

FOCUS - 1

Τα 10 μεγάλα, ανοιχτά μέτωπα της ΕΕ

Τα ζητήματα που φέρνει στο προσκήνιο η ομιλία της προέδρου της Κομισιόν για την Κατάσταση της Ενωσης

ΤΟΥ ΠΑΥΛΟΥ ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΥ

Σήμερα το πρωί, η Ούρσουλα φον ντερ Λάιεν θα βρεθεί σε μια γνωστή γι' αυτήν θέση: το βήμα της Ευρωβουλής στο Στρασβούργο, από όπου θα εκφωνήσει (αν δεν έχει ήδη εκφωνήσει, την ώρα που διαβάζονται αυτές οι γραμμές) την έβδομη κατά σειρά ετήσια ομιλία της για την Κατάσταση της Ενωσης – όσα είναι και τα χρόνια στα οποία βρίσκεται στην προεδρία της Κομισιόν.

Πρόκειται για ένα διάστημα στο οποίο ο πολιτικός χρόνος που κύλησε αποδείχθηκε εξαιρετικά πυκνός. Τόσο ώστε η Ευρώπη και ο κόσμος έχουν αλλάξει δραματικά, καθώς έχουν μεσολαβήσει συγκλονιστικές εξελίξεις: η πανδημία της Covid-19, η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία και το ξέσπασμα ενός πολέμου που διαρκεί μέχρι σήμερα, οι γενοκτονικές επιθέσεις του Ισραήλ κατά των Παλαιστινίων που επίσης συνεχίζονται, η αμερικανοϊσραηλινή επίθεση στο Ιράν που έχει φέρει την ανθρωπότητα στα πρόθυρα ενός ενεργειακού εμφύλιου, καθώς και η εκπληκτική επέλαση της τεχνητής νοημοσύνης και των εργαλείων της, που έχει σημάνει συναγερμό σε ολόκληρο τον πλανήτη.

Όσο για το «κερασάκι στην τούρτα», αυτό βρίσκεται αναμφίβολα στην επανεκλογή του Ντόναλντ Τραμπ στην προεδρία των Ηνωμένων Πολιτειών, τον Νοέμβριο του 2024. Ήταν μια εξέλιξη, άλλωστε, η οποία έδωσε φρενίτιο ρυθμό σε όλες τις ήδη δρομολογημένες μεγάλες αλλαγές και ανατροπές, φέρνοντας μαζί τις – εκτός όλων των άλλων – και την κήρυξη ενός παγκόσμιου εμπορικού πολέμου, με όπλο τους δασμούς, που... εκτοξεύονται αδικαιολογήτως εναντίον εκαθρών και συμμάχων των ΗΠΑ.

«Mission Impossible»

Σε αυτό το φόντο, η προσπάθεια της Κομισιόν να επαναχαράξει τη ρότα της Ευρωπαϊκής Ενωσης – της οποίας, θεωρητικά, αποτελεί την

«κυβέρνηση» – ήταν αντικειμενικά δύσκολη. Κατέληξε, ωστόσο, να μοιάζει με επικίνδυνη και (σχεδόν) ανέφικτη αποστολή εξαιτίας δύο ακόμη παραγόντων: Αφενός, των λεπτών και εύθραυστων ισορροπιών στο εσωτερικό μιας Ενωσης η οποία φάνηκε πως είχε προ πολλού χάσει την πυξίδα της. Αφετέρου, των αντιθέσεων (ενίοτε αγεφύρωτων) ανάμεσα τόσο στις πολιτικές ομάδες όσο και (κυρίως) στα κράτη-μέλη και τα στρατόπεδα που έχουν συγκροτήσει.

Η αλήθεια είναι ότι στην αντίστοιχη ομιλία που εκφώνησε το 2025, η γερμανίδα πολιτικός (και εκλεκτή της Άγκελα Μέρκελ για την προεδρία της Κομισιόν) επιχείρησε να κάνει τη μεγάλη τομή. Τουλάχιστον διακηρυκτικά, καθώς ισχυρίστηκε πως είχε έρθει η «Στηγμή της Ανεξαρτησίας» για την Ευρώπη, η οποία όφειλε να σταθεί στο ύψος των περιπτώσεων και των ευθυνών της.

Άλλο τόσο αλήθεια είναι, όμως, ότι στους δώδεκα μήνες που έχουν μεσολαβήσει από τότε, οι μεγάλες αλλαγές δεν είναι ορατές. Κι αυτό παρά τα βήματα που έχουν γίνει, όπως τουλάχιστον εκτιμά το «Politic» σε σχετική του ανάλυση. Σίγουρα, δε, η πλειονότητα των 450 περίπου εκατομμυρίων πολιτών της ΕΕ δεν έχει δει να γίνεται κάτι σημαντικό προς όφελός της. Αντιθέτως, βιώνουν μια



καθημερινότητα που μάλλον είναι χειρότερη – από τους πρωτόγονους καύσωνες του καλοκαιριού και την ενεργειακή ακρίβεια μέχρι την ανασφάλεια που τους προκαλεί η τεχνητή νοημοσύνη και την απειλή του πολέμου που πλησιάζει ολοένα πιο κοντά.



Νέος προϋπολογισμός

Το ύψος και η διάρθρωση του νέου μακροπρόθεσμου προϋπολογισμού της ΕΕ, που θα καλύψει την επεταία 2028-2034, αναδεικνύεται για μία ακόμη φορά σε «αγκάθι». Οι διαπραγματεύσεις προχωρούν με ρυθμό χελώνας και βρίσκονται διαρκώς μπροστά σε βέτο και ναρκωπέδια, με συνέπεια να είναι ορατό το σενάριο της ολοκλήρωσής τους στο «παρά πέντε» – δηλαδή, κατά την ελληνική προεδρία το δεύτερο εξάμηνο του 2027, που θα κληθεί να διαχειριστεί την «καυτή πατάτα».

Σχέσεις με ΗΠΑ

Η παρουσία του Ντ. Τραμπ στον Λευκό Οίκο έχει κάνει τους Ευρωπαίους να προσγειωθούν απότομα και ανώμαλα, πείθοντάς τους πως όλα πλέον είναι πιθανά. Παρ' όλα αυτά και παρά τις διακηρύξεις περί ανάγκης χειραφέτησης και στρατηγικής αυτονομίας, οι «27» δεν έχουν καταφέρει ακόμη να ομοφωνήσουν αναφορικά με τη στάση που πρέπει να τηρήσουν έναντι των ΗΠΑ συνολικά – ορισμένοι, ενδεχομένως, ελπίζουν πως είναι ένας εφιάλτης που θα περάσει.



Πόλεμος και άμυνα

Ο πόλεμος στην Ουκρανία συμπληρώνει 55 μήνες, χωρίς να υπάρχουν σοβαρές πιθανότητες για τον σύντομο τερματισμό του – ενώ παράλληλα πυκνώνουν τα σύννεφα με τη Ρωσία, που κατηγορείται για «υβριδικό πόλεμο» κατά της Ευρώπης. Η ΕΕ έχει αποφασίσει τη στήριξη του Κιέβου «για όσο χρειαστεί» και με όποιο κόστος, με το πιο πρόσφατο «πακέτο», που συμφωνήθηκε στο τέλος του 2025, να περιλαμβάνει 90 δις. ευρώ. Όσο για την αναμέτρηση με τις συνέπειες και τα ερωτήματα μεγάλου μήκους της κοινωνίας που πολλαπλασιάζονται, εξακολουθεί να αναβάλλεται.

