

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΚΑΛΟΥΔΗ  
desk@iapogevmatini.gr

**Α**πό ακίνητα που παρέμεναν επί δεκαετίες αναξιοποιήτα μέχρι μεγάλες εκτάσεις, σιδηροδρομικούς σταθμούς και στρατηγικές υποδομές, το Δημόσιο επιχειρεί να αλλάξει ταχύτητα στη διαχείριση της περιουσίας του, βάζοντας σταδιακά στην αγορά ένα ευρύ χαρτοφυλάκιο έργων. Ο σχεδιασμός του Εθνικού Αναπτυξιακού Ταμείου, που βρίσκεται αυτή τη στιγμή σε εξέλιξη, περιλαμβάνει περισσότερα από 50 projects σε διαφορετικά στάδια ωρίμασης, ενώ μόνο οι νέες αναπτύξεις που προγραμματίζονται για τα επόμενα χρόνια αναμένεται να ξεπεράσουν τις 15. Η δημόσια ακίνητη περιουσία περνά σταδιακά από τη λογική της απλής καταγραφής σε εκείνη της ενεργητικής διαχείρισης και της δημιουργίας οικο-

νομικής και κοινωνικής αξίας. Κεντρική θέση στον σχεδιασμό έχει η ανάπλαση της ΔΕΘ στη Θεσσαλονίκη, ένα project που επί περίπου 25 χρόνια παρέμενε χωρίς οικιαστική πρόοδο. Το σχέδιο προβλέπει την αντικατάσταση των 37 απαρχαιωμένων κτιρίων με βιοκλιματικές εγκαταστάσεις, την ανάπλαση του συνεδριακού κέντρου «Ι. Βελλίδης», περίπου 120 στρέμματα πρασίνου, πεζοδρομήσεις και χώρους αναψυχής, καθώς και περισσότερες από 1.000 θέσεις στάθμευσης. Το ενδιαφέρον της κατασκευαστικής αγοράς χαρακτηρίζεται έντονο, ενώ προβλέπεται μικρή παράταση 15-20 ημερών στη διαγωνιστική διαδικασία, κατόπιν αιτημάτων των υποψηφίων, ώστε μέσα στον Οκτώβριο να ακολουθήσει η αξιολόγησή τους. Το μεγάλο στοιχείμα πλέον με-

ταποίζεται στον χρόνο υλοποίησης, καθώς πρόκειται για τη μεγαλύτερη ανάπλαση αυτού του τύπου με κρατική συμμετοχή και δαπάνη. Στη Θεσσαλονίκη βρίσκεται παράλληλα σε εξέλιξη ο διαγωνισμός για τη Μαρίνα Αρετσούς, στον οποίο συμμετέχουν πέντε επενδυτικά σχήματα, με επόμενο βήμα την υποβολή οικονομικών προσφορών, από τα επενδυτικά ΤΕΚΑΛ, Τεχνική Ολυμπιακή, AVAX Group, Lamda Marinas, REDS. Επίσης, σε έναν ανοιχτό και βιώσιμο προσορισμό πολιτισμού, ιστορικής μνήμης, δημοκρατικού διαλόγου και αναψυχής σχεδιάζεται να μεταμορφωθεί το Κυβερνείο Θεσσαλονίκης, το γνωστό «Παλατάκι» της Καλαμαριάς, το οποίο ανήκει στην ΕΤΑΔ.

## ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΓΙΝΟΝΤΑΙ PROJECTS ΜΕ ΑΞΙΑ

Πάνω από 50 έργα σε στάδιο ωρίμασης και ακόμα 15 στα σχέδια δίνουν τεράστια προοπτική και οικονομική αξία σε αναξιοποίητα κτίρια και εκτάσεις – Από την ανάπλαση της ΔΕΘ μέχρι τη Διώρυγα της Κορίνθου



Το σχέδιο αναβίωσης του emblematicού ακινήτου προβλέπει, μεταξύ άλλων, τη μόνιμη παρουσία της Βουλής των Ελλήνων στη Βόρεια Ελλάδα, τη φιλοξενία εκθέσεων, συνεδρίων, εκπαιδευτικών και πολιτιστικών δράσεων, καθώς και τη διοργάνωση συνεδριάσεων κοινοβουλευτικών επιτροπών. Ακόμη, στους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους εξετάζεται η ανάπτυξη μουσικών εκδηλώσεων, φεστιβάλ, εργαστηρίων, επαγγελματικών συναντήσεων και χώρων δημιουργικής απασχόλησης και βραχυχρόνιας εργασίας. Ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στην ανάδειξη της σχέσης του Κυβερνείου με τη θάλασσα, με τη θαλάσσια πρόσβαση μέσω της προβλήτας να δημιουργεί τη δυνατότητα μιας νέας σύνδεσης ανάμεσα στο κέντρο της Θεσσαλονίκης και την Καλαμαριά. Το χρονοδιάγραμμα προβλέπει την ολοκλήρωση των μελετών σε καθαρό μελετητικό χρόνο δέκα μηνών και σε πέντε διαδοχικά στάδια, master plan σε έναν μήνα, προμελέτη σε δύο μήνες, οριστική μελέτη σε τρεις μήνες, μελέτη εφαρμογής σε τρεις μήνες και σύνταξη των τευχών δημοπράτησης σε έναν μήνα. Με την ολοκλήρωση αυτού του κύκλου θα ανοίξει ο διαγωνισμός για την εκτέλεση των εργασιών αποκατάστασης. Από την ανάδειξη του αναδόχου του έργου εκτιμάται ότι θα απαιτηθούν περίπου δύο χρόνια για την ολοκλήρωση της κατασκευαστικής φάσης και την παράδοση του ανανεωμένου Κυβερνείου.

### Εμβληματικά

Η ΕΤΑΔ ωστόσο προχωρά στην αξιοποίηση και άλλων emblematicών ακινήτων που έχει στο χαρτοφυλάκιό της. Συγκεκριμένα, στα Σπήλαια Διού ο ανάδοχος έχει ήδη εγκατασταθεί, με ορίζοντα ολοκλήρωσης περίπου έναμιση έτους, ενώ για το Αχιλλείο στην Κέρκυρα βρίσκεται σε εξέλιξη διαγωνιστική διαδικασία σε συνεργασία με το ΡΡΕ. Η εταιρεία προσιτομάζει ακόμη πιλοτικό διαγωνισμό για τη μίσθωση 2.500 στρεμμάτων, ο οποίος θα απευθύνεται αποκλειστικά σε αγρότες, με στόχο να δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στη νέα γενιά. Η πρώτη φάση καλύπτει 11 Περιφέρειες, ωστόσο η φιλοδοξία είναι το έργο να αποκτήσει πολύ μεγαλύτερη κλίμακα και σε δεύτερο χρόνο να διατεθούν συνολικά 25.000 στρέμματα σε όλη την Ελλάδα. Ξεχωριστό κεφάλαιο αποτελεί η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του σιδηροδρόμου. Η ΓΑΙΑΟΣΕ μετονομάζεται σε «Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα», με στόχο την ταχύτερη ωρίμαση και εμπορική αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου της. Σύμφωνα με τα στοιχεία της εταιρείας, εμβληματικά περιουσιακά στοιχεία, που σε διάστημα 20 ετών είχαν φτάσει σε επίπεδο ωρίμασης μόλις 20%, μέσα στα τελευταία δύο χρόνια έχουν φτάσει στο 60%. Για το τέλος του 2026 εκτιμάται παράλληλα αύξηση εσόδων κατά 43%, με τον κύκλο εργασιών να προσεγγίζει τα 9,5 εκατ. ευρώ.

