

Μείωση 61% από το 2007 στην έκδοση οικοδομικών αδειών

Πρά τη δυναμική επιστροφή της οικοδομικής δραστηριότητας τα τελευταία χρόνια, αυτή εξακολουθεί να απέχει σημαντικά από τα επίπεδα που καταγράφονταν πριν από την οικονομική κρίση. Οι οικοδομικές άδειες εκτιμάται ότι μπορούν να προσεγγίσουν τις 31.000 έως το τέλος του 2026, ωστόσο ακόμη και σε αυτό το επίπεδο θα παραμένουν περίπου 61% λιγότερες από τις 79.400 άδειες του 2007.

Η διαδρομή των τελευταίων σχεδόν δύο δεκαετιών δείχνει πόσο βαθιά ήταν η κρίση που πέρασε ο κατασκευαστικός κλάδος. Το 2007 είχαν εκδοθεί 79.400 οικοδομικές άδειες, το υψηλότερο επίπεδο της περιόδου που εξετάζει η SOLUM Property Solutions στην ανάλυσή της για την αγορά ακινήτων στα τέλη του 2026. Η πτώση άρχισε σχεδόν αμέσως, συγκεκριμένα το 2008 οι άδειες περιορίστηκαν στις 66.740, το 2009 στις 50.982, ενώ μετά την πρόσκαιρη άνοδο στις 52.000 το 2010 ακολούθησε απότομη καθίζηση. Το 2011 εκδόθηκαν 36.075 άδειες, το 2012 μόλις 22.836 και το 2013 16.416. Το 2014 και το 2015 η δραστηριότητα είχε πλέον υποχωρήσει κοντά στις 13.000 άδειες ετησίως. Το χαμηλότερο σημείο καταγράφηκε το 2016, με μόλις 12.641 άδειες. Σε σύγκριση με το 2007, η πτώση άγγιξε το 84%, καθώς μέσα σε εννέα χρόνια χάθηκαν περισσότερες από 66.000 άδειες σε ετήσια βάση.

Η αλλαγή κατεύθυνσης ξεκίνησε το 2017. Οι άδειες αυξήθηκαν στις 13.785, το 2018 στις 15.180, το 2019 στις 17.229 και το 2020 στις 18.768. Από το 2021 η ανάκαμψη επιταχύνθηκε, με 23.807 άδειες, για να ακολουθήσουν 24.913 το 2022 και 26.698 το 2023. Το 2024 αποτέλεσε ένα ακόμη ορόσημο, καθώς οι άδειες ξεπέρασαν ξανά τις 30.000 και διαμορφώθηκαν στις 30.678. Το 2025 ακολούθησε μικρή υποχώρηση στις 29.940, χωρίς όμως να ανατρέπεται η συνολική ανοδική πορεία. Είναι χαρακτηριστικό ότι μεταξύ 2017 και 2025 ο αριθμός των αδειών αυξήθηκε κατά περίπου 117%, έχοντας δηλαδή υπερδιπλασιαστεί μέσα σε οκτώ χρόνια.



Ποιοι θα πληρώσουν λιγότερο ή καθόλου ΕΝΦΙΑ το 2027

Πάνω από 2.000.000 υπόχρεοι θα ευνοηθούν λόγω γεωγραφικών και κοινωνικών κριτηρίων

Πέντε διαφορετικές κατηγορίες εκπτώσεων και απαλλαγών από τον ΕΝΦΙΑ, που χορηγούνται κυρίως με βάση γεωγραφικά και κοινωνικά κριτήρια, προβλέπει για το 2027 η σχετική νομοθεσία. Οι δικαιούχοι των ευνοϊκών διατάξεων υπολογίζονται σε πάνω από 2.000.000.