Ιστορική ομιλία Κάρνει, παρουσία της Φον ντερ Λάιεν

Η Ούρσουλα φον ντερ Λάιεν ανακοίνωσε ότι θα είναι τελικώς παρούσα στην ομιλία που θα εκφωνήσει αύριο Πέμπτη στην ολομέλεια της Ευρωβουλής ο πρωθυπουργός του Καναδά, Μαρκ Κάρνει. Σημειώνεται πως ο Κάρνει καίρει σημαντικές εκτίμησεις στην Ευρώπη, για τη στάση που έχει κρατήσει απέναντι στον εμπορικό πόλεμο και τις απειλές του Ντόναλντ Τραμπ, με την ομιλία του να αναμένεται με ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Αυτός είναι, ουσιαστικά, ο λόγος που έκανε την πρόεδρο της Κομισιόν να κάνει στροφή 180 μοιρών, αλλάζοντας την αρχική της απόφαση να μην παρευρεθεί, εξαιτίας «ανειλημμένων υποχρεώσεων».

► Η Ούρσουλα φον ντερ Λάιεν, πρόεδρος της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο Μαρκ Κάρνει, πρωθυπουργός του Καναδά, και ο Αντόνιο Κόστα, πρόεδρος του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου, στη Σύνοδο Κορυφής ΕΕ - Καναδά του 2025



RF / JEREMASZ PIERRE



► Στιγμιότυπο από την ομιλία για την Κατάσταση της Ένωσης 2025, κατά την οποία η Ούρσουλα φον ντερ Λάιεν ισχυρίστηκε πως είχε έρθει η «στιγμή της ανεξαρτησίας» για την Ευρώπη



Μετανάστευση

Σε αυτό το μέτωπο θα μπορούσε κανείς να ισχυριστεί πως έχουν γίνει τα περισσότερα βήματα, με τα κρίσιμα μέτρα να υιοθετούνται – με ελάχιστες εξαιρέσεις και ενστάσεις – τη σκληρή γραμμή. Ακόμη κι έτσι, βεβαίως, οι χώρες της πρώτης γραμμής παραμένουν οι πλέον «ριγμένες», ενώ οι πάντες γνωρίζουν πως στη νέα εποχή μαζικής μετανάστευσης στην οποία έχει εισέλθει η ανθρωπότητα, τα «προύρια» δεν θα είναι απόρρητα.

Ενεργειακή ακρίβεια - Πληθωρισμός

Ο μεγάλος βαθμός εξάρτησης της ΕΕ από τις εισαγωγές πετρελαίου και φυσικού αερίου εντείνει την κρίση που έχει προκληθεί από τον πόλεμο στον Περσικό, η οποία αφορά και την επάρκεια, ειδικά σε ορισμένες χώρες. Ο λογαριασμός για τις τσέπες των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων είναι βαρύς, καθώς το κόστος αποτυπώνεται όχι μόνο στα τιμολόγια του ρεύματος, αλλά διαχέεται σε όλα σχεδόν τα καταναλωτικά αγαθά και κυρίως τα τρόφιμα.

Η προσπάθεια της Κομισιόν να επανακαρτέει τη ρότα της Ευρωπαϊκής Ένωσης κατέληξε να μοιάζει με (σχεδόν) ανέφικτη αποστολή εξαιτίας των εύθραυστων ισορροπιών στο εσωτερικό μιας Ένωσης που είχε προ πολλού χάσει την πυξίδα της και των αντιθέσεων ανάμεσα στις πολιτικές ομάδες και στα κράτη-μέλη

Διεύρυνση

Έχουν συμπληρωθεί ήδη 13 χρόνια από τότε που η Κροατία έγινε η τελευταία χώρα για την οποία άνοιξαν οι πόλες της ΕΕ. Οι υποψήφιες προς ένταξη χώρες – κυρίως των Δυτικών Βαλκανίων, οι περισσότερες εκ των οποίων προήλθαν από τη διάλυση της πρώην Γιουγκοσλαβίας – μοιάζουν να χάνουν σταδιακά το ενδιαφέρον τους, ενώ και οι ισχυροί της Ένωσης, Βερολίνο και Παρίσι, συνεχίζουν να πετούν τάν... μόλις στην εξέδρα.

Υψηλά οικονομία και AI

Η κρίση στις σχέσεις με τον Τραμπ και τις ΗΠΑ ανάγκασε τους Ευρωπαίους να δουν κατάματα την πικρή αλήθεια, ότι εξαρτώνται σχεδόν ολοκληρωτικά από τις αμερικανικές Big Tech, σε βαθμό που να μπορούν να θεωρηθούν όμηροί τους. Την ίδια στιγμή, η ΕΕ παραμένει οραγός στον εκρηκτικά αναπτυσσόμενο κλάδο της τεχνητής νοημοσύνης, έχοντας μείνει πολύ πίσω από ΗΠΑ και Κίνα και κινδυνεύοντας να χάσει το τρένο της νέας ψηφιακής εποχής.

Κλιματική κρίση

Το καλοκαίρι του 2026 έχει ήδη καταγραφεί στις συνεδριάσεις εκατομμυρίων Ευρωπαίων ως ο χειρότερος κλιματικός εφιάλτης που έχουν βιώσει στη ζωή τους – προφανώς, μέχρι τον επόμενο, ο οποίος δεν θα οργήσει να έρθει, λόγω και του «σούπερ Ελ Νίνιο». Η Ευρώπη αποδείχθηκε απροετοίμαστη για να αντιμετωπίσει τέτοιες καταστάσεις και να προστατεύσει τους πολίτες της – δεκάδες χιλιάδες εκ των οποίων έχασαν τη ζωή τους από τους πρωτογνώρους σε ένταση και διάρκεια καύσωνες.

Στέγαση

Το στεγαστικό πρόβλημα στις περισσότερες χώρες της ΕΕ, ειδικά εκείνες που δέχονται τα μεγαλύτερα κύματα ταυριστών, είναι ιδιαίτερος έντονο, ρετινέει τη κάσος της σύγκρισης να αυξάνεται διαρκώς, ειδικά για τις νεότερες γενιές. Το πρόσφατο πακέτο που παρουσίασε η Κομισιόν, το οποίο περιλαμβάνει και νέα μέτρα για τον περιορισμό της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, είναι αμφίβολο εάν θα προσφέρει μια βιώσιμη λύση.

Παιδιά και social

Τα μέτρα που έχουν μέχρι στιγμής ληφθεί, τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε εθνικό επίπεδο, για τον περιορισμό της πρόσβασης των ανήλικων στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, δεν έχουν καταφέρει να αποδώσουν τα αναμενόμενα (όπως συμβαίνει και στην Αυστραλία). Παράλληλα και ενώ ετοιμάζονται ήδη πιο αυστηρές ρυθμίσεις, εντείνεται η ανταπάραση για το εάν η απαγόρευση αποτελεί λύση ή παραβιάζει στοιχειώδη δικαιώματα στην εποχή της AI.