Στην πρώτη γραμμή βρίσκονται τέσσερις μεγάλοι σιδηροδρομικοί σταθμοί, ο Κεντρικός Σιδηροδρομικός Σταθμός Θεσσαλονίκης και οι σταθμοί Λαρίσης, Πελοποννήσου και Ιερίαις στην Αττική. Οι τέσσερις αναπτύξεις εκτιμάται ότι μπορούν να κινητοποιήσουν ιδιωτικές επενδύσεις άνω των 300 εκατ. ευρώ. Στο χαρτοφυλάκιο της Θεσσαλονίκης βρίσκεται και το πρώην Στρατόπεδο Γκόνου, όπου το ακίνητο βρίσκεται σε φάση διαβούλευσης και ωρίμασης. Στην αφετηρία ενός φιλόδοξου σχεδίου αξιοποίησης, που φιλοδοξεί να αλλάξει σταδιακά την εικόνα του Ισθμού και να αναβαθμίσει τη Διώρυγα της Κορίνθου από σημείο διέλευσης σε ολοκληρωμένο προσορισμό με τουριστικό, πολιτιστικό και αναπτυξιακό χαρακτήρα, βρίσκεται και η ΑΕΔΙΚ, θυγατρική του Εθνικού Αναπτυξιακού Ταμείου. Το 2027 αναμένεται, σύμφωνα με πληροφορίες, να αποτελέσει χρονιά-ορόσημο για την υλοποίηση του σχεδιασμού, καθώς τότε πρόκειται να περάσει σε πλήρη ανάπτυξη το πρόγραμμα των διαγωνισμών για την αξιοποίηση περίπου 180 στρεμμάτων εκατέρωθεν της Διώρυγας, στις περιοχές της Ποσειδωνίας και των Ισθμίων. Η πρώτη κίνηση, ωστόσο, αναμένεται νωρίτερα, καθώς ήδη προς τα τέλη του 2026 η ΑΕΔΙΚ σχεδιάζει να προκηρύξει διαγωνισμό παραχώρησης για το εμπορικό σκέλος της ανάπλασης, ανοίγοντας ουσιαστικά τον κύκλο αξιοποίησης της ευρύτερης περιοχής.

ΚΥΡΙΑΚΗ 13 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2026

www.real.gr Realmoney | 3

Από τον Ιανουάριο

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

# Τα νέα κριτήρια για το «Σπίτι μου III»

Στόχος του προγράμματος είναι να βρουν προσιτή στέγη 15.000 οικογένειες

Της **ΣΩΣΣΥΣ ΣΤΑΥΡΟΠΙΕΡΡΑΚΟΥ**  
s.stavropierrakou@realnews.gr

Στις αρχές Ιανουαρίου αναμένεται να ξεκινήσει η υλοποίηση του προγράμματος «Σπίτι μου III», με διευρυμένα κριτήρια σε σχέση με τα προηγούμενα προγράμματα. Στόχος είναι να προσφέρει πιο προσιτή στέγη σε 15.000 οικογένειες, ενώ θα μπορούν να συμμετάσχουν και πολίτες που δεν κατέφεραν να αποκτήσουν ακίνητο μέσω του προγράμματος «Σπίτι μου II».

Παράλληλα, σε μια προσπάθεια αύξησης της προσφοράς ακινήτων για μακροχρόνια μίσθωση, η κυβέρνηση προχωρά στην παράταση σειράς μέτρων όπως η τριετής φοροαπαλλαγή για νέα κλειστά ακίνητα που διατίθενται για μακροχρόνια μίσθωση και η φορολογική έκπτωση για δαπάνες αναβάθμισης κτιρίων.

## Προϋπολογισμός

Το «Σπίτι μου III» για τη στήριξη της αγοράς πρώτης κατοικίας μέσω χαμηλότοκων στεγαστικών δανείων θα υλοποιηθεί μέσω της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας (ΕΑΤ) και θα έχει συνολικό προϋπολογισμό 2 δισ. ευρώ. Από αυτά, 500 εκατ. ευρώ θα προέλθουν από τα δάνεια του Ταμείου Ανάπτυξης, 500 εκατ. ευρώ από τα ταμειακά διαθέσιμα της ΕΑΤ και 1 δισ. ευρώ από τα πιστωτικά ιδρύματα.

Το νέο πρόγραμμα διευρύνει σημαντικά τα όρια που ισχύουν στο «Σπίτι μου II». Ειδικότερα: α) Δικαιούχοι θα είναι πολίτες ηλικίας έως 55 ετών, έναντι του σημερινού ορίου των 50 ετών. β) Το ανώτατο όριο της εμπορικής αξίας των επιλέξιμων ακινήτων αυξάνεται από τα 250.000 στα 300.000 ευρώ.

γ) Το μέγιστο ποσό του δανείου, το οποίο μπορεί να καλύπτει έως το 90% της εμπορικής αξίας του ακινήτου, αυξάνεται από τα 190.000 στα 230.000 ευρώ.

δ) Αυξάνονται τα εισοδηματικά όρια για τις οικογένειες με παιδιά. Στο εισοδηματικό όριο των 35.000 ευρώ για τα ζευγάρια θα προστίθενται 7.000 ευρώ για κάθε παιδί, αντί 5.000 ευρώ που ίσχυε έως σήμερα. Για τις μονογονεϊκές οικογένειες, το όριο διαμορφώνεται στα 39.000 ευρώ, προσυζητιόμενο κατά 7.000 ευρώ για κάθε παιδί πέραν του πρώτου.

ε) Αυξάνεται το όριο επιφανείας των επιλέξιμων κατοικιών για τις πολύτεκνες οικογένειες. Στο ισχύον ανώτατο όριο των 150 τ.μ. θα προστίθενται 10 τ.μ. για κάθε παιδί πέραν των τεσσάρων.

## Οι υπόλοιπες παρεμβάσεις

Οι παρεμβάσεις για τη στέγη είναι οι ακόλουθες: 1. Από το 2027 απαλλάσσονται από την καταβολή ΕΝΦΙΑ τα φυσικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και των οποίων η κύρια κατοικία βρίσκεται σε οικισμό με πληθυσμό έως 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την πλέον πρόσφατη απογραφή πληθυσμού.



## Όρια

Δικαιούχοι είναι πολίτες ηλικίας έως 55 ετών, ενώ το ανώτατο όριο της εμπορικής αξίας των επιλέξιμων ακινήτων καθορίζεται στα 300.000 ευρώ

Εξαιρούνται οι οικισμοί της Περιφέρειας Αττικής, πλην εκείνων της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων. Ειδικά για την Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας το πληθυσμιακό όριο ορίζεται στους 2.200 κατοίκους.