Του Γιώργου Παλαιτσάκη
giorgos.palaitzakis@naftemporiki.gr

ΟΙ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΙ αυτοί θα δουν τα παρακάτω ΕΝΦΙΑ του 2027, που θα αναγράφουν τα εκκαθαριστικά του φόρου τα οποία θα παραλάβουν μέσω του TAXISnet, είτε με διενεμημένα είτε μετωρισμένα κατά οικονομικά ποσά. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τη νομοθεσία που θα ισχύει για τον ΕΝΦΙΑ του 2027:

1

Απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ κύριας κατοικίας οι μόνιμοι κάτοικοι των οικισμών της χώρας με πληθυσμό μέχρι 1.500 άτομα. Ειδικά στην Περιφερειακή Ενότητα Έβρου, στην Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας και στους Δήμους της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και της Περιφέρειας Πειραιά που εφαρμόζονται με τα όρια της χώρας η απαλλαγή ισχύει για τους μόνιμους κατοίκους των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 1.700 άτομα.

Συγκεκριμένα, για όλα τα φυσικά πρόσωπα, που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και των οποίων οι κύριες κατοικίες, όπως έχουν αναγραφεί στις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2025, βρίσκονται στους οικισμούς αυτούς, θα ισχύσει επί χρονών πλήρης απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί στα συγκεκριμένα ακίνητα. Εξαιρούνται οι οικισμοί που βρίσκονται στην Περιφέρεια Δυτικής (μην της Περιφέρειας) Ενότητας Νήσων). Εξαιρούνται επίσης κατοικίες με συνολική φορολογητέα αξία άνω των 400.000 ευρώ.

Η απαλλαγή αυτή θα ισχύσει για τουλάχιστον 1.000.000 φορο-

λογούμενους που διαμένουν μόνιμα σε περισσότερους από 13.500 οικισμούς της χώρας.

2

Εκπτώση 50% στον συνολικό ΕΝΦΙΑ δικαιούνται οι ιδιοκτήτες ακινήτων εφόσον:

α) Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό-δωλωθέν ή τεκμαρτώ-εισόδημα του φορολογικού έτους 2025, για το οποίο υποβλήθηκαν οι πιο πρόσφατες δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, δεν υπερβαίνει τις 9.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή για το ένα μέρους συμφώνου συμβίωσης και για κάθε εξαρτώμενο μέλος.

β) Το σύνολο της ετήσιας των κυριών που κατέχουν την 1η-1-2027 δεν υπερβαίνει τα 150 τετραγωνικά μέτρα.

γ) Η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας που κατέχουν την 1η-1-2027 δεν υπερβαίνει τα 85.000 ευρώ για τον άγαμο, τα 150.000 ευρώ για τον έγγαμο με ένα εξαρτώμενο τέκνο και τα 200.000 ευρώ για τον έγγαμο με δύο εξαρτώμενα τέκνα.

Ουσιαστικά, την απαλλαγή από το 50% του ΕΝΦΙΑ για όλα τα ακίνητα του δικαιούχου, υπό την προϋπόθεση ότι πληροί τα προαναφερθέντα περιουσιακά κριτήρια:

● Κάθε άγαμος φορολογούμενος χωρίς εξαρτώμενα τέκνα με ατομικό-δωλωθέν ή τεκμαρτώ-εισόδημα έτους 2025 μέχρι 9.000 ευρώ.

● Κάθε έγγαμος φορολογούμενος ή φορολογούμενος που έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, που δεν έχει εξαρτώμενα τέκνα, και έχει οικογενειακό-δωλωθέν ή τεκμαρτώ-εισόδημα έτους 2025 μέχρι 10.000 ευρώ.

● Κάθε έγγαμος φορολογούμενος ή φορολογούμενος που έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, με 1 εξαρτώμενο τέκνο και οικογενειακό-δωλωθέν ή τεκμαρτώ-εισόδημα έτους 2025 μέχρι 11.000 ευρώ.

● Κάθε έγγαμος φορολογούμενος ή φορολογούμενος που έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, με 2



1

Απαλλαγή για κύριες κατοικίες σε οικισμούς έως 1.500 ατόμων

2

Εκπτώση 50% με εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια

3

Απαλλαγή για τρίτεκνους, πολύτεκνους και ΑμεΑ

4

Απαλλαγή για κύριες κατοικίες σε μικρά ακριτικά νησιά

5

Ελαφρύνσεις για κατοικίες ασφαλισμένες για καταστροφές

εξαρτώμενα τέκνα και οικογενειακό-δωλωθέν ή τεκμαρτώ-εισόδημα έτους 2025 μέχρι 12.000 ευρώ.