Η Κατάσταση (έκτακτης ανάγκης) της Ένωσης

Σήμερα, 16 Σεπτεμβρίου, η πρόεδρος της Κομισιόν θα εκφωνήσει την επίσημη ομιλία της για την Κατάσταση της Ένωσης ενώπιον του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου. Αίχα μπορούμε να περιμένουμε από αυτό το τελετουργικό, που αποτελεί μια πρόχειρη αντιγραφή από τα Κογκρέσα των ΗΠΑ. Θα μπορούσε δε εύκολα και για μια ακόμη φορά να αποδειχθεί απογοητευτική, δεδομένου και του ευρέως αντικειμένου της.

Παρ' όλα αυτά, έχουμε λόγους να κηρύξουμε κατάσταση έκτακτης ανάγκης εντός της Ένωσης. Εγκλωβισμένοι ανάμεσα στη Ρωσία, η οποία της έχει κηρύξει τον πόλεμο – γεγονός που ο κόσμος διατάζει να παραδεχτεί – και τις

ΓΝΩΜΗ



ΤΟΥ ΖΑΝ-ΝΤΟΜΙΝΙΚ ΖΟΥΛΙΑΝΙ

Ηνωμένες Πολιτείες που πλέον ακυρώνουν, οι Ευρωπαίοι δεν έχουν άλλη επιλογή από το να βασιστούν στις δικές τους δυνάμεις, οι οποίες κάθε άλλο παρά αμελητέες είναι.

Για να το πράξουν, οφείλουν να αναλάβουν την ευθύνη και να απαντήσουν στην εθνική συμπεριφορά της Ρωσίας, να απορρίψουν τους αμερικανικούς εκβιασμούς και να αναμεταπούν επισήμως με καυποσύνη τον ορτοτοπισμό της Κίνας, είναι υπόθεση των κρατών-μελών

να απαντήσουν σε αυτές τις προκλήσεις και των ευρωπαϊκών θεσμών να εξάγουν τα αναγκαία συμπεράσματα.

Η επιβίωση της ευρωπαϊκής αυτονομίας αποτελεί ένα ζήτημα ζωής και θανάτου για την Ένωση. Η διάγνωση είναι ξεκάθαρη. Μόνο η αυτονομία σε επίπεδο οικονομικό, εμπορικό, χρηματοπιστωτικό, πολιτικό και αμυντικό θα επιτρέψει στην ήπειρο να επιβληθεί σε ένα σκληρό και ανταγωνιστικό κόσμο. Το ζήτημα δεν είναι ο διαχωρισμός από κάποιους – είναι η Ευρώπη να αποδείξει ισχυρή και ανταγωνιστική και να αναλάβει τις ευθύνες της.

Στη διάρκεια των τελευταίων ετών, η Ένωση έχει κάνει πολλά βήματα προς τα εμπρός. Είναι κάτι που αποτυπώνεται στην οπτική της Κατάστασης της Ένωσης από το Ιόρουν Ρομπέρ Σουμάν, που γίνεται στο πλαίσιο της έκθεσής του για το 2026. Ωστόσο, η επιτάχυνση είναι αναγκαία. Οι προτάσεις του Μάρτιο Ντράγκι υιοθετήθηκαν ομόφωνα, μόνο όμως το ένα τρίτο εξ αυτών έχει εφαρμοστεί μέχρι σήμερα.

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή οφείλει να επικεντρώσει στις βασικές της αρμοδιότητες, αντί να αναλώνεται στα αχανή γεωπολιτικά ή κοινωνικά ζητήματα, τα οποία θα ήταν καλύτερο να αφήσει για τα κράτη-μέλη. Πρέπει να προτάξει την ουσιαστική σημασία ολοκλήρωσης του ευρωπαϊκού φορολογικού συστήματος και των χρηματοπιστωτικών αγορών. Πρόκειται για ένα εξαιρετικά επίγουν οικονομικό ζήτημα και είναι καθήκον της να το κάνει.

Πρέπει, επίσης, να εκσυγχρονίσει τον τρόπο που διοικεί, απορριπτοντας την προσέγγιση «από πάνω προς τα κάτω», ενισχύοντας το μέλη της και βελτιώνοντας την άσκηση πολιτικής εξουσίας εκ μέρους της. Οφείλει, ακόμη, να επικοινωνεί διαρκώς με τους πολίτες και να τους αποδεικνύει την αξία της – κάτι στο οποίο μέχρι σήμερα έχει αποτύχει.

Ας ελπίσουμε ότι αυτή η ομιλία (της πρόεδρου) θα αποτελέσει μια ευκαιρία για να γίνει αυτό ακριβώς, αποφεύγοντας τα κλισέ και τα συνθήματα και επικεντρώνοντας στη ουσιαστική στρατηγική που πρέπει να κάνει η Ευρώπη και απαιτούν οι συνθήκες.

Ο Ζαν-Ντομινίκ Ζουλιανί είναι πρόεδρος του Ιδρύματος Ρομπέρ Σουμάν (Robert Schuman Foundation)

Πρωτογενές πλεόνασμα 6,5 δις. στο οκτάμηνο έναντι στόχου 4,9 δις.

Της **ΘΕΛΜΑΣ ΚΑΤΖΗΘΑΝΑΣΙΟΥ**

Προς πρωτογενές πλεόνασμα υψηλότερο του στόχου του 3,2% οδεύει το 2026, με ώθηση από τα αυξημένα φορολογικά έσοδα. Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία εκτέλεσης του κρατικού προϋπολογισμού που δημοσιεύθηκαν χθες, το πρωτογενές πλεόνασμα ανήλθε σε 6,5 δις. ευρώ στο οκτάμηνο έναντι στόχου για 4,989 δις. ευρώ και πρωτογενούς πλεονάσματος 8,49 δις. ευρώ την ίδια περίοδο το 2025.

Τα φορολογικά έσοδα, εξαιρώντας τη σύμβαση παραχώρησης της Εγνατίας Οδού και την άδεια λειτουργίας καζίνο στο Ελληνικό, ανήλθαν σε 49,086 δις. ευρώ, αυξημένα κατά 1,399 δις. ευρώ ή 2,9% έναντι του στόχου. Τα οριστικά στοιχεία θα δημοσιευθούν στις 25 Σεπτεμβρίου, όπου είναι πιθανό να φανεί αύξηση στα έσοδα από έμμεσους φόρους λόγω του υψηλού πληθωρισμού και των μέτρων καταπολέμησης της φοροδιαφυγής. Σημειώνεται ότι συγκεκριμένα τον Αύγουστο, τα έσοδα από φόρους ανήλθαν σε 6,733 δις. ευρώ, αυξημένα κατά 409 εκατ. ευρώ ή 6,5% έναντι του στόχου.

Σύμφωνα με έκθεση της Eurobank Research που δημοσιεύθηκε στις αρχές Αυγούστου, η υπεραπόδοση των φορολογικών εσόδων που είχε καταγραφεί ήδη από το πρώτο εξάμηνο του έτους είναι πιθανότερο να διατηρηθεί παρά να χαθεί τους επόμενους μήνες. Στην περίπτωση αυτή αναμένεται να οδηγήσει σε αντίστοιχη βελτίωση του πρωτογενούς και του συνολικού δημοσιονομικού αποτελέσματος, εφόσον οι υπολογιστές μεταβλητές παραμείνουν εντός στόχου.

