



26
POLITICAL

ΤΡΙΤΗ 22 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2026
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Σε κρίσιμη καμπή τα επόμενα μεγάλα οδικά έργα



Γράφει η
Ρεγγίνα Σαβούρδου

Με το υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών να επιχειρεί να «κλειδώσει» τη χρηματοδότηση για το πολυαναμενόμενο τμήμα Πύργος-Καλό Νερό-Τσακώνα και, παράλληλα, να μετρά αντίστροφα για τα πρώτα σημαντικά ορόσημα στην Κρήτη, τα μεγάλα οδικά έργα βρίσκονται σε κρίσιμη καμπή.

Οι προκλήσεις είναι πολλές, οι τεχνικοί γρίφοι απαιτούν προσεκτικούς χειρισμούς, ωστόσο η κινητικότητα στα μέτωπα αποτυπώνει μια νέα πραγματικότητα για τις υποδομές.

Μόνο το πρώτο τμήμα

Στο τραπέζι βρίσκεται πλέον ολόκληρος ο άξονας των 90 χιλιομέτρων που συμπληρώνει την Ολυμπία Οδό από την Ελευσίνα έως την Τσακώνα. Αν και αρχικά είχε πέσει στο τραπέζι η υλοποίηση μόνο του πρώτου υποτμήματος έως την Αρχαία Ολυμπία, η στρατηγική άλλαξε.

Το μεγάλο «όπλο» στη φαρέτρα της ελληνικής πλευράς για να πάρει το πράσινο φως από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή είναι η αυξημένη κυκλοφοριακή κίνηση, καθώς, σύμφωνα με τα στοιχεία, καθημερινά καταγράφεται αυξημένη κατά 15% σε σχέση με το τι αρχικά είχαν προβλέψει οι μελέτες.

Αυτό το επιπλέον ποσοστό, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η σύνδεση με τον Μορέα ολοκληρώνει τον «δακτύλιο» της Πελοποννήσου, δημιουργεί ισχυρά επιχειρήματα για τη βιωσιμότητα του έργου. Ο υπουργός Χρήστος Δήμας, απαντώντας σε επίκαιρη ερώτηση στη Βουλή, επισήμανε πως εξετάζονται σχολαστικά τα στοιχεία κόστους, λειτουργίας και εσόδων από τα διόδια, ώστε να καταρτιστεί ένας αδιαπέραστος φάκελος για την DG Grow, τη Γενική Διεύθυνση Εσωτερικής Αγοράς, Βιομηχανίας, Επιχειρηματικότητας και ΜΜΕ (Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.



Πύργος-Καλό Νερό-Τσακώνα:
Το «κρυφό χαρτί» του Χρ. Δήμα - ΒΟΑΚ:
Με διαφορετικές ταχύτητες στην Κρήτη

Κόστος έως 1 δισ. ευρώ

Σε ό,τι αφορά τα σενάρια του κόστους, αυτά κυμαίνονται από 700 εκατ. έως 1 δισ. ευρώ. Η φθηνότερη επιλογή των 700 εκατ. ευρώ προβλέπει ήπιες χαράξεις στην ευαίσθητη περιοχή της Ζαχαρώς χωρίς ΛΕΑ, αποφεύγοντας την παγίδα της ορεινής χάραξης μέσω του Λαπίθα με τη γιγαντιαία σήραγγα των 10 χιλιομέτρων που θα καθιστούσε το έργο απαγορευτικό. Επιπλέον, εφόσον προκύψουν προσκόμματα, υπάρχει ως παράδειγμα «πilotος» η λύση του δρόμου μειωμένων χαρακτηριστικών με ανισόπεδους κόμβους - μια οδός που εφαρμόζεται ήδη με επιτυχία στο έργο Ιωάννινα-Κακαβιά.

Κρήτη: πολυδιάσπαση ταχυτήτων

Στον Βόρειο Οδικό Άξονα Κρήτης (ΒΟΑΚ), η εικόνα παρουσιάζει πολυδιάσπαση ταχυτήτων ανάλογα με το τμήμα. Στην Ανατολική Κρήτη καταγράφονται οι πιο γρήγοροι ρυθμοί, την ώρα που το τεχνικά τίτάνιο μέτωπο από τα Χανιά έως το Ηράκλειο κινείται σε βάθος πενταετίας.

Στο τμήμα **Χερσόνησος-Νεάπολη**, μήκους 22,5 χιλιομέτρων, η πρόοδος έχει ξεπεράσει το 40% μέσω

ΣΔΙΤ, με την κοινοπραξία να τρέχει τις εργασίες γύρω από τις τρεις παρακάμφεις πόλεων, με απώτερη συμβατική προθεσμία το 2029.

Ακόμη πιο κοντά σε μια πρώτη ουσιαστική παράδοση βρίσκεται το τμήμα **Νεάπολη-Άγιος Νικόλαος**. Το έργο, μήκους 14,5 χιλιομέτρων και προϋπολογισμού 190 εκατ. ευρώ, ετοιμάζεται να δώσει σύντομα στην κυκλοφορία τα πρώτα περίπου 10 χιλιόμετρα του, παρά τις καθυστερήσεις στις απαλλοτριώσεις και τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Στον αντίποδα, το βαρύ πυροβολικό του ΒΟΑΚ, το τμήμα **Χανιά-Ηράκλειο** (μαζί με την επέκταση προς Κίσσαμο), αποτελεί ένα τεχνικό μεγαθήριο 187 χιλιομέτρων σε σύμβαση παραχώρησης με τη σύμπραξη τριών κατασκευαστικών ομίλων. Με 46 ανισόπεδους κόμβους, 15 σήραγγες και 40 γέφυρες, το έργο εξελίσσεται παράλληλα με τη λειτουργία του υφιστάμενου δρόμου, με ορίζοντα ολοκλήρωσης περίπου το 2030, επιτρέποντας ωστόσο τμηματικές παραδόσεις. Αντίστοιχη πορεία ακολουθεί και η επέκταση προς **Κίσσαμο**, ενώ ανατολικότερα, το τμήμα **Παχιά Άμμος-Σπτεία** παραμένει στη φάση των μελετών αναμένοντας την ωρίμανσή του.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ | **ΕΞΩΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ**

70 χιλ. επιτυχείς ρυθμίσεις είχαν πραγματοποιηθεί έως το τέλος Αυγούστου

Νέα δυνατότητα για τη διάσωση πρώτης κατοικίας

Με υποχρέωση του οφειλέτη να ρευστοποιήσει λοιπά ακίνητα

Τη δυνατότητα να προστατεύσουν την κύρια κατοικία τους μέσω του Εξωδικαστικού Μηχανισμού Ρύθμισης Οφειλών έχουν από χτες υπερχρεωμένοι δανειολήπτες.