Οι δικαιούχοι της έκπτωσης από το 50% του ΕΝΦΙΑ λόγω εισοδηματικών και περιουσιακών κριτηρίων αναμένεται να υπερβαίνουν τους 800.000. Όσοι εκ των

■ **Τους 800.000 θα υπερβούν οι δικαιούχοι της έκπτωσης 50% στον ΕΝΦΙΑ λόγω εισοδηματικών και περιουσιακών κριτηρίων.**

δικαιούχων αυτών πληρούν και τα γεωγραφικά κριτήρια της περίπτωσης 1, είναι δηλαδή κάτοικοι οικισμών με πληθυσμό μέχρι 1.500 κατοίκους ή μέχρι 1.700 κατοίκους σε ακριτικούς νομούς, θα έχουν πλήρη απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ κύριας κατοικίας, με συνέπεια η συνολική μείωση του ΕΝΦΙΑ να φθάσει έως και το 100%.

3

Πλήρη απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ για όλα την ακίνητη περιουσία τους δικαιούνται οι οικογένειες που είναι τρίτεκνες ή πολύτεκνες ή περιλαμβάνουν άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, εφόσον πληρούν τα παρακάτω κριτήρια:

α) Το συνολικό ετήσιο καθαρό οικογενειακό-δωλωθέν ή τεκμαρτώ-εισόδημα του φορολογικού έτους 2025 δεν υπερβαίνει τα 12.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή το ένα μέρους συμφώνου συμβίωσης και για κάθε εξαρτώμενο μέλος.

β) Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων που κατέχουν την 1η-1-2027 δεν υπερβαίνει τα 150 τετραγωνικά μέτρα.

Οι δικαιούχοι της πλήρους απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ λόγω πληρώσεως των παραπάνω εισοδηματικών και περιουσιακών κριτηρίων υπολογίζονται σε τουλάχιστον 55.000.

4

Απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ του 2027 τα ακίνητα τα οποία την 1η-1-2027 ανήκαν σε φυσικά πρόσωπα, φορολογικούς κατοίκους Ελλάδας, των οποίων η κύρια κατοικία, όπως προκύπτει από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2025, βρίσκεται σε μικρά ακριτικά νησιά, με πληθυσμό κάτω των 1.200 κατοίκων, των Περιφερειακών Ενότητων Ικαρίας, Αιγίνου, Λάμνου, Χίου, Καλύμνου, Καρπάθου, Ρόδου και Κω, καθώς και στον Δήμο Γαϊδού της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων και στον Δήμο Κεντρικής Κέρκυρας

και Διαπονητών Ερίων της Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας. Η απαλλαγή αφορά αποκλειστικά τα δικαιώματα επί των ακινήτων που προηγούμενοι εταίροι που βρίσκονται στα νησιά αυτά. Δικαιούχοι της απαλλαγής αυτής είναι περίπου 3.500 ιδιοκτήτες ακινήτων.