Υπενθυμίζεται ότι στην επίσημη έκθεση προόδου για το 2026 που είχε κατατεθεί στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή στα τέλη Αυγούστου ο στόχος για το πρωτογε-

νές αποτέλεσμα τέθηκε σε 3,2% το 2026 έναντι 4,9% το 2025. Ωστόσο η αυξημένη πιθανότητα υπερεκτέλεσης των φορολογικών εσόδων ενισχύει την εκτίμηση ότι το πρωτογενές πλεόνασμα θα κινηθεί υψηλότερα από τον στόχο, πλησιάζοντας ακόμα και το 4%.

Στο οκτάμηνο, τα έσοδα του προϋπολογισμού δημοσίων εισπράξεων ανήλθαν σε 3,424 δις. ευρώ, αυξημένα κατά 304 εκατ. ευρώ έναντι του στόχου. Συνολικά, τα καθαρά έσοδα του κρατικού προϋπολογισμού ανήλθαν σε 51,317 δις. ευρώ, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 2,671 δις. ευρώ έναντι του στόχου (εξαιρώντας πασό από το ΤΑΑ που εισπράχθηκε νωρίτερα).

Σε ό,τι αφορά τις δαπάνες, ανήλθαν στα 51,825 δις. ευρώ, αυξημένες κατά 1,195 δις. έναντι του στόχου που έχει περι-

**Τα φορολογικά έσοδα
ανήλθαν σε 49,086
δισ. ευρώ, αυξημένα
κατά 1,399 δις. ευρώ
ή 2,9% έναντι του
στόχου.**

ληφθεί στην εισηγητική έκθεση του προϋπολογισμού 2026, κυρίως λόγω της επιτάχυνσης των πληρωμών του Ταμείου Ανάκαμψης. Στο σκέλος του τακτικού προϋπολογισμού, οι πληρωμές εμφανίζονται μειωμένες κατά 204 εκατ. ευρώ σε σχέση με τον στόχο. Οι πληρωμές στο σκέλος των επενδυτικών δαπανών ανήλθαν στα 9,038 δις. ευρώ, αυξημένες κατά 1,399 δις. ευρώ σε σχέση με τον στόχο που έχει περιληφθεί στην εισηγητική έκθεση του προϋπολογισμού 2026, λόγω της επιτάχυνσης των έργων του Ταμείου Ανάκαμψης.



Τα στοιχεία του οκταμήνου δείχνουν ότι το πρωτογενές πλεόνασμα το 2026 θα είναι υψηλότερο του 3,2% του ΛΕΠ, που προέβλεπε ο προϋπολογισμός.

Οι διοικήσεις των λιμένων θα καθορίζουν το ύψος των λιμενικών τελών

Του **ΝΑΙΑ Γ. ΜΠΕΛΛΟΥ**

Σε τροχιά αναδιοργάνωσης εισέρχεται το σύστημα λειτουργίας, εποπτείας και τιμολόγησης των ελληνικών λιμένων μέσα από το νέο σχέδιο νόμου του υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής που τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση.

Το προτεινόμενο νομοθέτημα φιλοδοξεί να εκσυγχρονίσει τη λειτουργία των Οργανισμών Λιμένων, να άρει γραφειοκρατικά εμπόδια, να επιλύσει εκκρεμότητες δεκαετιών και να επιταχύνει τις επενδύσεις, θέτοντας ταυτόχρονα συγκεκριμένους κανόνες διαφάνειας και οικονομικής εποπτείας για τη διασφάλιση ισότιμων όρων ανταγωνισμού.

Στην ουσία απελευθερώνει την τιμολογιακή πολιτική των οργανισμών λιμένων, όχι πλήρως αλλά περισσότερο από πριν, ενώ παράλληλα διαμορφώνει συνθήκες αξιοποίησης για τις μαρίνες

στην Πάχη των Μεγάρων και τη Μυτιλήνη. Στο κρίσιμο πεδίο των λιμενικών τελών, η νομοθετική πρωτοβουλία δεν εισάγει οριζόντιες ανατιμήσεις, αλλά μεταφέρει την αρμοδιότητα καθορισμού της συνολικής τιμολογιακής πολιτικής στα διοικητικά συμβούλια

Τι προβλέπει το νέο νομοσχέδιο του υπ. Ναυτιλίας για τη λειτουργία, την εποπτεία και την τιμολόγηση των ελληνικών λιμένων.

των Οργανισμών Λιμένων Α.Ε. που είναι ενταγμένοι στο πρόγραμμα αποκρατικοποίησεν, καταργώντας το προγενέστερο ανελαστικό καθεστώς.

Προκειμένου να αποτραπούν υπέρμετρες επιβαρύνσεις στην

ακτοπλοΐα και στους χρήστες, τίθεται ρητή ασφαλιστική δικλίδα υπουργικού ελέγχου. Ειδικότερα, για τα τέλη ελλιμενισμού και υποδομών που αφορούν τα επιβατηγά οχηματαγωγά πλοία, αλλά και για όλες τις υπηρεσίες όπου απουσιάζει ο ενδολιμενικός ή διαλιμενικός ανταγωνισμός, κάθε αύξηση άνω 3% απαιτεί υποχρεωτικά κοινή απόφαση των υπουργών Ναυτιλίας και Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

Στο ποσοστό αυτό δεν προμετρείται η ετήσια τιμαριθμική προσαρμογή βάσει του δείκτη τιμών καταναλωτή, ενώ κάθε τιμολογιακή αναπροσαρμογή που οδηγεί σε πτώση εσόδων έναντι του εγκεκριμένου προϋπολογισμού απαιτεί έγκριση της γενικής συνέλευσης.

Κεντρικό πυλώνα του σχεδίου νόμου αποτελεί η ενίσχυση του ρόλου του Υπερταμείου, δηλαδή της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας ως αρχής

σχεδιασμού λιμένων. Το Υπερταμείο αποκτά ευέλικτο πλαίσιο συμβάσεων κατά τη πρότυπα του ΤΑΙΠΕΔ, ενώ θεσπίζεται μηχανισμός κάλυψης των λειτουργικών του δαπανών με ετήσια παρακράτηση 25.000 ευρώ ανά λιμένα από τα ανταλλάγματα παραχώρησης, καθώς και εφάπαξ καταβολές 120.000 ευρώ από τον Οργανισμό Λιμένος Πειραιώς και 100.000 ευρώ από τον Οργανισμό Λιμένος Θεσσαλονίκης πριν από την απόδοση των τελών προς τους οικείους δήμους. Επιπλέον, το Υπερταμείο αναλαμβάνει αρχή σχεδιασμού για τον λιμένα Σούδας Χανίων, ανοίγοντας τον δρόμο για τη χρηματοδότηση κρίσιμων μελετών και έργων μέσω ειδικού λογαριασμού σε συνεργασία με το τοπικό λιμενικό Ταμείο.

