τους τρεις στους δέκα. Οι συνταξούχοι επιστήμονες που συνεχίζουν τη δραστηριότητά τους λαμβάνουν το 100% της κύριας και, όπου υπάρχει, της επικουρικής σύνταξης, καταβάλλοντας τις προβλεπόμενες προσαυξήσεις εισφορές. Το οικονομικό όφελος φαίνεται χαρακτηριστικά στην περίπτωση ιδιώτη γιατρού με 40 χρόνια ασφάλισης που συνταξοδότηται στα 62. Σύμφωνα με το παράδειγμα, λαμβάνει σύνταξη 996,11 ευρώ. Εφόσον βρίσκεται στην πρώτη ασφαλιστική κατηγορία και συντάσσεται να εργάζεται, η προσθετική μηνιαία επιβάρυνσή του ανέρχεται περίπου στα 92,55 ευρώ. Έτσι μπορεί να διατηρήσει το κατάρτι και το επαγγελματικό του εισόδημα, σκιαματίζοντας παράλληλα σχεδόν 1.000 ευρώ τον μήνα από τη σύνταξη.

Τι πρέπει να προσέξουν πριν από την αίτηση

Πριν υποβάλουν αίτηση συνταξοδότησης, οι ασφαλισμένοι του πρώην ΕΤΑΑ θα πρέπει να ελέγξουν προσεκτικά το σύνολο του ασφαλιστικού ιστορικού τους, καθώς υπάρχουν παράμετροι που μπορεί να επηρεάσουν τόσο τον χρόνο εξόδου όσο και το τελικό ποσό της σύνταξης.

Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται στα εξής:

- Οι ιδιώτες γιατροί θα πρέπει να ελέγξουν εάν έχουν καταβάλει εισφορές στον κλάδο της μονοσύνταξης, καθώς οι συγκεκριμένες καταβολές μπορούν να οδηγήσουν σε προσαύξηση της ανταποδοτικής σύνταξης.
- Οι ασφαλείς προς τον Ε-ΕΦΚΑ δεν αποκλείουν αυτομάτως τη συνταξοδότηση. Σύμφωνα με το υλικό, ασφαλείς έως 20.000 ευρώ μπορούν να παρακρατηθούν από τη σύνταξη, με παρακράτηση που μπορεί να φτάσει στο 25% αυτής.

Τα πλυσματικά έτη δεν χρειάζεται κατ' ανάγκη να έχουν εξοφληθεί πριν από την υποβολή της αίτησης. Το ποσό της εξαγοράς μπορεί να αποπληρωθεί μέσω της σύνταξης με παρακράτηση 25% του ποσού της κύριας σύνταξης. Πριν γίνει οποιαδήποτε εξαγορά πλυσματικού χρόνου, πρέπει να ελεγχθεί πόσος χρόνος είναι πραγματικά απαιτούμενος για τη συμπλήρωση της 40ετίας, ώστε να μην αναγνωριστούν περισσότερα έτη από όσα απαιτούνται για τη θεμελίωση του δικαιώματος.

Για πλήρη σύνταξη μέσω των διατάξεων του πρώην ΤΑΝ, οι μητέρες με ανήλικα κατοχυρωμένα ανήλικα τέκνα το 506 έτος με 21,5 χρόνια ασφάλισης το 2010, το 520 με 22 χρόνια το 2011 και το 550 με 22,5 χρόνια το 2012. Στη συνέχεια εφαρμόζονται τα μεταβατικά όρια του ν. 4336/2015.