Του Χάρη Γ. Σαββίδη
csavvdis@nafteporiki.gr

ΤΟ ΠΙΝΗΜΑ θα είναι να αποδεχθούν τη ρευστοποίηση της υπόλοιπης ακίνητης περιουσίας τους.

Η νέα διαδικασία επιτρέπει στον οφειλέτη να ζητήσει κατά την υποβολή της αίτησης να υπολογιστεί η ρύθμιση αποκλειστικά με βάση την κύρια κατοικία. Σε αυτή την περίπτωση, η κατοικία προστατεύεται και στη βάση της αξίας της υπολογίζεται το ύψος «κουρέματος» της οφειλής και η διάρκειά της ρύθμισης, επιτυγχάνοντας πιο συμφέροντες όρους. Το αντάλλαγμα είναι η εκούσια ρευστοποίηση των λοιπών ακινήτων του οφειλέτη, μέσω απλοποιημένης διαδικασίας πλειστηριασμού.

Όσοι διαθέτουν μόνο μια κατοικία δεν θα δουν κάποια ουσιαστικά αλλαγή στον τρόπο που ρυθμίζονται οι οφειλές τους, καθώς δεν υπάρχει πρόσθετη περιουσία που μπορεί να ρευστοποιηθεί, προκειμένου να πετύχουν μεγαλύτερο «κούρεμα». Για τους υπολοίπους, όμως, η νέα ρύθμιση απαντά στο πρόβλημα των δευ-

τερευόντων ακινήτων, που δεν αξιοποιούνται με κάποιον τρόπο, ούτε εκποιούνται μέσω πλειστηριασμών, καταλήγοντας απλά να «φουσκώνουν» τη ρύθμιση.

Ειδικά προς τους ευάλωτους οφειλέτες, οι πιστωτές υποχρεούνται να υποβάλουν την εναλλακτική αυτή πρόταση.

Παράδειγμα

Ενδεικτικό είναι το παράδειγμα που παρουσίασε το υπουργείο Οικονομικών: οφειλέτης με συνολικά χρέη 300.000 ευρώ και κύρια κατοικία αξίας 150.000 ευρώ, διαθέτει επιπλέον ακίνητα αξίας 50.000 ευρώ. Με τη νέα διαδικασία η ρύθμιση υπολογίζεται με βάση την κύρια κατοικία, τα λοιπά ακίνητα ρευστοποιούνται και η οφειλή που απομένει προς ρύθμιση διαμορφώνεται στα 150.000 ευρώ, με δυνατότητα αποπληρωμής έως και σε 35 έτη, ανάλογα με την εισοδηματική κατάσταση του οφειλέτη.

Όπως επισημαίνει η ανακόινωση του υπουργείου, με το νέο πλαίσιο η οφειλή μειώνεται στο μισό της αρχικής, από 300.000 ευρώ σε 150.000 ευρώ, οι δόσεις γίνονται βιώσιμες, η διαδικασία είναι συναινετική και γρήγορη και ο οφειλέτης σώζει το σπίτι του. Πρέπει, πάντως, να σημειωθεί ότι η προστασία της κύριας κατοικίας ισχύει υπό την προϋ-



Η νέα ρύθμιση απαντά στο πρόβλημα των δευτερευόντων ακινήτων, που δεν αξιοποιούνται, ούτε εκποιούνται μέσω πλειστηριασμών.

πόθεση τήρησης της ρύθμισης.

Στην περίπτωση που ο οφειλέτης καθυστερεί πληρώμες και η καθυστέρηση ξεπεράσει σωρευτικά είτε 3 δόσεις είτε το 3% της συνολικής οφειλής της ρύθμισης, ο πιστωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση. Τότε χάνεται η ρύθμιση, η απαίτηση αναβιώνει στο ύψος που είχε πριν από τη ρύθμιση, αφαιρουμένων όσων έχουν καταβληθεί, γίνεται άμεσα ληξιπρόθεσμη και απαιτητή. Η δε σύμβαση της ρύθμισης έχει ισχύ εκτελεστού τίτλου, επιτρέποντας στους πιστωτές να κινηθούν απευθείας με μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης, που μπορούν να οδηγήσουν και σε πλειστηριασμό.

Η νέα δυνατότητα έρχεται σε έναν μηχανισμό που έχει ήδη διαχειριστεί σημαντικό όγκο ιδιωτικού χρέους. Μέχρι το τέλος Αυγούστου είχαν πραγματοποιηθεί 70.000 επιτυχείς ρυθμίσεις, που αντιστοιχούν σε αρχικές οφειλές άνω των 20,5 δισ. ευρώ.

Συνολικά, ο Εξωδικαστικός έχει δεχθεί σχεδόν 150.000 αιτήσεις για οφειλές άνω των 57,5 δισ. ευρώ. Από τις ρυθμίσεις που έχουν ολοκληρωθεί, το μέσο «κούρεμα» διαμορφώνεται σε 13% για επιχειρηματικές οφειλές, 29,5% για επιχειρηματικά δάνεια και 32,64% για καταναλωτικά, ενώ το συνολικό ποσοστό εγκρίσεων ανέρχεται σε 71%.

[ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ 9/2026]

150 χιλ. αιτήσεις για οφειλές άνω των 57,5 δισ. ευρώ έχει δεχθεί ο Εξωδικαστικός.