Στο ίδιο αναπτυξιακό πλαίσιο, επιτρέπεται η ένταξη δημοτικών ακινήτων της ζώνης λιμένα Ρόδου στο αναπτυξιακό

σχέδιο προς αξιοποίηση και παραχώρηση, ο λιμένας Μυτιλήνης επανακαθορίζεται και αναβαθμίζεται σε λιμένα διεθνούς ενδιαφέροντος με καταβολή ετήσιου ανταλλάγματος 25.000 ευρώ στην ΕΤΑΔ για ακίνητά της, ενώ υποχρεώνονται όλοι οι ιδιώτες υποπαραχωρησιούχοι να ασφαλίζουν πλήρως τον πάγιο εξοπλισμό που διαχειρίζονται.

Ενδιαφέρον εμφανίζει και η διάταξη για τον λιμένα και τη μαρίνα της Πάχης Μεγάρων, όπου επανακαθορίζονται λεπτομερώς τα κερσάκια και θαλάσσια όρια βάσει νέων εξαρτημένων τοπογραφικών διαγραμμάτων. Η εγκατάσταση χαρακτηρίζεται επίσημα ως λιμένας τοπικής σημασίας και τίθεται υπό την αποκλειστική διαχείριση, διοίκηση και εκμετάλλευση του Οργανισμού Λιμένος Ελευσίνας Α.Ε., ο οποίος αποτελεί και τη μοναδική αναφορά στην Ελευσίνα στο νομοσχέδιο. Η κίνηση αυτή επιλύει

ένα χρόνιο καθεστώς διοικητικής αβεβαιότητας και εντάσσει τη μαρίνα σε ένα ενιαίο, οργανωμένο σχέδιο διαχείρισης και εποπτείας.

Επίσης, το νομοθέτημα επεκτείνεται σε ευρύτερες διατάξεις, όπως η πλήρης απόδοση των εσόδων από το τέλος επαγγελματικών σκαφών αναψυχής υπέρ των λειτουργικών δαπανών του Λιμενικού Σώματος, η επιβολή ηλεκτρονικών παραβόλων στις ναυτιλιακές εταιρείες πλοίων αναψυχής για παραλείψεις σύγκλησης συνελεύσεων ή καταχωρίσεις, η επέκταση της νοσοκομειακής περίθαλψης στους δοκίμους των παραγωγικών σχολών του Λιμενικού, η κάλυψη ιατροφαρμακευτικής ασφάλισης των ναυτιλιακών ακολούθων εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης, αλλά και η νομοθετική τακτοποίηση παλαιών οφειλών της χώρας προς τη διεθνή υπηρεσία περιπολίας πάγων του Βορείου Ατλαντικού.

ΧΡΗΜΑ

Τετάρτη
16•09•2026

18

Ανατιμήσεις χωρίς τέλος στα ακίνητα

Άνοδος στην αξία πώλησης κατά 5,5% και στο β' τρίμηνο, με σχετική επιβράδυνση από το 8,3% το 2025

ΡΕΠΟΡΤΑΖ

Δωρόθεος Λογοθέτης

Ακατάπαυστα συνεχίζεται το ράλι των τιμών στην αγορά κατοικίας παρά τη σχετική επιβράδυνση του ετήσιου ρυθμού άνοδου σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια. Οι τιμές των διαμερισμάτων εξακολουθούν να κινούνται ανοδικά, διατηρώντας σε υψηλά επίπεδα το κόστος απόκτησης κατοικίας και επιβαρύνοντας ακόμη περισσότερο τα νοικοκυριά που αναζητούν στέγη. Τα νεότερα στοιχεία της Τραπεζής της Ελλάδος αποτυπώνουν ότι η αγορά ακινήτων παραμένει σε τροχιά άνοδου, με τις τιμές να αυξάνονται κατά μέσο όρο 5,5% στο δεύτερο τρίμηνο του 2026 σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα του 2025.

Η νέα άνοδος έρχεται ύστερα από μία περίοδο κατά την οποία οι τιμές των κατοικιών κατέγραψαν αλλεπάλληλες αυξήσεις. Το 2025, σύμφωνα με τα αναθεωρημένα στοιχεία της ΤτΕ, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά μέσο όρο 8,3%, έναντι 9,1% το 2024. Παρά τη σταδιακή αποκλιμάκωση του ετήσιου ρυθμού, η αγορά απέχει πολύ από το να σταθεροποιηθεί και πολύ περισσότερο να περάσει σε φάση διόρθωσης. Αντίθετα, λόγω της ισχυρής ζήτησης και της περιορισμένης προσφοράς, οι τιμές εξακολουθούν να τρέχουν ανοδικά.

ΑΚΡΙΒΟΤΕΡΑ ΤΑ ΝΕΟΔΗΜΤΑ

Ισχυρότερη είναι η άνοδος στα καινούργια διαμερίσματα. Στο δεύτερο τρίμηνο του 2026 οι τιμές των νέων κατοικιών, ηλικίας έως πέντε ετών, αυξήθηκαν κατά 6,2% σε ετήσια βάση, έναντι 5% για τα παλαιά διαμερίσματα ηλικίας άνω των πέντε ετών. Η εικόνα αυτή αναδεικνύει και το πρόβλημα της περιορισμένης προσφοράς νέων κατοικιών. Η αύξηση του κόστους κατασκευής, οι υψηλές τιμές γης και η περιορισμένη διαθεσιμότητα νεόδμητων ακινήτων εξακολουθούν να λειτουργούν ως παράγοντες που κρατούν ψηλά τις ζητούμενες και τις τελικές τιμές. Σε ετήσια βάση, το 2025, τα νέα διαμερίσματα κατέγραψαν μέση αύξηση 7,8%, έναντι 10,2% το 2024, ενώ στα παλαιά διαμερίσματα ο ρυθμός αύξησης ενισχύθηκε οριακά, από 8,4% το 2024 σε 8,6% το 2025.

Η αγορά, επομένως, δεν εμφανίζει ενιαία συμπεριφορά ανάλογα με την ηλικία του ακινήτου. Τα νεόδομητα



Στα 31 τους εγκαταλείπουν το πατρικό τους οι Έλληνες

Οριακή άνοδο σημειώνει στην ΕΕ η μέση ηλικία κατά την οποία οι νέοι εγκαταλείπουν το πατρικό τους σπίτι. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat, το 2025 η μέση ηλικία έφτασε τα 26,3 έτη από 26,2 έτη το 2024. Από την άλλη πλευρά, οι Έλληνες αναζητούν τη δική τους στέγη σε ακόμη μεγαλύτερη ηλικία, καταγράφοντας τη δεύτερη υψηλότερη τιμή ανάμεσα στα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Συγκεκριμένα, η υψηλότερη μέση ηλικία αποχώρησης από το πατρικό καταγράφεται στην Κροατία (31,5 έτη). Η Ελλάδα βρίσκεται στην ακριβώς επόμενη θέση μαζί με τη Σλοβακία, καθώς και στα δύο κράτη οι νέοι εγκαταλείπουν το πατρικό τους σπίτι κατά μέσο όρο στα 30,9 έτη τους. Παράλληλα, η μέση σχετική ηλικία υπερ-

βαίνει τα 30 έτη και στην Ισπανία και στην Ιταλία (30,2 μισήτορες). Αντίθετως, οι χαμηλότερες μέσες ηλικίες καταγράφηκαν στη Φινλανδία (21,4 έτη), τη Δανία (21,8) καθώς και την Εσθονία και τη Λιθουανία (22,7).