Η απαλλαγή αφορά αποκλειστικά τα δικαιώματα επί της κύριας κατοικίας των προσώπων που διαμένουν στους συγκεκριμένους οικισμούς, υπό την προϋπόθεση ότι η συνολική αξία του 100% της πλήρους κυριότητας της κατοικίας, όπως υπολογίζεται για την επιβολή του φόρου, δεν υπερβαίνει τα 400.000 ευρώ.

Το μέτρο καλύπτει 131 επιπλέον οικισμούς και περίπου 62.000 ιδιοκτήτες ακινήτων, με πρόσθετο δημοσιονομικό κόστος 8 εκατ. ευρώ ετησίως. Το συνολικό δημοσιονομικό κόστος της απαλλαγής, η οποία αφορά 12.855 οικισμούς, εκτιμάται σε 86 εκατ. ευρώ ετησίως.

2. Από τον Ιούλιο του 2027, ώστε να μην υπάρξει ακριβισμός, αυξάνεται από 3% σε 15% ο φόρος μεταβίβασης για την αγορά κατοικίας από πολίτες τρίτων χωρών εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης. Στόχος είναι ο περιορισμός των στρεβλώσεων που προκαλεί η εξωτερική επενδυτική ζήτηση σε περιοχές με στεγαστική πίεση και, παράλληλα, η ενίσχυση της θέσης των μόνιμων κατοίκων στην αγορά.

Η αύξηση αφορά αποκλειστικά την αγορά κατοικίας από φυσικά πρόσωπα που είναι πολίτες χωρών εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης και Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου και δεν διαθέτουν καθεστώς επί μακρόν διαμένοντος.

Μαζί με την εισφορά 3% επί του φόρου υπέρ των δήμων, η συνολική επιβάρυνση διαμορφώνεται στην πράξη στο 15,45%, από 3,09% που είναι σήμερα.

3. Επεκτείνεται για την περίοδο 2027-2030 η φοροαπαλλαγή για τα κενά ακίνητα που διατίθενται προς ενοίκιο. Η προθεσμία που είναι οι ιδιοκτήτες για να εκμισθώσουν κλειστά καταστήματα ή να μετατρέψουν βραχυχρόνιες μισθώσεις σε μακρο-

χρόνιες, προκειμένου να εξασφαλίσουν πλήρη απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος για μια τριετία, έληγε στις 31 Δεκεμβρίου του 2026.

Η απαλλαγή ισχύει για κατοικίες που παρέμειναν κενές για τουλάχιστον τρία χρόνια, καθώς και για ακίνητα τα οποία διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση, επιφανείας έως 120 τ.μ. Εάν ο ενοικιαστής έχει περισσότερα από δύο παιδιά, το όριο αυξάνεται κατά 20 τ.μ. για κάθε επιπλέον τέκνο.

4. Παρατείνεται για την περίοδο 2027-2030 η μείωση του φόρου εισοδήματος για δαπάνες αναβάθμισης κτιρίων. Πρόκειται για το φορολογικό μόνιμο ανακαίνιστων, το οποίο προβλέπει έκπτωση φόρου έως 16.000 ευρώ σε βάθος πενταετίας. Το συγκεκριμένο μέτρο επρόκειτο επίσης να λήξει στο τέλος του 2026.

5. Επεκτείνεται για την περίοδο 2027-2030 η απαλλαγή από τον ΦΠΑ στα νέα κτίρια. Η αναστολή της επιβολής ΦΠΑ 24% στις πωλήσεις νεόδμητων κατοικιών θεωρείται κρίσιμη για τη στήριξη της οικοδομικής δραστηριότητας και την αποφυγή μεγάλων αυξήσεων στις τιμές αγοράς. Με το ισχύον καθεστώς, οι αγοραστές καταβάλλουν μόνο φόρο μεταβίβασης 3%, γεγονός που μεκονεί σημαντικά το συνολικό κόστος απόκτησης ακινήτου.

6. Δεν θα χορηγηθούν νέες οδούς βραχυχρόνιας μίσθωσης, μέσω Airbnb και άλλων αντίστοιχων πλατφορμών, στα τρία δημοτικά διαμερίσματα της Αθήνας, και στο Α' Δημοτικό διαμέρισμα Θεσσαλονίκης ούτε κατά το 2027.

ΕΠΕΙΤΑ ΑΠΟ ΑΡΚΕΤΕΣ ΠΑΡΑΤΑΣΕΙΣ, Η ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΕΙΝΑΙ Η 30ή ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ



Η παρακώρση των αεροδρομίων απασχολεί στην αναβάθμιση των υποδομών και στη βελτίωση των υπηρεσιών που παρέχονται στους επιβάτες.

ΑΝΟΙΓΕΙ Ο ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΕΡΟΠΟΡΙΑΣ

# Σε φάση «απογείωσης» τα 22 αεροδρόμια

Σε φάση απογείωσης βρίσκεται ο διαγωνισμός για την αξιολόγηση των 22 προτεινόμενων αεροδρομίων που διασχερίζεται η ΥΠΑ. Το ενδιαφέρον, μεταξύ άλλων, από αρκετές παρατάσεις, η προέλευση για την υποβολή εκδήλωσης ενδιαφέροντος είναι η 30ή Σεπτεμβρίου. Η επόμενη φάση του διαγωνισμού αναμένεται στο δεύτερο του 2027. Μέρος του διαγωνισμού αφορά την Υπηρεσία, ενώ ως το τέλος του φετινού έτους να έχει ολοκληρωθεί η αξιολόγηση των φαινομένων εκδήλωσης ενδιαφέροντος, προκειμένου να προκύψει η προεπιλογή των επενδυτικών σχεδίων από τα συνεχίζονται στην επόμενη φάση. Στη δεύτερη φάση οι μελλοντικές επιλογές θα κληθούν

να υποβάλουν ένα σχέδιο προϋπολογισμού για την ανακατασκευή του αεροδρομίου, καθώς και την απορρόφηση των αεροδρομίων. Την ίδια ώρα, ιδιαίτερη σπουδή καταγράφεται από τα ποσοτικά στοιχεία, γ.ε. συμπεριφορά στον διαγωνισμό, με τον αριθμό ομιλιών να αναζητούνται μετρίως για τη συγκρότηση των ομάδων που θα διεκδικήσουν την υποχρέωση. Σύμφωνα είναι το γεγονός ότι οι συμμετέχοντες στα πλαίσια θα υπομνησθούν στη διαδικασία, ενώ λέγεται ότι υπάρχει ενδιαφέρον και από το εξωτερικό και την Ύδα.

Η διαδικασία αφορά 22 αεροδρόμια που σήμερα βρίσκονται υπό τη διεύθυνση της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και προέβλεπεται να αξιοποιηθούν ως ενιαίο σύνολο μερισμάτων είναι

Ιδιαίτερη σπουδή καταγράφεται από κατασκευαστικές εταιρίες, με ισχυρούς ομίλους να αναζητούν partners για τη συγκρότηση των σχημάτων που θα διεκδικήσουν την παραχώρηση

αυτός μέγιστο αριθμός παρουσιάζονται διαρκώς περίπου 40 είναι.