5

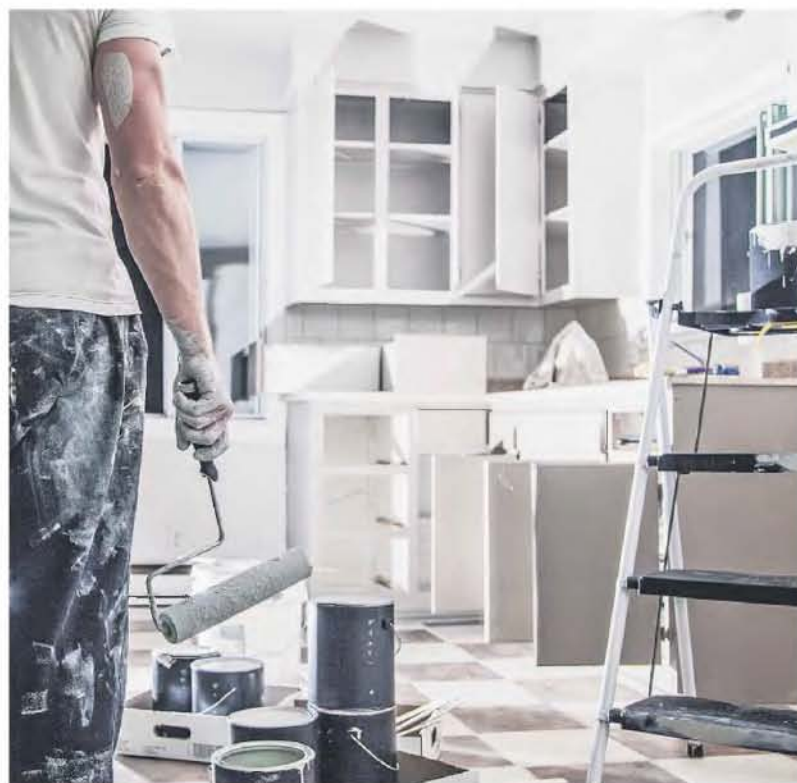
Για το 2027, ο ΕΝΦΙΑ μειώνεται κατά 20% για κατοικίες φυσικών προσώπων φορολογητέας αξίας έως 500.000 ευρώ και κατά 10% για κατοικίες φυσικών προσώπων φορολογητέας αξίας άνω των 500.000 ευρώ, εφόσον οι κατοικίες αυτές ήταν ασφαλισμένες καθ' όλη τη διάρκεια του 2026 σε ασφαλιστικά επενδύσεις εγγεγραμμένα στο Μητρώο Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων, που υπέγραψαν ασφαλιστική σύμβαση της Τράπεζας της Ελλάδος, για σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα και η ασφάλιση καλύπτει το σύνολο της αξίας του ακινήτου. Προϋπόθεση για την εφαρμογή της έκπτωσης είναι η ασφάλιση να αφορά το προηγούμενο έως με διάρκεια τουλάχιστον τριών μηνών.

Υπολογίζεται ότι ο αριθμός των δικαιούχων της απαλλαγής αυτής θα υπερβεί και το 2027 τους 350.000 ιδιοκτήτες ακινήτων.

(www.sate.gr)

1 δισ. €

οι εισπράξεις για τον φετινό ΕΝΦΙΑ μέχρι τον Αυγούστο.



Αλλαγή κουζίνας, ηλεκτρολογικές και υδραυλικές παρεμβάσεις περιλαμβάνονται στο «πακέτο» της ανακαίνισης.

Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Η ΒΕΒΑΙΩΣΗ Επιλεξιμότητας εκδίδεται μέσω της πλατφόρμας www.apakaivisi.gov.gr ή μέσω του gov.gr. Οι κάτοχοι της Βεβαίωσης Επιλεξιμότητας θα μπορούν στη συνέχεια να υποβάλουν αίτηση χρηματοδότησης μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας, η οποία αναμένεται να ενεργοποιηθεί το φθινόπωρο.

Η δράση «Ανακαίνιση Κατοικίας» αποτελεί μέρος των ευρύτερων παρεμβάσεων για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος, συνολικού ύψους άνω των 6,5 δισ. ευρώ.

ΕΠΙΛΕΞΙΜΕΣ

ΕΡΓΑΣΙΕΣ

Η ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ φτάνει τα 300 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο για κατοικίες έως 120 τ.μ. και αφορά κυρίως εργασίες ανακαίνισης, όπως αλλαγή κουζίνας και μπάνιου, αντικατάσταση κουφωμάτων, ηλεκτρολογικές και υδραυλικές παρεμβάσεις, καθώς και ήπια ενεργειακή αναβάθμιση.