Επισημαίνεται ότι στις περισσότερες χώρες όπου η ηλικία αποχώρησης των νέων από το πατρικό σπίτι είναι χαμηλότερη από τον μέσο όρο της ΕΕ το ποσοστό απασχόλησης των ατόμων ηλικίας 20-29 ετών είναι υψηλότερο από τον μέσο όρο των κρατών-μελών, το οποίο το 2025 είχε διαμορφωθεί στα 65,5%. Ως εκ τούτου, σε χώρες όπου το ποσοστό απασχόλησης ήταν χαμηλότερο από τον μέσο όρο της ΕΕ, όπως η Ελλάδα, η Κροατία, η Ισπανία και η Ιταλία, οι νέοι εγκαταλείπουν το πατρικό τους σπίτι αργότερα, συχνά μετά το πέρας των 30 ετών.

Στα 26,3 έτη ο μέσος όρος ηλικίας στην ΕΕ - Άμεση η σχέση με τα ποσοστά απασχόλησης

εξακολουθούν να παρουσιάζουν υψηλότερες τιμές, ενώ τα παλαιά διαμερίσματα παραμένουν στο επίκεντρο της ζήτησης, ιδιαίτερα σε περιοχές όπου η προσφορά νέων κατοικιών είναι περιορισμένη.

Σε αντίθεση με την εικόνα που θα ανέμενε κανείς λόγω των υψηλών τιμών της πρωτεύουσας, η Αθήνα δεν καταγράφει τη μεγαλύτερη ετήσια αύξηση. Στο δεύτερο τρίμηνο του 2026 οι τιμές των διαμερισμάτων στην πρωτεύουσα αυξήθηκαν κατά 5%, ενώ στη Θεσσαλονίκη η άνοδος διαμορφώθηκε στο 4,7%. Στις άλλες μεγάλες πόλεις της χώρας η αύξηση διαμορφώθηκε σε 5,4%. Η μεγαλύτερη άνοδος, ωστόσο, καταγράφηκε στις λοιπές περιοχές της χώρας, όπου οι τιμές αυξήθηκαν κατά 7,1% σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο του 2025. Η εξέλιξη αυτή δείχνει ότι η άνοδος της αγοράς κατοικίας δεν αποτελεί πλέον αποκλειστικά φαινόμενο των δύο μεγαλύτερων αστικών κέντρων. Η αύξηση της ζήτησης, η τουριστική ανάπτυξη, αλλά και η περιορισμένη προσφορά κατοικιών μεταφέρουν τις πιέσεις στις τιμές σε ολόένα και περισσότερες αγορές της χώρας. Η εικόνα γίνεται ακόμη πιο χαρακτηριστική εάν συγκριθούν οι σημερινές αυξήσεις με την πορεία ολόκληρου του 2025. Πέρυσι, οι τιμές αυξήθηκαν κατά 6,6% στην Αθήνα, κατά 9,7% στη Θεσσαλονίκη, κατά 10,3% στις άλλες μεγάλες πόλεις και κατά 9,6% στις λοιπές περιοχές.

ΠΙΕΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ

Σε επίπεδο αστικών περιοχών, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 5,3% στο δεύτερο τρίμηνο του 2026 σε σχέση με έναν χρόνο νωρίτερα. Για το σύνολο του 2025, η μέση ετήσια αύξηση είχε διαμορφωθεί σε 7,9%. Τα στοιχεία της ΤτΕ επιβεβαιώνουν έτσι ότι η αγορά κατοικίας εξακολουθεί να κινείται σε υψηλές ταχύτητες, ακόμη και αν ο ρυθμός αύξησης των τιμών έχει αρχίσει να υποχωρεί από τα επίπεδα των προηγούμενων ετών. Η ουσία, ωστόσο, για τα νοικοκυριά βρίσκεται στο επίπεδο των απόλυτων τιμών. Μία αύξηση 5,5% δεν σημαίνει ότι η κατοικία γίνεται απλώς «λίγο ακριβότερη». Σημαίνει ότι η νέα αύξηση προστίθεται σε μια πολυετή περίοδο, κατά την οποία οι τιμές έχουν υπερδραστηριοποιηθεί, με αποτέλεσμα η απόσταση ανάμεσα στα εισοδήματα και τις αξίες των ακινήτων να παραμένει μεγάλη.



ΕΝΦΙΑ 2027

Πλήρης ή μερική απαλλαγή

Πάνω από
1.500.000
οι δικαιούχοι, με
βάση γεωγραφικά
και κοινωνικά
κριτήρια

ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ

gpalaitsakis@e-typos.com

Πέντε κατηγορίες ιδιοκτητών ακινήτων θα είναι οι 2027 δικαιούχοι ολικών ή μερικών απαλλαγών από τον ΕΝΦΙΑ με βάση γεωγραφικά και κοινωνικά κριτήρια. Ο συνολικός αριθμός τους υπολογίζεται σε πάνω από 1.500.000 άτομα.

Οι φορολογούμενοι αυτοί θα δουν τα ποσά του ΕΝΦΙΑ του 2027, που θα αναγράφουν τα εκκαθαριστικά του φόρου τα οποία θα παραλάβουν μέσω του TAXISnet, είτε μηδενισμένα είτε μειωμένα κατά σημαντικά ποσοστά.

Τι προβλέπεται

Ειδικότερα, η νομοθεσία που θα ισχύσει για τον ΕΝΦΙΑ του 2027 προβλέπει ότι:

1 Απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ κύριας κατοικίας οι μόνιμοι κάτοικοι των οικισμών της χώρας με πληθυσμό μέχρι 2.000 άτομα. Ειδικά στην Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας και στους Δήμους της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και της Περιφέρειας Ηπείρου που εφάπτονται με τα σύνορα της χώρας η απαλλαγή θα ισχύει για τους μόνιμους κατοίκους των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.200 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 του χρόνου πλήρης απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί στα συγκεκριμένα ακίνητα. Εξαιρούνται οι οικισμοί



Εκπτώση 50% για ιδιοκτήτες με ετήσιο εισόδημα έως 9.000 ευρώ και κτίσματα έως 150 τ.μ.

Ασπίδα σε οικογένειες τρίτεκνες ή πολύτεκνες ή νοικοκυριά με άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω

Μείωση φόρου 10% ή 20% σε ασφαλισμένες κατοικίες για σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα

Δεν θα πληρώσουν ΕΝΦΙΑ για το σπίτι τους οι κάτοικοι των οικισμών της χώρας με πληθυσμό μέχρι 2.000 άτομα.

που βρίσκονται στην Περιφέρεια Αττικής (πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων). Εξαιρούνται επίσης κατοικίες με συνολική φορολογητέα αξία άνω των 400.000 ευρώ.

Η απαλλαγή αυτή θα ισχύσει για τουλάχιστον 650.000 φορολογούμενους που διαμένουν μόνιμα σε 12.855 οικισμούς της χώρας.

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

α) Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό -δηλωθέν ή τεκμαρτό- 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 άλλο μέρος συμφώνου συμβίωσης και για κάθε εξαρτώμενο μέλος.

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

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.