### Σε δύο φάσεις

Η διαδικασία της διεκδίκησης 5 αρχικών διαδικασιών εγκρίθηκε από το Δ.Σ. του Υπουργείου στη συνεδρίαση που υπήρξε 22 Αυγ. 2026. Ο διαγωνισμός που βάλει δύο διακριτές φάσεις. Η πρώτη αφορά την εκδήλωση ενδιαφέροντος και την αξιολόγηση των υποψηφίων, ενώ η δεύτερη την υποβολή δεσμευτικών προταγών υπό τη συνδυαστική παρουσία της προεπιλεγμένης Αεροπορίας, καθώς και της ελεγχτικής επιτροπής για την εκδήλωση ενδιαφέροντος έως αρχές Σεπ. 2026, με την προέβλεψη να έχει ολοκληρωθεί έως το τέλος Σεπτεμβρίου. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας

των προτάσεων, οι βέλτεστες προτάσεις θα αξιολογηθούν ανά αεροδρόμιο, έναν και στη διεκδίκηση της υπηρεσίας υπηρεσιών που θα απαιτήσουν δικό τους συμπληρωματικό στο δεύτερο φάση.

### Ενιαίο cluster

Συνδυαστικά περιλαμβάνονται τα αεροδρόμια Αλεξανδρούπολης, Αμύχου, Αστρινόπολης, Βαρύνης, Εορρινίων, Χαλκίδας, Καρπύρας, Κίρκης, Καστελλόριζου, Καστοριάς, Κοζάνης, Κωστίων, Λέρου, Λιμένας, Μήδους, Νέας Αγχάλου, Παρόου, Σαλαμίνας, Σαφίου και Χίου. Η αξιολόγηση γύρω θα γίνει μέσω ενιαίου cluster και όχι με ξεχωριστές διαδικασίες ανά αεροδρόμιο. Τα χαρακτηριστικά περιλαμβάνονται στο πλαίσιο του και της προ



Το σχέδιο αναφοράς για την εξυπηρέτηση 40 εκατ. επιβατών επίσης από τον ΔΑΑ δεν εγκαταλείπεται, ωστόσο αλλιάζει η στρατηγική υλοποίησής του.

## Επαναλαμβάνεται ο διαγωνισμός για το «Ελ. Βενιζέλος»

Σε πλήρη αναδιάρθρωση περνά το σχέδιο για τη μεγάλη επέκταση του αεροδρομίου «Ελευθέριος Βενιζέλος» καθώς ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών αποφάσισε να διακόψει την υφιστάμενη διαγωνιστική διαδικασία και να προχωρήσει σε νέο ανοικτό διαγωνισμό για την πρώτη φάση του επενδυτικού προγράμματος. Παράλληλα, για το Β' εξάμηνο του 2027 προγραμματίζεται ακόμη ένας νέος διαγωνισμός, αυτή τη φορά για την αρχική φάση επέκτασης του Βόρειου Αεροσταθμού. Η απόφαση σηματοδοτεί ουσιαστική αλλαγή στον τρόπο με τον οποίο ο ΔΑΑ σχεδιάζει να υλοποιήσει το πρόγραμμα αύξησης της δυναμικότητας του μεγαλύτερου αεροδρομίου της χώρας. Το σχέδιο αναφοράς για την εξυπηρέτηση 40 εκατ. επιβατών επίσης, γνωστό ως 40 MAP, δεν εγκαταλείπεται, ωστόσο αλλιάζει η στρατηγική υλοποίησής του, με το έργο να προχωρά πλέον περισσότερο σταδιακά και με μεγαλύτερη ευελιξία. Συγκεκριμένα,

συναφείς χώρους. Η επιλογή να προχωρήσει άμεσα αυτό το τμήμα του έργου έχει στόχο να μη χαθεί χρόνος στην κάλυψη των βραχυπρόθεσμων αναγκών του αεροδρομίου, καθώς η επιβατική κίνηση αυξάνεται ταχύτερα από τις αρχικές προβλέψεις. Η αλλαγή, ωστόσο, δεν σταματά εδώ. Στο Β' εξάμηνο του 2027 προβλέπεται η προκήρυξη νέου διαγωνισμού για την αρχική φάση επέκτασης του Βόρειου Αεροσταθμού, με στόχο να καλυφθούν οι ανάγκες δυναμικότητας σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα.

### Αύξηση της δυναμικότητας

Καθοριστικό ρόλο στην απόφαση έπαιξαν τα δεδομένα που προέκυψαν από την ίδια τη διαδικασία ECI. Η καλύτερη εικόνα που αποκτήθηκε για τις κατασκευαστικές δυσκολίες και κυρίως για τις επιπτώσεις που θα μπορούσαν να έχουν μεγάλης κλίμακας εργασίες πάνω στη λειτουργία ενός αεροδρομίου με συνεχώς αυξανόμενη κίνηση οδήγησε το Δ.Σ. στην επανεξέταση της στρατηγικής. Ο βασικός προβληματισμός αφορά το πώς μπορεί να αυξηθεί σημαντικά η δυναμικότητα χωρίς να επιβαρυνθούν υπέρμετρα οι κύριοι υφιστάμενοι χώροι του αεροσταθμού κατά την περίοδο κατασκευής. Στόχος είναι να περιοριστούν τόσο οι επιπτώσεις στην εξυπηρέτηση των επιβατών όσο και οι συνέπειες στις εμπορικές δραστηριότητες του αεροδρομίου. Κοινός τόπος είναι ότι η ραγδαία ανάπτυξη του τουρισμού στην Αθήνα και η προσέλκυση περισσότερων πτήσεων από το «Ελ. Βενιζέλος» αλλιάζουν άρδην το τοπίο στις αεροπορικές υποδομές όλης της χώρας. ■

# αεροδρόμια

κούς προορισμούς, καλύπτοντας διαφορετικές περιοχές της χώρας. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό του Υπερταμείου, η παραχώρηση των αεροδρομίων αποσκοπεί στην αναβάθμιση των υποδομών και των επιχειρησιακών δυνατοτήτων τους, καθώς και στη βελτίωση των υπηρεσιών που παρέχονται στους επιβάτες.

Παράλληλα, η αξιοποίησή τους συνδέεται με την περιφερειακή ανάπτυξη και τη βελτίωση της συνδεσιμότητας της χώρας, δεδομένου ότι αρκετά από τα αεροδρόμια εξυπηρετούν νησιωτικές και απομακρυσμένες περιοχές.

### Για 40 έτη

Το μοντέλο που έχει επιλεγεί προβλέπει σύμβαση παραχώρησης διάρκειας

περίπου 40 ετών. Στο πλαίσιο αυτό, ο επενδυτής που θα αναδειχθεί από τη διαγωνιστική διαδικασία θα αναλάβει την αξιοποίηση του συνόλου των 22 αεροδρομίων που περιλαμβάνονται στο συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο.