«Χτύπημα» στη ζήτηση για εξοχικά από ξένους «βλέπουν» παράγοντες του κλάδου

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Πλήγμα στη ζήτηση εξοχικών κατοικιών από πολίτες χωρών εκτός Ε.Ε. ενδέχεται να προκύψει από το προς ψήφιση μέτρο του πενταπλασιασμού του φόρου μεταβίβασης κατοικίας (σε 15% από 3%), παρότι αυτή δεν εισυδρά στο οικονομικό πρόβλημα και ενώ το μελεταίο δόγμα παραπρεπό αυξημένη ζήτηση από συνταξιούχους για μόνιμη εγκατάσταση. Επιπλέον, το αγοραστικό κοινό της εξοχικής κατοικίας έχει εντελώς διαφορετικά χαρακτηριστικά και ασφαλώς προέλευση σε σχέση με εκείνο που κινείται στα μεγάλα αστικά κέντρα, όπου επίσης οι αλλαγές στη Χρυσή Βίβλ έχουν πλέον περιορίσει δραματικά τυχόν κερδοσκοπικές κινήσεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία της εταιρείας Elxis-At Home in Greece, η οποία ειδικεύεται στην προώθηση εξοχικών κατοικιών αποκλειστικά σε αγοραστές από το εξωτερικό, την περίοδο 2024-2026, το 20% των αγορών που πραγματοποιήθηκαν αφορούσε αγοραστές από χώρες εκτός Ε.Ε., ενώ παράλληλα το

Βαρίδι στην αγορά εξοχικών κατοικιών ο πενταπλασιασμός του φόρου μεταβίβασης για αγοραστές χωρών εκτός Ε.Ε.

44% της ζήτησης που εκδηλώθηκε προέκυψε ακριβώς από ανθρώπους τρίτων χωρών (το υπόλοιπο 56% αφορούσε ενδιαφερόμενους αγυριστές από την Ε.Ε.). Αναφέρει ο Γιώργος Γαβριηλίδης, διευθύνων σύμβουλος της Elxis: «Αναφορικά με το αγοραστικό κοινό εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης, κύριες αγορές μας είναι η Αγγλία (αύξησε 20% από το 2024 στο 2026) και οι ΗΠΑ (αύξησε περίπου 30% από το 2024 στο 2026). Επίσης, η Αυστραλία διπλασίασε το μερίδιό της μέσα σε ένα χρόνο και αποτελεί πλέον την τρίτη μεγαλύτερη αγορά εκτός Ε.Ε., μαζί με την Ελβετία και το Ισραήλ, χώρα από την οποία το ενδιαφέρον μειώθηκε αισθητά σε σχέση με το 2024».



Σύμφωνα με τα στοιχεία της εταιρείας Elxis-At Home in Greece, την περίοδο 2024-2026, το 20% των αγορών εξοχικών ήταν από πολίτες χωρών εκτός Ε.Ε.

Οι Βρετανοί αγοραστές προτιμούν τα νοτιοί του Ιονίου, σε ποσοστό 24%. Από την άλλη, οι αγοραστές από ΗΠΑ και Καναδά στρέφονται κυρίως στην Κρήτη (28%) και στην ηπειρωτική Ελλάδα (25%), ενώ για το Ιόνιο το αντίστοιχο ποσοστό είναι μόλις 12%. Το Αιγαίο συγκεντρώνει το ίδιο ενδιαφέρον και από τις δύο αγορές (Μεγάλη Βρετανία και ΗΠΑ), με 19% στην καθέμία. Ενδιαφέρον παρουσιάζει και το στοιχείο ότι σχεδόν τέσσερις στους δέκα ενδιαφερόμενους από

χώρες εκτός Ε.Ε. (38%) δηλώνουν πως έχουν διαθέσιμο προϋπολογισμό άνω των 400.000 ευρώ για την αγορά εξοχικής κατοικίας στην Ελλάδα. Το αντίστοιχο ποσοστό των ενδιαφερομένων από χώρες εντός της Ε.Ε. είναι 24%, λιγότεροι, οι άνθρωποι από χώρες εκτός Ε.Ε. έχουν κατά κανόνα μεγαλύτερο προϋπολογισμό και ποιοτικότερες κατοικίες. Στο πλαίσιο αυτό, είναι προφανές ότι ο πενταπλασιασμός του φόρου μεταβίβασης, με την εσαρ-

μογή του να εκκινεί από την 1η Ιουλίου 2027, θα έχει αρνητική επίπτωση στη ζήτηση. «Παρακολουθούμε με ιδιαίτερη προσοχή τις εξελίξεις και τυχόν αταβολές που ίσως προκύψουν κατά το στάδιο της νομοθέτησης του μέτρου αυτού. Μία τέτοια θα μπορούσε να είναι η κ. η εξαίρεση περιοχών που βρίσκονται εκτός των μεγάλων αστικών κέντρων, που εκ των πραγμάτων δεν δέχονται στεγαστική πίεση. Σε κάθε περίπτωση, αναμένουμε επιτάχυνση στη λήψη αποφάσεων από αρμόδιες που προέρχονται από χώρες εκτός Ε.Ε. τους επόμενους μήνες», απεικονίζει ο κ. Γαβριηλίδης. Υπενθυμίζεται ότι ο φόρος του 15% αφορά αποκλειστικά κατοικίες που αγοράζονται (οποδήποτε στην Ελλάδα) από φυσικά πρόσωπα, εξαιρουμένων των ομογενών και των επί μακρόν διαμενόντων στη χώρα (από έξι μήνες και πάνω).