Ουσιαστική, την απαλλαγή αιτά το 50% του ΕΝΦΙΑ για όλα τα ακίνητά του δικαιούται, υπό την προϋπόθεση ότι πληροί τα προαναφερθέντα περιουσιακά κριτήρια:

► Κάθε άγαμος φορολογούμενος χωρίς εξαρτώμενα τέκνα με ατομικό δηλωθέν ή τεκμαρτό - εισόδημα έτους 2025 μέχρι 9.000 ευρώ.

► Κάθε έγγαμος φορολογούμε-

νος ή φορολογούμενος που έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, που δεν έχει εξαρτώμενα τέκνα, και έχει οικογενειακό -δηλωθέν ή τεκμαρτό- εισόδημα έτους 2025 μέχρι 10.000 ευρώ.

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

► Κάθε έγγαμος φορολογούμενος ή φορολογούμενος που έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, με 2 εξαρτώμενα τέκνα και οικογενειακό -δηλωθέν ή τεκμαρτό- εισόδημα έτους 2025 μέχρι 12.000 ευρώ.

Οι δικαιούχοι της έκπτωσης από το 50% του ΕΝΦΙΑ λόγω

Μηδενικός φόρος για κατοικίες σε οικισμούς της χώρας με πληθυσμό μέχρι 2.000 άτομα

για 5 κατηγορίες ιδιοκτητών



ΟΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

Εκπτώση 20% ή 10% για ασφαλισμένες κατοικίες

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 ασφαλιστική επιχείρηση εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων, που τηρείται στη Διεύθυνση Εποπτείας Ιδιωτικής Ασφάλισης της Τράπεζας της Ελλάδος, για σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα και η ασφάλιση καλύπτει το σύνολο της αξίας του ακινήτου. Ως αξία του ακινήτου, για τις ανάγκες εφαρμογής του μέτρου, λαμβάνεται υπόψη η αξία ανακατασκευής του κτίσματος ή των κτισμάτων, μη υπολογιζόμενη της αξίας του οικοπέδου, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται των 1.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Προϋπόθεση για την εφαρμογή της έκπτωσης είναι η ασφάλιση να αφορά το προηγούμενο έτος με διάρκεια τουλάχιστον τριών μηνών. Αν η διάρκεια της ασφάλισης είναι μικρότερη του ενός έτους, η μείωση του ΕΝΦΙΑ προσαρμόζεται αναλογικά. Υπολογίζεται ότι ο αριθμός των δικαιούχων της απαλλαγής αυτής θα υπερβεί και το 2027 τους 350.000 ιδιοκτήτες ακινήτων.

Μειωμένος θα είναι ο ΕΝΦΙΑ για 350.000 ιδιοκτήτες που έχουν ασφαλίσει την κατοικία τους τουλάχιστον για τρεις μήνες.

εισοδηματικών και περιουσιακών κριτηρίων αναμένεται να υπερβούν τους 800.000.

Όσοι εκ των δικαιούχων αυτών πληρούν και τα γεωγραφικά κριτήρια της περίπτωσης 1, είναι δηλαδή κάτοικοι οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους ή μέχρι 2.200 κατοίκους στη Δυτική Μακεδονία και σε ακριτικούς νομούς της Βόρειας Ελλάδας, 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 όλη 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:

► Το συνολικό ετήσιο καθαρό οικογενειακό -δηλωθέν ή τεκμαρικό- εισόδημα του φορολογικού έτους 2025 δεν υπερβαίνει τις 12.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή το άλλο μέρος συμφώνου συμβίωσης και για κάθε εξαρτώμενο μέλος.

► Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων που κατέχουν την 1η-

1-2027 δεν υπερβαίνει τα 150 τ.μ.

Οι δικαιούχοι της πλήρους απαλλαγής από τον ΕΝΦΙΑ λόγω πλήρωσης 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, Λήμνου, Σάμου, Χίου, Καλύμνου, Καρπάθου, Ρόδου και Κω, καθώς και στον Δήμο Γαύδου της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων και στον Δήμο Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων της Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας.

Η απαλλαγή αφορά αποκλειστικά στα δικαιώματα επί των ακινήτων του προηγούμενου εδαφίου που βρίσκονται στα νησιά αυτά. Δικαιούχοι της απαλλαγής αυτής είναι περίπου 3.500 ιδιοκτήτες ακινήτων. ■

Χωρίς φόρο τα ακίνητα σε μικρά ακριτικά νησιά με πληθυσμό κάτω των 1.200 κατοίκων



Τα υπέρ και τα κατά των φ/β στο μπαλκόνι

Το κόστος, οι επιλογές του ιδιοκτήτη του ακινήτου, το όφελος και η συνολική απόδοση της επένδυσης

Διαφέρουν οι εκτιμήσεις ως προς το κατά πόσον αξίζει η επένδυση ενός νοικοκυριού σε συστήματα «φωτοβολταϊκών στο μπαλκόνι».

Του Γιώργου Μουρμούρη
gmourmouris@nafteμπορικη.gr

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ της αγοράς καταθέτουν τις εκτιμήσεις τους για μία από τις βασικές καινοτομίες που ετοιμάει η Υπουργική Αποφασιστική Ομάδα σχετικά με την αυτοκατανάλωση, που δημιουργήθηκε ως ΦΕΚ τη Δεκέμβριο.

Κοινός τόπος είναι ότι, υπό ευνοϊκές συνθήκες, ένα μικρό σύστημα μπορεί πράγματι να καλύψει ένα μέρος της ετήσιας κατανάλωσης ενός νοικοκυριού με

χαμηλές ενεργειακές ανάγκες. Η βαιική διαφωνία αφορά το κατά πόσο αυτές οι αποδόσεις μπορούν να επιτευχθούν σε πραγματικές συνθήκες, πόσο γρήγορα επιτυγχάνεται η απόσβεση της επένδυσης και αν τελικά η εξοικονόμηση χρημάτων που επιτυγχάνεται αξίζει τη διαδικασία.

Σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς που τάσσονται υπέρ της τεχνολογίας, τα φωτοβολταϊκά μπαλκονιστά μπορούν, κατ' αρχάς, να λειτουργήσουν ως υποστηρικτική συστημολογία ενέργειας για νοικοκυριά σε οικιακά περιβάλλοντα, που δεν μπορούν να εγκαταστήσουν συστήματα στη στέγη, και των οποίων η μέση ετήσια κατανάλωση ανέρχεται σε περίπου 3.500-4.000 kWh. Ενδεικτικά, για νοικοκυριό με μέση

κατανάλωση 300 kWh τον μήνα, σύστημα με δύο πάνελ ισχύος 500 Watt το καθένα μπορεί, υπό ευνοϊκές συνθήκες, να παράγει 1.000-1.300 kWh ετησίως και να καλύψει περίπου το 25%-30% της κατανάλωσης.

Απλότητα

Πλεονέκτημα, σύμφωνα με τους υποστηρικτές της λύσης, αποτελεί η απλότητα της εγκατάστασης, καθώς «όπως ορίζεται και στην Υπουργική Αποφασιστική Ομάδα μπορούν να εγκαθίστανται χωρίς εξειδικευμένο συνεργείο, περιορίζοντας το κόστος, εφόσον τηρούνται οι δικλίδες ασφαλείας που θα ανακοινώσει ο ΔΕΔΔΗΕ έως τις 31 Οκτωβρίου. Σε κάθε περίπτωση, απαιτείται θεωρητική η ύπαρξη ρεζέρβου ισχύος,

τοχύρωσης υπεύθυνης δόλωσης εγκαταστάσει και η απευθείας σύνδεση σε κατάλληλη πρίζα και όχι σε πολύπριζο.