Η ενεργειακή αναβάθμιση θα μπορεί να προκύψει και από την αντικατάσταση παλιών air condition, με αντλίες θερμότητας ή και την κατασκευή ηλιακού θερμοσίφωνα ανάλογα με τις ανάγκες του ιδιοκτήτη.



ΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ*

Αγαμος	18.000 €	25.000 €
Εγγαμος / ΜΣΣ χωρίς πα δια	25.000 €	35.000 €
Εγγαμος / ΜΣΣ με 1 πα δια	30.000 €	40.000 €
Εγγαμος / ΜΣΣ με 2 παιδιά	35.000 €	45.000 €
Για κάθε επιπλέον παιδί (Εννομος / ΜΣΣ)	28.000 +5.000 €	39.000 +5.000 €

* Εισοδήματα για το φορολογικό έτος 2025

ΟΔΗΓΟΣ ΓΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα μυστικά για επιδότηση ανακαίν

Τι ισχύει για κλειστά ή ιδιοκατοικούμενα σπίτια. Ποιες οι προϋποθέσεις για την οικονομική ενίσχυση

Αναίτη η δράση για την ανακαίνιση χιλιάδων παλιών κατοικιών, με επιδότηση έως 36.000 ευρώ ανά κτίσμα. Η δράση «Ανακαίνιση Κατοικίας», με «κουμπάρα» περίπου 500 εκατ. ευρώ από το ΕΣΠΑ 2021-2027, στοχεύει στην αύξηση της διαθεσιμότητας κατάλληλων κατοικιών για ιδιοκατοίκηση ή μικροκρήνη μίσθωση.

Δικαιώμα συμμετοχής
Απευθύνεται σε νοικοκυριά χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων και χρηματοδοτεί εργασίες ανακαίνισης και ήπιες ενεργειακές

ΙΩΑΝΝΑ ΦΕΝΤΟΥΡΗ
ifentouri@e-typas.com

αναβαθμίσεις κατοικιών. Δικαιώμα συμμετοχής έχουν αποκλειστικά φυσικά πρόσωπα που πληρούν συγκεκριμένα εισοδηματικά και ιδιοκτησιακά κριτήρια.

Στο πρόγραμμα εντάσσονται

υπό κλειστές κατοικίες που μπορούν να αξιοποιηθούν εκ νέου όσο και ακίνητα που ήδη χρησιμοποιούνται ως κύρια κατοικία. Συγκεκριμένα, δικαιούχοι είναι:

● Ιδιοκτήτες ή επικαρτωτές κλειστών κατοικιών, υπό την προϋπόθεση ότι μετά την ολο-

κλήρωση των παρεμβάσεων και για τουλάχιστον πέντε έτη το ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία τους ή θα διατεθεί σε μικροκρήνη μίσθωση, με σταθερό μίσθωμα τουλάχιστον για τα πρώτα τρία έτη.

● Ιδιοκτήτες επικαρτωτές ή ψιλοί κύριοι ανοικτών κατοικιών, οι οποίες ήδη χρησιμοποιούν ως κύρια κατοικία, με υποχρέωση διατήρησης της χρήσης αυτής για τουλάχιστον πέντε έτη από την ολοκλήρωση της δράσης. Επιλέξιμες είναι κατοικίες που διαθέτουν οικοδομική άδεια ή οποία έχει εκδοθεί έως τις 31

Δεκεμβρίου 1990, υπαίτιανται νόμιμα, δεν έχουν χαρακτηριστεί κατεδαφιστέες και κατατάσσονται ενεργειακά στην κατηγορία Γ ή χαμηλότερη.

Το όριο επιφάνειας των κύριων χώρων ορίζεται στα 120 τ.μ., ενώ αυξάνεται στα 150 τ.μ. για τρίτεκνες και πολύτεκνες οικογένειες, χωρίς να αυξάνεται το ανώτατο ποσό της επικαρτώσεως.