Για την υποστήριξη της διαδικασίας το Υπερταμείο έχει ορίσει την Τράπεζα Eurobank ως χρηματοοικονομικό σύμβουλο και την Doxiadis Associates ως τεχνικό και κυκλοφοριακό σύμβουλο.

Ως νομικοί σύμβουλοι για τη διαγωνιστική διαδικασία και τη συναλλαγή έχουν οριστεί η δικηγορική εταιρία «Μαρία Ι. Γκολφινπούλου Κατερίνα Α. Χριστοδούλου» (Your Legal Partners) και η «Δρακόντιουλος & Βασιλάκης Δικηγορική Εταιρία» (DVLaw). ■





Η «ΒτΚ» ΠΑΡΟΥΣΙΑΖΕΙ ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

# Πότε, πόσα και ποιοι κερδίζουν

«Ξεφουσκώνει» έως και πάνω από 3.000 ευρώ ο λογαριασμός της εφορίας για περισσότερους από 500.000 φορολογούμενους με βάση τις νέες κυβερνητικές παρεμβάσεις, που προβλέπουν «κούρεμα» τεκμηρίων, διεύρυνση των απαλλαγών από το φόρο εισοδήματος και τον ΕΝΦΙΑ, κατάργηση του Τέλους Επιτηδεύματος και σταδιακή μείωση της προκαταβολής φόρου. Στη λίστα με τους ωφελημένους περιλαμβάνονται ελεύθεροι επαγγελματίες, οικογένειες με τρία παιδιά, αγρότες, ιδιοκτήτες ακινήτων και επιχειρήσεις.

■ ΤΟΥ ΚΩΣΤΑ ΑΝΤΩΝΑΚΟΥ ■

**Η** «Βραδυνή της Κυριακής» παρουσιάζει το χάρτη των φορολογικών αλλαγών, όπως αυτές διευκρινίστηκαν από το οικονομικό επιτελείο. Αναλύουμε το νέο τοπίο με αναλυτικά παραδείγματα για τις μειώσεις φόρου ανά κοινωνική ομάδα.

## Ελεύθεροι επαγγελματίες

Για 156.000 καταργούνται στις φορολογικές δηλώσεις του 2027 οι προσαυξήσεις στο τεκμαρτό εισόδημα που αφορούν τον τζίρο και τη μισθοδοσία προσωπικού και ανέρχονται στο 5% επί του ποσού, κατά το οποίο ο κύκλος εργασιών του υπόχρεου υπερβαίνει τον μέσο όρο του ετήσιου κύκλου εργασιών του ΚΑΔ και στο 10% του ετήσιου κόστους για τη μισθοδοσία του προσωπικού. Επισημαίνεται ότι οι προσαυξήσεις λόγω κύκλου εργασιών ή μισθοδοσίας εργαζομένων ανεβάζουν σημαντικά τον υπολογιζόμενο φόρο, καθώς για 24.000 φορολογούμενους η προσαύξηση είναι άνω των 2.000 ευρώ, ενώ για 3.000 φορολογούμενους η προσαύξηση ξεπερνά τα 10.000 ευρώ.

Ωστόσο, για την απαλλαγή από τις προσαυξήσεις του τεκμηρίου θα πρέπει οι ελεύθεροι επαγγελματίες να έχουν αποστείλει τα απαραίτητα στοιχεία στο myDATA για το εκάστοτε φορολογικό έτος, να έχουν ολοκληρώσει τη διασύνδεση ταμειακών μηχανών και POS, να μην τους έχει επιβληθεί πρόστιμο από τη φορολογική Αρχή ή την Αρχή Επιθεώρησης Εργασίας για τις χρήσεις των τελευταίων 5 φορολογικών ετών, και να έχουν υποβάλει το σύνολο των δηλώσεων ΦΠΑ και εισοδήματος που αφορούν τα τελευταία 5 φορολογικά έτη έως 31/12 του τελευταίου φορολογικού έτους. Ειδικά για τους εκμεταλλευτές ταξί το τεκμήριο μειώνεται αναλόγως του ποσοστού ιδιοκτησίας επί του οχήματος, πράγμα που σημαίνει ότι εάν κάποιος έχει 50% ποσοστό συνιδιοκτησίας το τεκμήριο μειώνεται 50%, ενώ εξαιρούνται από τα τεκμήρια ανήλικα τέκνα έως 18 ετών που διαθέτουν άδεια ταξί, συνήθως λόγω θανάτου γονέα.

Παράλληλα μειώνονται τα τεκμήρια κατά 50% σε οικισμούς με πληθυσμό έως 2.000 από 1.500 που ισχύει σήμερα, εξαιρουμένων όσων βρίσκονται στην Περιφέρεια Αττικής (πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων) και για την Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας σε οικισμούς με πληθυσμό έως 2.200 από 1.700 κατοίκους. Επίσης, η προκαταβολή φόρου που θα κληθούν να πληρώσουν οι ελεύθεροι επαγγελματίες το 2027 μειώνεται στο 50% από 55% που είναι σήμερα.

### Παραδείγματα

■ Ατομική επιχείρηση καφέ που λειτουργεί 15 έτη, με 5 εργαζομένους και ετήσιο κόστος μισθοδοσίας 105.000 ευρώ. Το ελάχιστο καθαρό εισόδημα αντιστοιχεί σε 16.744 ευρώ (κατώτατος συν τριετίας), πλέον 10.500 ευρώ (10% της μισθοδοσίας του προσωπικού), σύνολο 27.244 ευρώ. Ο αναλογών φόρος ανέρχεται σε 4.783 ευρώ. Με τη νέα ρύθμιση, το ελάχιστο καθαρό εισόδημα θα αντιστοιχεί σε 16.744 με αναλογούντα φόρο 2.249 ευρώ, δηλαδή όφελος 2.534 ευρώ.

■ Ατομική επιχείρηση λιανικού εμπορίου υποδημάτων που λειτουργεί 4 έτη, με 2 εργαζόμενους, ετήσιο κόστος μισθοδοσίας 21.000 ευρώ και κύκλο εργασιών 120.000 ευρώ (μέσος όρος ΚΑΔ 48.564 ευρώ). Το ελάχιστο καθαρό εισόδημα αντιστοιχεί σε 12.880 ευρώ, πλέον 2.100 (10% της μισθοδοσίας του προσωπικού), πλέον 3.572 (5% της διαφοράς του κύκλου εργασιών με τον μέσο τζίρο του ΚΑΔ), σύνολο 18.552 ευρώ. Ο αναλογών φόρος ανέρχεται σε 2.610 ευρώ. Με τη νέα ρύθμιση, το ελάχιστο καθαρό εισόδημα θα αντιστοιχεί σε 12.880 με αναλογούντα φόρο 1.476 ευρώ, δηλαδή όφελος 1.134 ευρώ.