Αξίζει να σημειωθεί πως σε ό,τι αφορά τους αγοραστές εκτός Ε.Ε., η Elxis υποστηρίζει ότι μόλις το 11% κάνει ταυτόχρονα και κράση της λήψης άδειας διαμονής

μέσω του προγράμματος «Χρυσή βίβλ». Ο λόγος έγκειται στο ότι, με βάση το νέο καθεστώς, που ψηφίστηκε τον Απρίλιο του 2024, απαγορεύεται η αξιοποίηση των ακινήτων που αγοράζονται για τους σκοπούς του προγράμματος μέσω ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η εξέλιξη αυτή, ειδικά όταν πρόκειται για εξοχικές κατοικίες, λειτουργεί αποτρεπτικά. Παράλληλα, τα εν ισχύ όρια των 400.000 ευρώ για την περιφέρεια και των 800.000 ευρώ για την Αττική, η Θεσσαλονίκη και τα μεγάλα νοτιοά (με ελάχιστο μόνιμο πληθυσμό 3.100 κατοίκων) έχουν περιορίσει σημαντικά την απήχηση του προγράμματος. Αντιθέτως, ο κύριος όγκος της ζήτησης στρέφεται πλέον στις κατοικίες που προέρχονται από αλλαγή χρήσης (π.χ. πρώην γραφεία, βιομηχανίες ή ξενοδοχεία), όπου το ελάχιστο όριο επένδυσης παραμένει στις 250.000 ευρώ. Πρόκειται για ακίνητα που προστίθενται στην αγορά και εισογμένους τονώνουν την προσφορά και μάλιστα κατοικιών προς ενοίκιαση.

ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ

Οι 4 κινήσεις που «κλειδώνουν» την ενίσχυση

Τι πρέπει να ελέγξουν στη φορολογική τους δήλωση μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου πάνω από 1 εκατ. φορολογούμενοι

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Με τον χρόνο να μετρά αντίστροφα για την επιστροφή ενός ενοικίου, πάνω από 1 εκατομμύριο ενοικιαστές κύριας ή και φοιτητικής κατοικίας έχουν τη δυνατότητα έως τις 30 Σεπτεμβρίου να διορθώσουν λάθη ή ελλείψεις στις φορολογικές δηλώσεις που υπέβαλαν φέτος προκειμένου να κλειδώσουν την ετήσια ενίσχυση. Οι φορολογούμενοι θα πρέπει να «τσεκάρουν» τον πίνακα 6 του εντύπου Ε1, όπου δηλώνονται τα στοιχεία για τις πληρωμές ενοικίων. Εφόσον διαπιστώσουν ότι υπάρχουν λάθη πρέπει να υποβάλουν τροποποιητικά φορολογικά δήλωμα μέχρι το τέλος του μήνα.

Τα συχνότερα λάθη που γίνονται στις φορολογικές δηλώσεις και προκαλούν προβλήματα στην επιστροφή ενοικίου εντοπίζονται:

Στους κωδικούς 811-816 για το ενοίκιο της κύριας κατοικίας και στους 817-822 για το ενοίκιο της φοιτητικής κατοικίας. Στους συγκεκριμένους κωδικούς θα πρέπει να αναγράφεται το συνολικό ποσό που καταβλήθηκε το 2025 και όχι το μηνιαίο μίσθωμα. Για παράδειγμα, αν το ενοίκιο είναι 600 ευρώ, στους κωδικούς αναγράφεται το ποσό των 7.200 ευρώ (600x12) και όχι το ποσό των 600 ευρώ.

Στις περιπτώσεις όπου στο μισθωτήριο αναγράφονται περισσότερα του ενός ονόματα. Για παράδειγμα, εάν οι σύζυγοι εμφανίζονται ως συν-μισθωτές (π.χ. με ποσοστό 50% ο καθένας), η ετήσια δαπάνη θα πρέπει να έχει επιμεριστεί ισοποσά στη φορολογική δήλωση. Αντίστοιχα, αν υπάρχουν περισσότεροι ιδιοκτήτες, ο ενοικιαστής οφείλει να έχει δηλώσει το ποσό που κατέβαλε στον κάθε εκμισθωτή.

Σε όσους άλλαξαν κατοικία. Στην περίπτωση αλλαγής κατοικίας εντός του 2025 θα πρέπει στη δήλωση να εμφανίζεται η συνολική δαπάνη που καταβλήθηκε και για τις δύο κατοικίες. Για παράδειγμα, αν ένας ενοικιαστής πλήρωσε 500 ευρώ μηνιαίως το πρώτο τετράμηνο του 2025 (2.000 ευρώ) και 600 ευρώ τους υπόλοιπους οκτώ μήνες του έτους (4.800 ευρώ) θα πρέπει να εμφανίζεται το συνολικό ποσό των 6.800 ευρώ. Τα στοιχεία για κάθε κατοικία δηλώνονται ξεχωριστά

στο Ε1 ενώ το ποσό της ενίσχυσης θα ανέλθει σε 567 ευρώ, δηλαδή το 1/12 των 6.800 ευρώ.

Απαιτείται η αναγραφή του αριθμού της Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης στους κωδικούς 081-083 για κύρια κατοικία και 084-086 για φοιτητική στέγη. Η παράλειψη του αριθμού καταχώρισης μπλοκάρει τη διασταύρωση των στοιχείων και ακιρρώνει την καταβολή της ενίσχυσης.

Οι δικαιούχοι

Η επιστροφή ενοικίου υπολογίζεται ως 1/12 της συνολικής ετήσιας δαπάνης ενοικίου που καταβλήθηκε το προηγούμενο φορολογικό έτος, με ανώτατο ποσό τα 800 ευρώ. Το όριο των 800 ευρώ προσαυξάνεται κατά 50 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο τέκνο αλλά δεν μπορεί όμως να υπερβεί το 1/12 της ετήσιας δαπάνης μίσθωσης. Σε περίπτωση διακοπής της έγγραφης σύμβασης, η

προσούληση εφαρμόζεται για κάθε έναν από τους γονείς.

Φοιτητική κατοικία

Για τη φοιτητική κατοικία η ενίσχυση ανέρχεται έως τα 800 ευρώ ετησίως για κάθε φοιτητή. Στην περίπτωση που καταβάλλεται μίσθωμα για μία φοιτητική κατοικία την οποία χρησιμοποιούν περισσότερα εξαρτώμενα τέκνα του υπόχρεου και του ή της συζύγου του, η ενίσχυση καταβάλλεται μία φορά.