Όσον αφορά την οικονομική απόδοση της επένδυσης, το κόστος ενός βασικού πακέτου εκτιμάται μεταξύ 500-600 και 1.000 ευρώ, γεγονός που σημαίνει ότι με ετήσια παραγωγή κοντά στις 1.000 kWh και εξοικονόμηση 200-250 ευρώ τον χρόνο, ο χρόνος απόσβεσης τοποθετείται στα τρία έως τέσσερα χρόνια. Δεδομένου ότι τα πάνελ συνδυάζονται από εγγυήσεις αμιέωσης 20-25 ετών, το υπόλοιπο διάστημα μπορεί να μεταφραστεί σε καθαρό όφελος.

Σημειώνεται πως στην αγορά διατίθενται, επίσης, συστήματα που συνδυάζουν φωτοβολταϊκά με μονάδα αποθήκευσης, επιτρέποντας

την αξιοποίηση μεγάλου μέρους της παραγόμενης ενέργειας σε ώρες που δεν υπάρχει άμεση κατανάλωση αλλά ανεβάζοντας παράλληλα το αρχικό κόστος κοντά ή και πάνω από τα 1.200 ευρώ. Υπάρχουν, τέλος, και ελαφρύτερα από τα συμβατικά, εύκαμπτα πάνελ, που όμως τυνίζονται από την αγορά, μπορούν να τοποθετηθούν εύκολα σε μπαλκόνια και κιγκλιδώματα.

Καθολογικό ρόλο στην απόδοσή παίζουν ο προαναμενόμενος κλίμα και η πλευρική, δεδομένου ότι ένα σύστημα σε χαμηλό όροφο πολυκατοικίας, σε στενό δρόμο όπου το μπαλκόνι δέκεται λίγο μόνο λίγες ώρες κάθε μέρα, δεν μπορεί να έχει την ίδια παραγωγή με μια μεγάλη βεράντα με νότιο προσανατολισμό.

Πλεονέκτημα, σύμφωνα με τους υποστηρικτές της λύσης, αποτελεί η απλότητα της εγκατάστασης.



SAT. 16/9/2026

Επιφυλάξεις για τις προσδοκίες οικονομικού οφέλους

ΣΤΟΝ ΑΝΤΙΠΟΛΟ των θετικών εκτιμήσεων, με επικριτική αντιμετώπιξη τα φωτοβολταϊκά μπαλκονιστά ο πρόεδρος του Συνδέσμου Παραγωγών Ενέργειας με Φωτοβολταϊκά, Στέλιος Λουμάκης, θεωρώντας ότι οι προσδοκίες για το οικονομικό τους όφελος δύσκολα επιβεβαιώνονται στην πράξη.

Όπως τονίζει, οι υπολογισμοί γρήγορης απόσβεσης προϋποθέτουν ιδανικές συνθήκες - ονομάζονται προσανατολισμό και κλίση, απουσία οκιάσεων αλλά και κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας της ώρας που το φωτοβολταϊκό παράγει. Προϋποθέτουν, επίσης, ότι η παραγόμενη ενέργεια διοχετεύεται στη φάση όπου βρίσκεται η συ-

σκευή που λειτουργούν εκείνες τις ώρες, όπως το ψιγείο ή η κουζίνα.

Ο κ. Λουμάκης δεν αμφισβητεί ότι, σε ιδανικές συνθήκες, μπορεί να επιτευχθεί εξοικονόμηση της τάξης του 20%-25%, όμως υπογραμμίζει ότι σε ένα τυπικό οικιακό διαμέρισμα οι συνθήκες αυτές δύσκολα συνυπάρχουν, με αποτέλεσμα ο χρόνος απόσβεσης να μπορεί να ξεπεράσει ακόμα και τα δεκαέτη. Ούτε δε πρακτικά διευκολύνει εγκατάσταση, καθώς ο σύστημα ισχύος περίπου 1 kW απαιτεί επιφάνεια 4,5-5 τετραγωνικών μέτρων και μπορεί να ζυγίζει περίπου 40 κιλά, ενώ η τοποθέτησή τους σε ισχυρά δομικά στοιχεία προσθέτει απαιτήσεις ανωστή και αντισεισμικές.

Για τον λόγο αυτόν, ο πρόεδρος του ΣΠΗΦ προκρίνει τη λύση της οικιακής μπαταρίας, που επίσης προβλέπεται στο ΦΕΚ για την αυτοκατανάλωση.

Πρόκειται για μια λύση που, όπως επισημαίνεται, αποκτά ιδιαίτερο ενδιαφέρον σε συνδυασμό με τα δυναμικά ή «πορτοκαλί» τιμολόγια και τον έμμεσο μετρητή (που αποτελεί ούτως ή άλλως προϋπόθεση για κάθε σύστημα αυτοκατανάλωσης), καθώς η μπαταρία μπορεί να φορτίζει από το δίκτυο τις μεσημερινές ώρες, όπου η ηλεκτρική ενέργεια είναι φθηνή, και να τροφοδοτεί το νοικοκυριό στις ακριβότερες βραδινές ώρες. Σε ότι αφορά το κόστος, μια

οικιακή μπαταρία, χωρητικότητας περίπου 5 kWh, υπολογίζεται στα 1.300 ευρώ - με τον χρόνο απόσβεσης, για ένα νοικοκυριό με τυπική κατανάλωση, να εκκαθάρι γύρω στα έξι χρόνια.

10-15 χρόνια

Ο κύκλος ζωής της τοποθετείται στα 10-15 χρόνια, με εγγυημένη απόδοση για την περίοδο αυτή, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι οι συνδέτες οι σύστημα μαύρι να λειτουργεί. Ο πρόεδρος του ΣΠΗΦ επισημαίνει, πάντως, ότι κάθε υπολογισμός απόσβεσης εμπεριέχει αβεβαιότητα, καθώς βασίζεται στις σημερινές τιμές ηλεκτρικής ενέργειας, οι οποίες σε βάθος 10 ή 15

ετών μπορεί να έχουν μεταβληθεί σημαντικά. Θέτει, τέλος, και μία επιπλέον παράμετρο: εάν η αυτοκατανάλωση περιορίσει σημαντικά τις ποσότητες ηλεκτρικής ενέργειας που αγοράζονται από το δίκτυο, τα κόστη που σήμερα ανακτώνται μέσω της κατανάλωσης από προμηθευτές, διαχειριστές και συνολικά το λειτουργία του ηλεκτρικού συστήματος, θα χρειαστεί να επιμεριωθούν σε μικρότερη βάση κατανάλωσης. Εξέλιξη που θα μπορούσε να οδηγήσει σε υψηλότερες χρεώσεις από ελαφρώς για την ενέργεια που εξακολουθεί να καταναλώνεται από το δίκτυο.



Στέλιος Λουμάκης: Προκρίνεται η λύση της οικιακής μπαταρίας.

ΣΠΗΦ/2026