■ Λογιστής που έχει ατομική επιχείρηση 20 έτη χωρίς εργαζομένους και κύκλο εργασιών 90.000 ευρώ (μέσος όρος ΚΑΔ 28.479 ευρώ). Το ελάχιστο καθαρό εισόδημα αντιστοιχεί σε 16.744 ευρώ (κατώτατος συν τριετίας), πλέον 3.076 ευρώ (5% της διαφοράς του κύκλου εργασιών με τον μέσο τζίρο του ΚΑΔ), σύνολο 19.820 ευρώ. Ο αναλογών φό-



ρος ανέρχεται σε 2.864 ευρώ. Με τη νέα ρύθμιση το ελάχιστο καθαρό εισόδημα θα αντιστοιχεί σε 16.744 με αναλογούν φόρο 2.249 ευρώ, δηλαδή όφελος 615 ευρώ.

Επισημαίνεται ότι σημαντικές μειώσεις φόρου θα έχουν το 2027 οι ελεύθεροι επαγγελματίες που θα δηλώσουν εισοδήματα πάνω από 10.000 ευρώ, λόγω της ενεργοποίησης της νέας φορολογικής κλίμακας. Για επαγγελματίες έως 25 ετών με εισόδημα έως 20.000 ευρώ ο φόρος μειώνεται έως 2.483 ευρώ, από 26 έως 30 ετών η ελάφρυνση φθάνει τα 1.300 ευρώ, ενώ για άνω των 30 ετών με έως τρία εξαρτώμενα τέκνα το όφελος κυμαίνεται από 20 ευρώ έως 3.300 ευρώ, ανάλογα με το ύψος του εισοδήματος και τον αριθμό των παιδιών.

## Τρίτεκνοι

Για 86.927 οικογένειες με τρία εξαρτώμενα τέκνα ο φόρος μηδενίζεται για τα εισοδήματα έως 20.000 που θα αποκτήσουν το 2027, πράγμα που

σημαίνει ότι οι μισθωτοί κρατάει φόρο α 2027, ενώ οι ελεύθεροι μειώσεις στην εκκαθάλώσεων του 2028.

### Παραδείγματα

■ Τρίτεκνος μισθωτός 20.000 ευρώ. Πλήρως μερα μηδενίζεται.

■ Τρίτεκνος μισθωτός 30.000 ευρώ. Πλήρως μερα θα πληρώνει 1.020

■ Τρίτεκνος ελεύθερος 15.000 ευρώ, και τώρα μηδεν

## Αγρότες

47.091 κατά κύριο επη πληρώσουν στην εφε εφόσον το εισόδημα π νά τα 20.000 ευρώ. ι ματα από αγροτική δρ κύριο επάγγελμα αγρ έχουν άνω του 50% ι τική δραστηριότητα ( φορολογούνται σήμε κα των μισθωτών

### Παραδείγματα

■ Αγρότης χωρίς 15.000 ευρώ. Πλήρως μερα μηδενίζεται.

■ Αγρότης με δύο 20.000 ευρώ. Πλήρως

Από το έτος 2027 απαλλάσσονται από την καταβολή του ΕΝΦΙΑ 62.000 φυσικά πρόσωπα των οποίων η κύρια κατοικία βρίσκεται σε 131 οικισμούς με πληθυσμό έως 2.000 κατοίκους

ΓΙΑ ΤΑ ΟΦΕΛΗ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΩΝ

# από τις νέες φοροελαφρύνσεις



τοί θα έχουν μικρότερη πα-  
πό την 1η Ιανουαρίου του  
επαγγελματίες θα δουν τις  
ριση των φορολογικών δη-

ωτός με ετήσιο εισόδημα  
νε φόρο 620 ευρώ, και σή-

ωτός με ετήσιο εισόδημα  
ε φόρο 2.820 ευρώ, και τώ-  
ευρώ, όφελος 1.800 ευρώ.  
ρος επαγγελματίας με ετή-  
ευρώ. Πλήρωνε φόρο 1.350  
ίζεται.

τάγγελμα αγρότες δεν θα  
ρία το 2027 ούτε ένα ευρώ  
ου θα δηλώσουν δεν ξεπερ-  
ζημιώνεται ότι τα εισοδή-  
αστηριότητα για τους κατά  
ότες-φυσικά πρόσωπα που  
ου εισοδήματος από αγρο-  
245.907 φυσικά πρόσωπα),  
ρα αυτοτελώς με την κλίμα-

τέκνα με ετήσιο εισόδημα  
ε φόρο 1.183 ευρώ, και σή-

τέκνα με ετήσιο εισόδημα  
ε φόρο 1.540 ευρώ, και σή-

μερα μηδενίζεται.

■ Αγρότης χωρίς τέκνα με ετήσιο εισόδημα 30.000 ευρώ. Πλήρωνε φόρο 5.083 ευρώ, και τώ- ρα θα πληρώνει 2.183 ευρώ, όφελος 2.900 ευρώ.

## Ιδιοκτήτες ακινήτων

Από το έτος 2027 απαλλάσσονται από την κατα-βολή του ΕΝΦΙΑ 62.000 φυσικά πρόσωπα, φο-ρολογικοί κάτοικοι Ελλάδας, των οποίων η κύρια κατοικία βρίσκεται σε 131 οικισμούς με πληθυσμό έως 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστο-τε, πλέον, πρόσφατη απογραφή πληθυσμού, εξαιρουμένων των οικισμών της Περιφέρειας Αττικής (πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νή-σων), και στην Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας σε οικισμούς με έως 2.200 κατοίκους. Η απαλλα-γή αφορά αποκλειστικά στα δικαιώματα επί της κύριας κατοικίας των προσώπων που βρίσκονται στους οικισμούς αυτούς, και εφόσον η συνολική αξία του εκατό τοις εκατό της πλήρους κυριότη-τας της κατοικίας που υπολογίζεται για τους σκο-πούς της επιβολής του φόρου δεν υπερβαίνει τα 400.000 ευρώ.

## Επιχειρήσεις

Καταργείται από το 2027 το Τέλος Επιτηδεύματος για τις έδρες και τα υποκαταστήματα νομικών προ-σώπων που βρίσκονται εκτός της Περιφέρειας Ατ-τικής (πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων, όπου καταργείται και εκεί). Επιπλέον, το 2028 μειώνεται κατά 50% το Τέλος Επιτηδεύματος και στην Περιφέρεια Αττικής, και το 2029 καταργεί-ται. Επίσης, το κόστος κτήσης ή κατασκευής, συ-μπεριλαμβανομένου και του κόστους βελτίωσης,

ανανέωσης και ανακατασκευής μηχανημάτων και εξοπλισμού (εκτός Η/Υ και λογισμικού που αποσβένεται σε 5 έτη), θα αποσβένεται σε 6 έτη αντί για 10 έτη, με επιταχυνόμενο ρυθμό ως εξής: 1ο έτος 10%, 2ο έτος 10%, 3ο έτος 15%, 4ο έτος 15%, 5ο έτος 25% και 6ο έτος 25%. Οι νέοι συντε-λεστές απόσβεσης θα ισχύουν για δαπάνες που πραγματοποιούνται από 1/1/2027 και εφεξής.