Κριτήρια

Μετά τη διεύρυνση των εισοδηματικών κριτηρίων δικαιούχοι της ενίσχυσης είναι φέτος:

- Άγαμοι με εισόδημα έως 25.000 ευρώ
- Έγγαμοι/σύμφωνο συμβίωσης με εισόδημα έως 35.000 ευρώ, προσαυξανόμενο κατά 5.000 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο παιδί
- Μονογονεϊκή οικογένεια με εισόδημα έως 39.000 ευρώ, με προσάφληση 5.000 ευρώ για κάθε επιπλέον παιδί μετά το πρώτο.

Παράλληλα, η αξία της ακίνητης περιουσίας δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 120.000 ευρώ για τον άγαμο, προσαυξανόμενη κατά 20.000 ευρώ για τον/τη σύζυγο και κάθε παιδί.

Σημειώνεται ότι η οικονομική ενίσχυση καταβάλλεται μέχρι το τέλος Νοεμβρίου αιτήματα στον λογαριασμό (IBAN) του δικαιούχου που έχει γνωστοποιηθεί στην ΑΑΔΕ, χωρίς να απαιτείται η υποβολή αίτησης. Επίσης περίπου 50.000 εκπαιδευτικοί και υγειονομικοί που υπηρετούν «εκτός έδρας» θα λάβουν την επιστροφή δύο ενοικίων χωρίς εισοδηματικά κριτήρια. Εως την Παρασκευή 25 Σεπτεμβρίου οι συγκεκριμένοι δημόσιοι λειτουργοί θα λάβουν αναδρομικά την επιστροφή των ενοικίων που είχαν καταβάλει το 2024.

Η οικονομική ενίσχυση καταβάλλεται μέχρι το τέλος Νοεμβρίου (αυτόματη στον λογαριασμό (IBAN) του δικαιούχου που έχει γνωστοποιηθεί στην ΑΑΔΕ, χωρίς να απαιτείται η υποβολή αίτησης



ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

- 1** **Φορολογούμενος χωρίς τέκνα με ετήσιο εισόδημα 22.000 ευρώ κατέβαλε το 2025 ετήσιο μίσθωμα 12.000 ευρώ για κύρια κατοικία.** Το 1/12 της δαπάνης ανέρχεται στα 1.000 ευρώ, αλλά θα λάβει 800 ευρώ καθώς το ανώτατο ποσό ενίσχυσης ανέρχεται σε 800 ευρώ
- 2** **Φορολογούμενος με δύο εξαρτώμενα τέκνα και ετήσιο εισόδημα 40.000 ευρώ, πλήρωσε το 2025 ενοίκιο 12.000 ευρώ για κύρια κατοικία.** Δικαιούται επιστροφή ενοικίου 800 ευρώ προσαυξημένη κατά 100 ευρώ (50 ευρώ ανά τέκνο). Συνεπώς η ενίσχυση που θα λάβει είναι 900 ευρώ
- 3** **Μισθωτής με δύο παιδιά και ετήσιο εισόδημα 30.000 ευρώ κατέβαλε ετήσιο μίσθωμα 6.000 ευρώ (500 x 12).** Το ποσό της ενίσχυσης ισοδυναμεί με το 1/12, δηλαδή 500 ευρώ, χωρίς να υπολογίζεται προσαύξηση λόγω των δύο τέκνων, καθώς η ενίσχυση δεν μπορεί να υπερβεί το ύψος του 1/12 της ετήσιας δαπάνης

Οι νέες κατασκευές και το κόστος

Η ΝΕΑ οικοδομή δεν σημαίνει αυτόματως και νέα προσθή κατοικία. Η αξία της γης, το κόστος κατασκευής, η χρηματοδότηση, οι σύγχρονες ενεργειακές προδιαγραφές, οι μελέτες, οι φόροι και συνολικά το κόστος ανάπτυξης ενός ακινήτου έχουν αυξηθεί σημαντικά. Σύμφωνα με τον Θεμιστοκλή Μπάκα, ο κατασκευαστής, σχεδιάζει το προϊόν που μπορεί να αποδώσει οικονομικά.

Ακόμη και όταν δημιουργούνται μικρότερες, αυτό δεν σημαίνει ότι δημιουργούνται οικονομικές κατοικίες. Ένα νεόδμητο studio 35 τ.μ. μπορεί να είναι μικρό ως προς την επιφάνεια, αλλά η τιμή αγοράς του να είναι απαγορευτική για έναν νέο άνθρωπο και η απόδοση που θα επιδώσει ένας επενδυτής να οδηγεί σε υψηλό μίσθωμα.

Αυτό είναι το βασικό κενό της αγοράς: δεν αρκεί να παράγουμε μικρά σπίτια. Πρέπει να δημιουργούμε και μικρά σπίτια που μπορούν πραγματικά να πληρώσουν οι άνθρωποι που τα χρειάζονται.



Υψηλή είναι η ζήτηση για μικρά διαμερίσματα στη Θεσσαλονίκη. Το ενδιαφέρον εστιάζεται γύρω από τα πανεπιστήμια και το κέντρο.

ΑΝΑΡΠΑΣΤΑ ΤΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΕΩΣ 50 Τ.Μ.

Είδος υπό εξαφάνιση τα μικρά

Αυξήσεις έως και 160% στις τιμές τους μέσα σε μία δεκαετία. Στις αγγελίες ζητούν έως και 4.200 ευρώ/τ.μ.

Μέσα σε μία δεκαετία οι μισοί καταγράφουν αυξήσεις έως και 160% στις τιμές των μικρών διαμερισμάτων! Στις αγγελίες ζητούν έως και 4.200 ευρώ/τ.μ. για ποιοτικά μικρά διαμερίσματα και οι επαγγελματίες του κλάδου προειδοποιούν για σημαντική έλλειψη μικρής και προσιτής κατοικίας! Οι περισσότεροι αναζητούν οικονομική κατοικία (67%), πολλοί ζητούν ένα μικρό διαμέρισμα, όμως τα στοιχεία των αγγελιών δείχνουν πως τα μικρά και φθηνά ακίνητα, έχουν σχεδόν εκλείψει από την αγορά.