Μέσω της δράσης χρηματοδοτούνται εργασίες ανακαίνισης σε ποσοστό 60%-80% του συνολικού ποσού χρηματοδότησης, ενώ οι παρεμβάσεις ήπιες ενεργειακής αναβάθμισης καλύπτονται σε

Το όριο επιφάνειας των κύριων χώρων ορίζεται στα 120 τ.μ. και για τρίτεκνες οικογένειες στα 150



Οι κλειστές κατοικίες μετά την ολοκλήρωση των παρεμβάσεων ανακαίνισης θα πρέπει για τουλάχιστον πέντε έτη να χρησιμοποιηθούν ως κύρια κατοικία ή να διατεθούν σε μακροχρόνια μίσθωση, με σταθερό μίσθωμα τουλάχιστον για τα πρώτα 3 χρόνια.

Ποσοστά επιδότησης από 70 έως 95%

ΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ επιχορήγησης κυμαίνεται από 70% έως 95%, ανάλογα με την εισοδηματική κατηγορία και την πλήρωση ειδικών προϋποθέσεων. Ειδικότερα, η επιχορήγηση ανέρχεται σε 80% για τους δικαιούχους χαμηλών εισοδημάτων και 70% για τους δικαιούχους μεσαίων εισοδημάτων, με δυνατότητα προσαύξησης, σωρευτικά, κατά 5 ποσοστιαίες μονάδες για:

α) κατοικίες σε ορεινές ή νησιωτικές περιοχές,

β) ωφελούμενους, που είναι είτε μονογονεϊκές οικογένειες και ο γονέας ασκεί την αποκλειστική επιμέλεια, είτε τρίτεκνοι, πολύτεκνοι,

γ) ωφελούμενους που είναι άτομα με αναπηρία ή έχουν στην οικογένειά τους άτομο με αναπηρία (σύζυγο ή εξαρτώμενο μέλος). Ειδικά για την περίπτωση ατόμου με αναπηρία, η προσαύξηση εφαρμόζεται αποκλειστικά όταν η επιχορηγούμενη κατοικία προορίζεται για ιδιοκατοίκηση.

1ης έως 36.000 ευρώ

ποσοστό 20%-40%. Το ανώτατο ποσό επιχορήγησης ανέρχεται σε 36.000 ευρώ ανά κατοικία, ενώ προβλέπεται πρόθετη κάλυψη έως 2.500 ευρώ για μελέτες, άδειες και ελέγχους.

Οι παρεμβάσεις που μπορούν να χρηματοδοτηθούν αποσκοπούν στον εκσυγχρονισμό των

κατοικιών, στη βελτίωση της καθημερινής χρήσης τους και στη μείωση του ενεργειακού τους αποτυπώματος.

Μέσα στον Ιούλιο άλλαξαν τα κριτήρια της δράσης και δόθηκε η δυνατότητα πρόσβασης στο πρόγραμμα σε περισσότερους ιδιοκτήτες κλειστών ακινήτων.

Ειδικότερα, μειώθηκε το ελάχιστο απαιτούμενο ποσοστό πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας από 50% σε ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 20%, εφόσον πληρούνται και οι υπόλοιπες προϋποθέσεις συμμετοχής.

Κατανάλωση ρεύματος

Παράλληλα, αυξήθηκε το ανώτατο όριο κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας για κλειστές κατοικίες που παραμένουν ουσιαστικά μη χρησιμοποιούμενες, χωρίς να έχει υποβληθεί αίτηση διακοπής ή να έχει διακοπεί η ηλεκτροδότηση έως την ημερο-

μηνία έκδοσης της Βεβαίωσης Επιλεξιμότητας.

Για τις συγκεκριμένες κατοικίες αιταιείται κατανάλωση μικρότερη των 100 kWh συνολικά για τα έτη 2024 και 2025, σύμφωνα με τα στοιχεία των μετρήσεων του ΔΕΔΔΗΕ.