Παράλληλα, από τις φορολογικές δηλώσεις του 2029 μειώνεται η προκαταβολή φόρου των νομικών προσώπων κατά 5% ετησίως και για 6 έτη, μέχρι να φτάσει στο 50% στις δηλώσεις του 2034 και να εξισωθεί η προκαταβολή φόρου των νομικών προσώπων με αυτή των ατομικών επιχει-ρήσεων, η οποία θα έχει ήδη μειωθεί κατά το φο-ρολογικό έτος 2027 στο 50%, από 55% σήμερα.

### Παραδείγματα

■ Επιχείρηση με έδρα στη Λάρισα χωρίς υποκα-τάστημα. Το 2026 πλήρωσε Τέλος Επιτηδεύματος 800 ευρώ. Το 2027 καταργείται.

■ Επιχείρηση με έδρα και ένα υποκατάστημα στη Θεσσαλονίκη. Το 2026 πλήρωσε Τέλος Επιτη-δεύματος 1.600 ευρώ. Το 2027 καταργείται.

■ Επιχείρηση με έδρα στο Ηράκλειο και δύο υποκαταστήματα, ένα στα Χανιά και ένα στο Ρέ-θυμνο. Το 2026 πλήρωσε Τέλος Επιτηδεύματος 2.000 ευρώ. Το 2027 θα πληρώσει 1.000 ευρώ, το 2028 500 ευρώ και το 2029 μηδέν.

■ Επιχείρηση με έδρα στην Αθήνα και δύο υπο-καταστήματα, ένα στη Θεσσαλονίκη και ένα στην Πάτρα. Το 2026 πλήρωσε Τέλος Επιτηδεύματος 2.000 ευρώ. Το 2027 θα πληρώσει 1.000 ευρώ, το 2028 500 ευρώ και το 2029 μηδέν.

■ Επιχείρηση με έδρα στη Θεσσαλονίκη και ένα υποκατάστημα στην Αθήνα. Το 2026 πλήρωσε Τέ-λος Επιτηδεύματος 1.600 ευρώ. Το 2027 θα πλη-ρώσει 600 ευρώ, το 2028 300 ευρώ και το 2029 μηδέν.

■ Επιχείρηση που έχει κέρδη 100.000 ευρώ σταθερά. Με τη μείωση 5% ετησίως της προκα-ταβολής θα έχει μείωση φόρου 1.100 ευρώ για τα έτη δηλώσεων από το 2029 έως το 2034.

■ Επιχείρηση που έχει κέρδη 100.000 ευρώ και τα οποία αυξάνονται 10.000 ευρώ ετησίως. Με τη μείωση 5% ετησίως των συντελεστών θα έχει μείωση φόρου 1.210 ευρώ το 2029, 1.430 το 2030, 1.650 το 2031, 1.870 το 2032, 2.090 το 2033, 2.310 το 2034, ενώ ακόμα και μετά το πέρας της μείω-σης των συντελεστών ο φόρος που θα καταβάλει το 2035, όπως και τα επόμενα έτη, θα είναι μικρό-τερος (κατά 660 ευρώ), καθώς επί της αύξησης θα προκαταβάλει φόρο 50% αντί για 80%.

■ Επιχείρηση προβαίνει το 2027 σε αγορά μηχαν-ολογικού εξοπλισμού ύψους 100.000 ευρώ. Με την υφιστάμενη μέθοδο απόσβεσης θα αφαιρού-νταν από τα έξοδα της επιχείρησης 10.000 ευρώ ετησίως, και θα είχε μείωση φόρου (με 22% συ-ντελεστή) 2.200 ευρώ ετησίως. Με τη νέα μέθο-δο θα έχει μείωση φόρου 2.200 ευρώ τα έτη 2028 και 2029, 3.300 ευρώ τα έτη 2030 και 2031 και 5.500 ευρώ τα έτη 2032 και 2033.

## Βήμα - βήμα η υλοποίηση

**1η Ιανουαρίου 2027:** Μείωση συντελεστή φορολόγησης τριτέ-κνων στο 0% έως τα 20.000.

**Μέσα Μαρτίου:** Κατάργηση του ΕΝΦΙΑ σε οικισμούς έως 2.000 κατοίκους (2.200 κατοίκους σε Δυτική Μακεδονία).

**Μέσα Μαρτίου έως μέσα Ιουλίου 2027** περίοδος φορολογικών δηλώσεων:

■ Μείωση φόρου εισοδήματος σε ελεύθερους επαγγελματίες και αγρότες βάσει της μείωσης που έγινε το φορολογικό έτος 2026, ύψους 402 εκατ. ευρώ.

■ Μείωση τεκμηρίων ελευθέρων επαγγελματιών. Απαλλαγή από τις προσαυξήσεις βάσει κύκλου εργα-σιών και μισθοδοσίας προσωπικού, κατά τον υπολογισμό ελάχιστου ποσού καθαρού εισοδήματος, για συνεπείς ελεύθερους επαγγελ-ματίες. Επιπλέον επέκταση μείω-σης 50% σε οικισμούς έως 2.000 κατοίκους και ειδικές πρόνοιες για ταξί ανάλογα με το ποσοστό συ-νιδιοκτησίας, με κόστος 170 εκατ. ευρώ.

■ Κατάργηση του Τέλους Επιτη-δεύματος στην ελληνική περι-φέρεια και τη Θεσσαλονίκη, με κόστος 82 εκατ. ευρώ.

■ Μείωση του φόρου εισοδήματος ακινήτων με εισαγωγή ενδιάμεσου συντελεστή 25% βάσει της μείω-σης που έγινε το φορολογικό έτος 2026, με κόστος 90 εκατ. ευρώ.

■ Απαλλαγή φόρου εισοδήματος από ιδρύματα και κληροδοτήματα από τη μεταρρύθμιση που έγινε από το φορολογικό έτος 2026, με κόστος 43 εκατ. ευρώ.

■ Μείωση συντελεστή φορολόγη-σης κατά κύριο επάγγελμα αγρο-τών στο 0% έως τα 20.000, με κόστος 87 εκατ. ευρώ.

■ Για τον καθορισμό εξαρτώμενου τέκνου στη φορολογία εισοδή-ματος δεν θα συνυπολογίζονται στα 3.000 ευρώ, εισοδήματα από συντάξεις θανάτου που λαμβάνει το τέκνο, με κόστος 10 εκατ. ευρώ.



## Εκρηξη αγορών ακινήτων από ξένους στην Ελλάδα

**ΕΙΧΑΝ ΑΠΟΓΕΙΩΘΕΙ** οι αγορές ακινήτων από ξένους στη χώρα μας. Εφτασαν ακόμη και 800 εκατ. ευρώ ανά τρίμηνο τα τελευταία χρόνια ξένοι επενδυτές, σύμφωνα με πρόσφατη ανάλυση του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου.

Οι ξέφρενες επενδύσεις από το εξωτερικό έχουν παίξει καίριο ρόλο στη στεγαστική κρίση στην Ελλάδα. Η κυβέρνηση προσπαθεί να τις «φρενάρι», αρχικά με τις αλλαγές στο καθεστώς της Golden Visa και τώρα με τη μεγάλη αύξηση φόρου μεταβίβασης που ανακοίνωσε στη ΔΕΘ ο πρωθυπουργός.