Οι ενεργές αγγελίες του Αυγούστου, δείχνουν πως στην Αττική, από σύνολο 143.828 αγγελιών για πώληση ακινήτων, μόλις τα 4.341 από αυτά ή το 3,02% είναι έως 35 τ.μ., στο Νομό Θεσσαλονίκης από 45.793, μόλις τα 3.351 είναι μικρά διαμερίσματα ή το 7,32%, όμως στους περιφερειακούς δήμους της Θεσσαλονίκης που έχουν στις περισσότερες περιπτώσεις πιο προσιτές τιμές από τον κεντρικό δήμο, η διαθεσιμότητα φέρνει σε μόλις 1,16%.

Το φαινόμενο είναι σοβαρό και απασχολεί τους επαγγελματίες της αγοράς, που επισημαί-

νουν πως δεν είναι μόνο τα σπούντριο, αλλά και τα μικρά δωάρια που έχει γίνει σημαντικά δυσκολότερο να βρεθούν σε προσιτές τιμές. Τα 25-50 τ.μ. μετατρέπονται σε «είδος προς εξαφάνιση», καθώς φοιτητές, νέοι εργαζόμενοι, τουρισμός και επενδυτές διεκδικούν το ίδιο στεγαστικό απόθεμα.

Στο επίκεντρο

Σύμφωνα με ανάλυση της αγοράς από τον Θεμιστοκλή Μπάκα, Πρόεδρου του Πανελλαδικού Δικτύου E-Real Estates, τα 25-50 τ.μ. είναι πλέον το πιο πολυδιεκδικούμενο τμήμα της αγοράς. Πριν από αρκετά χρόνια, ένα μικρό διαμέρισμα αποτελούσε κατά κύριο λόγο φοιτητική ή εργένικη κατοικία. Σήμερα το ίδιο ακίνητο μπορεί να ενδιαφέρει ταυτόχρονα έναν φοιτητή, έναν

νέο εργαζόμενο, ένα μονοπρόσωπο νοικοκυριό, έναν εκπαιδευτικό ή γιατρό που μετακινείται σε άλλη πόλη, έναν εργαζόμενο που χρειάζεται προσωρινή κατοικία, αλλά και έναν επενδυτή που αναζητά ακίνητο με χαμηλότερο συνολικό κεφάλαιο αγοράς και δυνατότητα υψηλότερης απόδοσης.

Παράλληλα, το ίδιο διαμέρισμα μπορεί να αξιοποιηθεί ως επιπλωμένη κατοικία, μεσοπρόθεσμα μίσθωση ή τουριστικό καλύμμα. Επίσης, όσο αυξάνονται τα μονοπρόσωπα νοικοκυριά και η ανάγκη για μικρότερες κατοικίες, τόσο μεγαλύτερη γίνεται αυτή η πίεση.

Δεν μπορούμε να εξετάσουμε την έλλειψη μικρών κατοικιών χωρίς να εξετάσουμε και την ανάμιξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Τα μικρά διαμερίσματα, ιδιαίτερα όταν βρίσκονται στο

Φοιτητές, νέοι εργαζόμενοι και επενδυτές διεκδικούν το ίδιο στεγαστικό απόθεμα

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ
kmaravelidis@e-typos.com

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΕΙΚΟΝΑ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΜΙΚΡΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 25 τ.μ.-50 τ.μ. ΤΟ 2026

Περιοχή	Ενδεικτική ζητούμενη τιμή μικρού διαμερίσματος	Ενδεικτικό κόστος 30 τ.μ.	Ενδεικτικό κόστος 40 τ.μ.	Ενδεικτικό κόστος 50 τ.μ.	Εκτίμηση μεταβολής ζητούμενων τιμών 2016-2026
Αθήνα - ευρύτερο κέντρο / φοιτητικές περιοχές	2.800-4.000 €/τ.μ.	84.000 - 120.000 €	112.000 - 160.000 €	140.000 - 200.000 €	+100% έως +150%
Θεσσαλονίκη - κέντρο / πανεπιστήμιο	2.600-3.600 €/τ.μ.	78.000 - 108.000 €	104.000 - 144.000 €	130.000 - 180.000 €	+110% έως +160%
Χανιά - πόλη / κέντρο	3.200-4.200 €/τ.μ.	96.000 - 126.000 €	128.000 - 168.000 €	160.000 - 210.000 €	+90% έως +140%
Ρόδος - πόλη	2.300-3.200 €/τ.μ.	69.000 - 96.000 €	92.000 - 128.000 €	115.000 - 160.000 €	+80% έως +130%
Κέρκυρα - πόλη / κοντινές περιοχές	2.800-4.000 €/τ.μ.	84.000 - 120.000 €	112.000 - 160.000 €	140.000 - 200.000 €	+100% έως +150%

Πηγή/Επεξεργασία: Ιστοσελίδες αγγελιών ακινήτων / Πανελλαδικό Δίκτυο E-Real Estates. Σημείωση: Οι παραπάνω τιμές αποτελούν ενδεικτική αιτιώση των ζητούμενων τιμών για μικρές κατοικίες και όχι μέσο όρο του συνόλου των κατοικιών κάθε περιοχής. Η τιμή διαφοροποιείται σημαντικά ανάλογα με την ακριβή θέση, την ηλικία, τον όροφο, την ενεργειακή κατάσταση και κυρίως το επίπεδο ανακαίνισης του ακινήτου. Οι εκτιμήσεις της δεκαετούς μεταβολής αιτιολογούνται λόγω μεγέθους και όχι ενιαίο επίσημο δείκτη αιτιολογικά για κατοικίες 25-50 τ.μ.