Για το χρονικό διάστημα από την 1η Ιανουαρίου 2026 έως την ημερομηνία υποβολής του αιτήματος έκδοσης Βεβαίωσης Επιλεξιμότητας, η καταγεγραμμένη κατανάλωση δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το ίδιο όριο, προσαρμοσμένο αναλογικά στη διάρκεια της συγκεκριμένης περιόδου. ■

Το ελάχιστο απαιτούμενο ποσοστό πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας μειώθηκε από το 50% στο 20%

Ανατιμήσεις στα ακίνητα αναμένουν οι Έλληνες



Παρά την ήδη έντονη άνοδο των τιμών, οι Έλληνες δεν θεωρούν ότι η αγορά ακινήτων έχει κορυφωθεί. Αντιθέτως, περιμένουν νέα σημαντική ανατίμηση και συγκεκριμένα διπλάσια άνοδο στις τιμές σε σύγκριση με τον μέσο πολίτη της Ευρωζώνης (7,5% έναντι 3,7%). Αυτό προκύπτει

από τα αποτελέσματα της έρευνας Consumer Expectations Survey της ΕΚΤ για τη στέγαση και την πρόσβαση σε πίστωση, που αποτυπώνει τις προσδοκίες των Ευρωπαίων πολιτών τους προσεχείς 12 μήνες. Ταυτόχρονα, εκτιμούν ότι τα στεγαστικά επιτόκια θα παραμείνουν κατά περίπου 2,3 ποσοστιαίες μονάδες υψηλότερα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης (7,2% έναντι 4,9%). Η εκτίμηση αυτή απέχει από το πραγματικό επίπεδο επιτοκίων στα στεγαστικά δάνεια, που κινούνται κοντά στο 4%, αλλά αντανακλά την αντίληψη των νοικοκυριών που επηρεάζεται πιθανώς από τη δυσκολία πρόσβασης στη χρηματοδότηση και το γενικότερο αίσθημα ότι ο δανεισμός παραμένει ακριβός.

AKTOR: Deal 45,55 εκατ. ευρώ με την Ευρώπη Holdings - Αποκτά μεγάλο συγκρότημα στην Παιανία

Σε ακόμη μία κίνηση ενίσχυσης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της προχωρά η AKTOR, μέσω της 100% θυγατρικής της AKTORStone Συμμετοχών και Ακινήτων, η οποία υπέγραψε στις 14 Αυγούστου 2026 μνημόνιο συμφωνίας με την Ευρώπη Holdings για την απόκτηση μεγάλου συγκροτήματος ακινήτων στην Παιανία Αττικής. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται στα 45,55 εκατ. ευρώ, με τη συμφωνία να αφορά ένα σημαντικής έκτασης συγκρότημα στην περιοχή ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ Παιανίας.

Ειδικότερα, η συναλλαγή περιλαμβάνει την αγορά έξι αγροτεμαχίων συνολικής επιφάνειας περίπου 62.623 τ.μ., μαζί με τα κτίρια και τις εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε αυτά.

Πρόκειται για κτιριακό συγκρότημα επτά κτιρίων και μικρότερων κατασκευών, συνολικής επιφάνειας 27.597,90 τ.μ., καθώς και για ένα επιπλέον κτίριο συνολικής επιφάνειας 2.659,90 τ.μ.

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία, οι δομημένες επιφάνειες που περιλαμβάνονται στη συναλλαγή ξεπερνούν συνολικά τις 30.250 τ.μ., γεγονός που καταδεικνύει το μέγεθος της επένδυσης και του

ακινήτου που περνά στο χαρτοφυλάκιο του ομίλου μετά την ολοκλήρωση της συμφωνίας.

Η πώληση και η μεταβίβαση των ακινήτων θα ολοκληρωθούν με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου αγοραπωλησίας.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει και η χρηματοδοτική δομή του deal. Το τίμημα των 45,55 εκατ. ευρώ προβλέπεται να καλυφθεί μέσω συνδυασμού ιδίων κεφαλαίων και εξωτερικής χρηματοδότησης από πιστωτικό ή άλλο χρηματοδοτικό οργανισμό. Η χρηματοδότηση μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) είτε μέσω άλλης αντίστοιχης χρηματοδοτικής δομής που θα επιλεγεί για τη συγκεκριμένη συναλλαγή.