Η ελληνική αγορά ακινήτων έχει μετατραπεί τα τελευταία χρόνια σε έναν ισχυρό «μαγνήτη» για κεφάλαια από το εξωτερικό. Όπως καταγράφει η ανάλυση του ΔΝΤ με τίτλο "Inside Greece's Housing Affordability Paradoxes", η ραγδαία άνοδος των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα τροφοδοτείται σε μεγάλο βαθμό από

τη ζήτηση ξένων επενδυτών.

### Έκθεση του ΔΝΤ

Σύμφωνα με την έκθεση του ΔΝΤ, η εξωτερική ζήτηση (στην οποία συγκαταλέγεται και η ελληνική διασπορά) ενισχύθηκε σημαντικά μετά τη μεγάλη διόρθωση των τιμών που ακολούθησε την οικονομική κρίση.

Οι ξένοι αγοραστές προσελκύστηκαν τόσο από τις σχετικά χαμηλές τιμές του ελληνικού real estate όσο και από τις προσδοκίες για μελλοντικά κέρδη κεφαλαίου.

Το ΔΝΤ επισημαίνει ότι αυτή η επενδυτική τάση δεν προέκυψε τυχαία, αλλά υποστηρίχθηκε ενεργά από συγκεκριμένα θεσμικά και φορολογικά πλαίσια:

Το πρόγραμμα της Χρυσής Βίζας (Golden Visa) και τα φορολογικά κίνητρα για τους συνταξιούχους έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στην προσέλκυση εισροών.

Η ευρύτερη τάση «αναζήτησης

αποδόσεων» (search-for-yield) έστρεψε τα βλέμματα των επενδυτών στην ελληνική αγορά.

Η μείωση του ΕΝΦΙΑ από το 2022 μείωσε το κόστος χρήσης της στέγασης, αυξάνοντας περαιτέρω την ελκυστικότητα των ελληνικών ακινήτων για τους ξένους.

Η ένταση αυτής της ζήτησης αποτυπώνεται στα οικονομικά στοιχεία που παραθέτει το Ταμείο (βασισμένα σε δεδομένα της Τράπεζας της Ελλάδος).

Ενώ την περίοδο 2015-2016 οι καθαρές Άμεσες Ξένες Επενδύσεις (FDI) σε ακίνητα κινούνταν κάτω από τα 100 εκατ. ευρώ ανά τρίμηνο (κάτω του 0,2% του ΑΕΠ), μετά το 2017 ξεκίνησε μια ραγδαία ανοδική πορεία.

### Ράλι

Το επενδυτικό ράλι κορυφώθηκε μεταξύ του 2023 και των αρχών του 2024, όταν οι ξένες επενδύσεις εκτι-

νάχθηκαν. Την περίοδο εκείνη, οι εισροές ξεπέρασαν τα 700 με 800 εκατ. ευρώ ανά τρίμηνο, ποσό που αντιστοιχούσε, σε ετήσια βάση, σε ποσοστό πάνω από 1,2% - 1,3% του ΑΕΠ της χώρας.

Στις αρχές του 2025, οι εισροές μειώστηκαν σε περίπου 500 εκατ. ευρώ ανά τρίμηνο, καθώς άρχισαν να γίνονται αισθητά τα νέα ρυθμιστικά μέτρα για την Golden Visa.

Η ανάλυση του ΔΝΤ υπογραμμίζει επιπλέον τις λεγόμενες «επιδράσεις ανακοίνωσης» (announcement effects) που παρατηρήθηκαν στην αγορά με αφορμή τη Χρυσή Βίζα. Οι διαδοχικές εξαγγελίες για αλλαγές στα όρια επιλεξιμότητας του προγράμματος (όπως η ανακοίνωση για την αύξηση του ορίου στις 800.000 ευρώ) πυροδότησαν μια ευκαιριακή επενδυτική συμπεριφορά.

Οι ξένοι αγοραστές έσπευσαν μαζικά να κλείσουν συμφωνίες για να προλάβουν τις αλλαγές, επιταχύν-

οντας προσωρινά τη ζήτηση, πριν τελικά οι ροές αρχίσουν να μετριάζονται σταδιακά με την τυπική εφαρμογή των αυστηρότερων κριτηρίων.

Προκειμένου να ελεγχθεί αυτή η ραγδαία αύξηση της ζήτησης που προέρχεται εκτός συνόρων, η κυβέρνηση λαμβάνει πλέον ακόμα πιο στοχευμένα μέτρα.

Πέρα από την αυστηροποίηση του πλαισίου της Χρυσής Βίζας που εντόπισε το ΔΝΤ, ο πρωθυπουργός Κυριάκος Μητσοιάκης ανακοίνωσε την αύξηση του φόρου μεταβίβασης ειδικά για αγοραστές από τρίτες χώρες, ανεβάζοντας τον συντελεστή από το 3% στο 15%.

Το συγκεκριμένο μέτρο αποτελεί μια πικρή παρέμβαση με ξεκάθαρο στόχο: τριπλασιάζει το φορολογικό κόστος απόκτησης ακινήτου για τους συγκεκριμένους επενδυτές, επιχειρώντας να ανακόψει την ανεξέλεγκτη ροή ξένων κεφαλαίων στην αγορά κατοικίας.

## Ακίνητα: Αύξηση-σοκ στις «χρυσές» μεταβιβάσεις

**ΕΝΤΟΝΟΥΣ** τριγμούς και αιφνιδιασμό στην αγορά ακριβών ακινήτων προκαλεί η κυβερνητική εξαγγελία για τον πενταπλασιασμό του φόρου μεταβίβασης ακινήτων από το 3% στο 15% για αγοραστές από χώρες εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης, με έναρξη εφαρμογής την 1η Ιανουαρίου 2027. Το μέτρο, το οποίο παρουσιάστηκε από το οικονομικό επιτελείο ως φορολογικό αντικίνητρο για τον περιορισμό της ζήτησης από τρίτες χώρες, όπως η Κίνα, η Τουρκία και το Ισραήλ, στο όνομα της αντιμετώπισης της στεγαστικής κρίσης, αντιμετωπίζεται από παράγοντες του κλάδου και νομικούς κύκλους ως μία παρέμβαση με σοβαρές παρενέργειες που απειλεί να βυθί-

σει τον τομέα στην ύφεση. Η αλήθεια είναι ότι η στεγαστική κρίση δεν έχει δημιουργηθεί επειδή οι Έλληνες δεν βρίσκουν να αγοράσουν σπίτια αξίας 800.000 ευρώ, όριο πάνω από το οποίο χορηγείται η Golden Visa, αλλά διότι δεν βρίσκουν αξιοπρεπή σπίτια στα επίπεδα των 150.000 έως 200.000 ευρώ. Η επιβάρυνση των επενδύσεων πολυτελείας ελάχιστα θα συμβάλει στην ανακούφιση των μέσων νοικοκυριών, ενώ ενδέχεται να στερήσει από το κράτος πολύτιμα κεφάλαια που εισρέουν στην εγχώρια οικονομία μέσω των κατασκευών, των ανακαινίσεων και των συναφών επαγγελματικών υπηρεσιών που συνοδεύουν τέτοιες αγορές.