ΤΑ ΥΠΕΡ

Μπορούν να αξιοποιηθούν ευκολότερα και για τουριστική χρήση

Χρειάζεται χαμηλότερο κεφάλαιο αγοράς σε σχέση με μία οικογενειακή κατοικία

Μπορούν να ανακαινιστούν με μικρότερο συνολικό προϋπολογισμό



Τα μικρά διαμερίσματα εμφανίζουν συχνά υψηλότερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο σε σχέση με τις μεγαλύτερες κατοικίες.

και προσιτά ακίνητα

κέντρο μιας πόλης, κοντά σε σταθμούς μετρό, πανεπιστήμια, τουριστικά σημεία ή εμπορικούς άξονες, είναι ακριβώς τα ακίνητα που μπορούν να αξιοποιηθούν ευκολότερα και για τουριστική χρήση. Ένα studio 30 τ.μ. ή ένα ανακαινισμένο δωάρι 40 τ.μ. μπορεί να είναι ιδανικό για έναν φοιτητή. Μπορεί όμως ταυτόχρονα να είναι ιδανικό για έναν επισκέπτη της πόλης.

Περιορισμοί

Αυτός ο ανταγωνισμός χρήσεων έχει πραγματικές συνέπειες στη μακροχρόνια αγορά. Δεν είναι τυχαίο ότι η Πολιτεία έχει ήδη προχωρήσει σε περιορισμούς νέων εγγραφών βραχυχρόνιας μίσθωσης σε περιοχές υψηλής στεγαστικής πίεσης.

Όπως εξηγεί ο κ. Μιχάλης, το ζητούμενο δεν είναι να δαιμονοποιήσουμε μία δραστηριότητα που αποτελεί σημαντικό κομμάτι της τουριστικής οικονομίας, αλλά το πως ένα μέρος των δημοσιονομικών εσόδων να επιστρέφουν σε ουσιαστικές στεγαστικές πολιτικές ανά γεωγραφική ζώνη. Δηλαδή, η υπεραξία του real estate να επιστρέφει στην κοινωνία.

Τα μικρά διαμερίσματα μετατρέπονται σε επενδυτικό προϊόν. Υπάρχει όμως και μία ακόμη σημαντική αλλαγή. Τα μικρά ακίνητα δεν αποτελούν πλέον αποκλειστικά λύση στέγασης. Έχουν μετατραπεί σε ιδιαίτερα ελκυστικό επενδυτικό προϊόν. Ο λόγος είναι σχεδόν αιτιώδης.

Ένα μικρό διαμέρισμα απαιτεί χαμηλότερο συνολικό κεφάλαιο αγοράς σε σχέση με μία οικογενειακή κατοικία, μπορεί να ανακαινιστεί με συγκριτικό μικρότερο συνολικό προϋπολογισμό και διαθέτει πολλές διαφορετικές δυνατότητες αξιοποίησης. Μακροχρόνια μίσθωση, φοιτητική κατοικία, επιπλωμένη ή μεσοπρόθεσμη μίσθωση, βραχυχρόνια μίσθωση ή μεταπώληση μετά την ανακαίνιση. Ετσι, ένα μέρος του αποθέματος των μικρών κατοικιών περνά σταδιακά από τη λογική της «προσωπικής κατοικίας» στη λογική του «επενδυτικού assets».

Και όταν η τιμή αγοράς ενός ακινήτου αυξάνεται σημαντικά, ο νέος ιδιοκτήτης θα επιδιώξει αντιστοίχα μεγαλύτερη απόδοση. Η πίεση, επομένως, μεταφέρεται τελικά και στο ζητούμενο μίσθωμα. Αυτό ίσως αποτελεί μία από τις μεγαλύτερες αλλαγές που έχουν συντελεστεί στην

ελληνική αγορά κατοικίας. Για δεκαετίες θεωρούσαμε σχεδόν αυτονόητο ότι όσο μικρότερο είναι ένα σπίτι τόσο οικονομικότερο θα είναι. Σήμερα αυτή η σχέση έχει διαταραχθεί. Ένα ανακαινισμένο studio 30 ή 35 τ.μ. σε περιοχή υψηλής ζήτησης μπορεί να καταγράφει ιδιαίτερα υψηλή τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο τόσο στην πώληση όσο και στην ενοίκιαση. Επομένως, μπορεί να είναι μικρό σε τετραγωνικά, αλλά όχι μικρό σε κόστος.

Κόστος

Μάλιστα, τα μικρά διαμερίσματα εμφανίζουν συχνά υψηλότερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο από μεγαλύτερες κατοικίες, ακριβώς επειδή το συνολικό κεφάλαιο που απαιτείται για την αγορά τους παραμένει χαμηλότερο και ειδικότερα είναι προσβάσιμο σε μεγαλύτερο αριθμό επενδυτών. Για τη φοιτητική στέγη αυτή η αλλαγή είναι καθοριστική. Οικογένειες που μέχρι πριν από λίγα χρόνια περιόριζαν το κόστος αναζήτησής τους σε μικρότερο οικόπεδο, σήμερα δικαιολογούν ότι ακόμη και αυτή η επιλογή δεν εγγυάται πλέον ένα οικονομικά προσιτό μίσθωμα. ■

ΖΗΤΗΣΗ

Ο χάρτης με τις περιοχές που βρίσκονται στο... κόκκινο

ΑΝ ΚΑΙ ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ υπάρχει σχεδόν παντού, δεν εμφανίζεται με την ίδια ένταση σε ολόκληρη τη χώρα. Υπάρχουν περιοχές όπου στην ήδη αυξημένη οικιστική και φοιτητική ζήτηση προστίθενται η τουριστική δραστηριότητα, η βραχυχρόνια μίσθωση, η αγορά δεύτερης κατοικίας και το επενδυτικό ενδιαφέρον. Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Χανιά, Ρόδος και Κέρκυρα αποτελούν χαρακτηριστικά παραδείγματα αυτής της νέας πραγματικότητας. Στο κέντρο της Αθήνας οι μέσες ζητούμενες τιμές πώλησης έχουν ξεπεράσει τα 3.000 €/τ.μ., ενώ σε συγκεκριμένες περιοχές υψηλής ζήτησης κινούνται υψηλότερα.