Η συμφωνία προσθέτει ακόμη ένα σημαντικό asset στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων που αναπτύσσει η AKTOR, με το ύψος του τιμήματος, την έκταση των 62,6 χιλ. τ.μ. και τις δομημένες επιφάνειες άνω των 30 χιλ. τ.μ. να δίνουν ιδιαίτερη βαρύτητα στη νέα επενδυτική κίνηση του ομίλου. Η υπογραφή του οριστικού συμβολαίου αναμένεται έως τις 30 Σεπτεμβρίου 2026.



ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ

Η UBS βλέπει αξία που δεν έχει ακόμη αποτιμηθεί και κρατά στόχο τα 55 ευρώ

■ Η Ισχυρή ψήφο εμπιστοσύνης στη ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ δίνει η UBS, διατηρώντας σύσταση Buy και τιμή-στόχο 55 ευρώ, μετά από περισσότερες από 10 συναντήσεις με θεσμικούς επενδυτές. Το βασικό συμπέρασμα της ελβετικής τράπεζας είναι ότι, παρά την ισχυρή πορεία της μετοχής, σημαντικό μέρος της αξίας που μπορούν να δημιουργήσουν οι μεγάλες παραχωρήσεις δεν έχει ακόμη ενσωματωθεί στην αποτίμηση.

Στο επίκεντρο βρίσκονται η Αττική Οδός και η Εγνατία Οδός, δύο assets μεγάλης διάρκειας που προσφέρουν υψηλή ορατότητα εσόδων και ταμειακών ροών.

Για την Αττική Οδό, η UBS εστιάζει στη χαμηλή ελαστικότητα της ζήτησης ως προς την τιμή και στις δυνατότητες που μπορεί να δημιουργήσει ένα πιο ευέλικτο μοντέλο τιμολόγησης. Οποιαδήποτε βελτιστοποίηση διοδίων, χωρίς σημαντική απώλεια κυκλοφορίας, μπορεί να μεταφραστεί σε υψηλότερες λειτουργικές ροές και μεγαλύτερη αξία για την παραχώρηση.

Στην Εγνατία Οδό, οι καταλύτες είναι περισσότεροι. Πέρα από τις αναπροσαρμογές διοδίων, η UBS βλέπει περιθώριο από την αύξηση της κυκλοφορίας, την ψηφιοποίηση των πληρωμών και τη μείωση του λειτουργικού κόστους.

Παράλληλα, η κατασκευαστική δραστηριότητα παραμένει δεύτερος ισχυρός πυλώνας. Η UBS θεωρεί ότι η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ διατηρεί σημαντικό πλεονέκτημα λόγω τεχνογνωσίας, εμπειρίας στην εκτέλεση σύνθετων έργων και παρουσίας σε όλο το φάσμα των μεγάλων υποδομών.

Θετικό στοιχείο αποτελεί και η πρόσφατη αποκλιμάκωση των αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης, καθώς περιορίζει τους κινδύνους για τον ισολογισμό σε μια περίοδο αυξημένης κατασκευαστικής δραστηριότητας.

Οι επόμενοι καταλύτες είναι συγκεκριμένοι: νέες παραχωρήσεις και ΣΔΙΤ στους επόμενους 6-12 μήνες, τα αποτελέσματα α' εξαμήνου τον Σεπτέμβριο και οι νέες επαφές με διεθνείς επενδυτές στο συνέδριο της UBS στις 9-10 Σεπτεμβρίου.

Η UBS αποτιμά τον όμιλο με μέθοδο Sum-of-the-Parts, χρησιμοποιώντας DCF για τις παραχωρήσεις και πολλαπλασιαστές για τις κατασκευές. Το συμπέρασμα παραμένει σαφές: η ισχυρή άνοδος της μετοχής δεν σημαίνει ότι έχει εξαντληθεί το περιθώριο επαναξιολόγησης. Αν Αττική και Εγνατία αρχίσουν να αποδίδουν τις ταμειακές ροές που περιμένει η UBS, τα 55 ευρώ παραμένουν εφικτός χρηματιστηριακός στόχος.