Αντίστοιχη είναι η εικόνα στη Θεσσαλονίκη. Η ζήτηση συγκεντρώνεται παραδοσιακά γύρω από τα πανεπιστήμια και το κέντρο: Καμάρα-Ροτόντα, ΔΕΘ-Πανεπιστήμιο, Άγιος Δημήτριος, ιστορικό κέντρο και Λευκός Πύργος, ενώ τα τελευταία χρόνια αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον καταγράφεται και σε άλλες περιοχές του κέντρου. Οι ζητούμενες τιμές στο κέντρο κινούνται πλέον περίπου στην περιοχή των 3.000 €/τ.μ., ενώ γύρω από τα πανεπιστήμια και σε προνομιακά σημεία μπορούν να διαμορφωθούν υψηλότερα.

Σύγκρουση χρήσεων

Ετσι δημιουργείται μια ιδιόμορφη σύγκρουση χρήσεων: το ίδιο μικρό σπίτι που τον Σεπτέμβριο χρειάζεται ένας φοιτητής μπορεί κατά τη διάρκεια της τουριστικής περιόδου να αποκτήσει πολύ μεγαλύτερη οικονομική αξία ως τουριστικό κατάλυμα. Τα Χανιά συγκαταλέγονται πλέον στις ακριβότερες αγορές κατοικίας της χώρας, με τις μέσες ζητούμενες τιμές στον δήμο να κινούνται σε επίπεδα άνω των 3.500 €/τ.μ., ενώ στα μικρά ανακαινισμένα ακίνητα του κέντρου μπορούν να καταγράφονται ακόμη υψηλότερες τιμές.

Στη Ρόδο η μεγαλύτερη στεγαστική πίεση παρατηρείται κυρίως στην πόλη της Ρόδου και στις περιοχές που βρίσκονται κοντά στο αστικό κέντρο, όπου συγκεντρώνεται σημαντικό μέρος της ζήτησης για μόνιμη κατοικία. Παράλληλα, η ισχυρή τουριστική οικονομία δημιουργεί πρόσθετο ανταγωνισμό για το διαθέσιμο απόθεμα.

«Ξεσκονίζουν» ύποπτους φακέλους στην Πολεοδομία της Μυκόνου

Εκκρεμή παραμένουν 392 αιτήματα για αυτοψία σε αυθαίρετα από συνολικά 409 - Το πρόστιμο των 4.000.000 € που έγινε... 800.000 €

ΡΕΠΟΡΤΑΖ Πώργος Σόμπολος

Δεκάδες φακέλους παρέλαβε το κλιμάκιο που επί ώρες «στρατοπέδευσε» στην Πολεοδομία Μυκόνου, αναζητώντας στοιχεία που να επιβεβαιώνουν σειρά παρανομιών σχετικά με υπό ανέγερση εγκαταστάσεις ή εκατοντάδες εκκρεμή αιτήματα για αυτοψίες σε παράνομες οικίες και επιχειρήσεις.

Από το πρωί της Παρασκευής αστυνομικοί είχαν «σφραγίσει» το κτίριο απομακρύνοντας όλους τους υπαλλήλους με εντολή της Εισαγγελίας Κυκλάδων, προκειμένου χθες κλιμάκιο από τη Σύρο να αναλάβει να ερευνήσει συγκεκριμένες υποθέσεις. Σε έκθεση ελέγχου της Εθνικής Αρχής Διαφάνειας για την Πολεοδομία Μυκόνου, φαίνεται να υπάρχουν 409 αιτήματα για αυτοψία σε αυθαίρετα, εκ των οποίων τα 392 παρέμεναν εκκρεμή. Επιπλέον, η υπηρεσία δεν απάντησε σε κανένα από τα απανωτά αιτήματα της Εισαγγελίας σχετικά με διενεργηθέντες ελέγχους-αυτοψίες σχετικά με τη νομιμότητα υπό ανέγερση οικοδομών και κατασκευασμένων κτιριακών συγκροτημάτων που... ξεφύτρωσαν στο νησί μέσα σε μια νύχτα. Μία από τις περιπτώσεις που τράβηξαν την προσοχή των ελεγκτικών μηχανισμών ήταν πρόστιμο για πολεοδομικές παραβάσεις που κανονικά έφτανε τα 4.000.000 ευρώ, αλλά βεβαιώθηκαν αδικαιολόγητα μόλις

800.000 ευρώ. Η Πολεοδομία Μυκόνου ναι μεν είχε μικρό αριθμό προσωπικού, αλλά όταν ερχόταν η ώρα των ελέγχων ή της επιβολής προστίμου, οι υποθέσεις έμπαιναν κατά έναν περίεργο τρόπο στο χρονοντούλαπο. Επιπλέον, οι κεντρικές ηλεκτρονικές πλατφόρμες, που λειτουργούν υπό την ευθύνη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και μέσω των οποίων οι χρήστες μπορούν να εκδίδουν οικοδομικές άδειες ή να ενημερώνονται για τους όρους δόμησης και τις χρήσεις γης, στη Μύκονο δεν λειτουργούν μέχρι σήμερα. Σε

αντίθεση με άλλες τέσσερις Περιφέρειες της χώρας, στις οποίες υπήρξαν παρεμφερή προβλήματα λειτουργίας αλλά αντιμετωπίστηκαν σε ελάχιστο χρόνο.

Τα αποτελέσματα των ερευνών θα παραδοθούν στην Εισαγγελία Κυκλάδων που χειρίζεται τον φάκελο με την ονομασία «Πολεοδομία Μυκόνου». Υπενθυμίζεται πως η συγκεκριμένη υπηρεσία του Νησιού των Ανέμων έχει μπει ξανά στο στόχαστρο ερευνών από εισαγγελικές και αστυνομικές υπηρεσίες για ζητήματα διαφθοράς, χρηματισμού και σωρεία άλλων αδικημάτων.



Η Πολεοδομία της Μυκόνου φρουρούμενη από την Αστυνομία