

**ΣΕ ΑΘΗΝΑ ΚΑΙ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
ΣΥΓΚΕΝΤΡΩ-
ΝΕΤΑΙ ΣΧΕΔΟΝ
ΟΛΟ ΤΟ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ
REAL ESTATE
● ΤΑ ΜΙΣΘΩ-
ΜΑΤΑ, ΤΑ
ΠΩΛΗΤΗΡΙΑ
ΚΑΙ ΟΙ
ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΣΤΙΣ
ΟΠΟΙΕΣ ΑΞΙΖΕΙ
ΝΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ**



Τον Σεπτέμβριο υπάρχουν 162.730 ενεργές αγγελίες πώλησης κατοικιών στο σύνολο της Περιφέρειας Αττικής και ακόμα 45.424 στην Π.Ε. Θεσσαλονίκης.

ΟΙ ΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ 2026

Ακίνητα: Το ράλι τιμών

Οι αριθμοί δεν λένε πάντα όλη την αλήθεια, όμως τα στοιχεία της αγοράς ακινήτων περιγράφουν το στεγαστικό πρόβλημα και βοηθούν σε χρήσιμα συμπεράσματα για όποιον αναζητά κατοικία για αγορά ή ενοίκιο. Τα στοιχεία από τις αγγελίες του καλοκαιριού δείχνουν ότι η ζήτηση παραμένει ισχυρότερη από την προσφορά και το αποτέλεσμα είναι μέση άνοδος 6-7% και μέση τιμή 2.660-2.700 ευρώ/τ.μ. (έρευνα «Ε.Τ.» σε 192 περιοχές - Αύγουστος 2026).

Συνολικά τον Σεπτέμβριο υπήρχαν 162.730 ενεργές αγγελίες πώλησης κατοικιών στο σύνολο της Περιφέρειας Αττικής και ακόμα 45.424 αγγελίες στην Π.Ε. Θεσσαλονίκης.

Οι 20 μεγαλύτερες πόλεις της χώρας σε πληθυσμό (εκτός Αθή-

νας, Θεσσαλονίκης και Παιαρά), συνολικά, έχουν μόλις 22.656 ενεργές αγγελίες. Παράδειγμα, η Πάτρα έχει 6.291 αγγελίες, το Ηράκλειο Κρήτης περί τις 1.639 αγγελίες και η Λάρισα άλλες 801 αγγελίες. Όπως και αν το δει κανείς, σε Αττική και Θεσσαλονίκη υπάρχει υπερσυγκέντρωση και είναι οι καθοριστικές αγορές για την Ελλάδα, τόσο σε τζίρο όσο και όγκο αγοραπωλησιών και διανομών των τιμών. Αν και υπάρχουν ξεχωριστές συνθήκες αγοράς ανάλογα με κάποιες περιοχές, αν έχουν πολύ ανεπτυγμένο τουρισμό ή αν υπάρχουν συγκυριακές μεταβολές (π.χ. νέες επενδύσεις), η ουσία είναι πως για κάθε πανελλαδική μέτρηση, όπως ο μέσος όρος τιμών ή οι πανελλαδικές ετήσιες μεταβολές, ο καθοριστικός παράγοντας είναι τα δύο

μεγάλα πληθυσμιακά κέντρα. Τον Αύγουστο, στην Αττική, οι μέσες ζητούμενες τιμές πώλησης στις αγγελίες αυξήθηκαν κατά 4,64% και τα ενοίκια κατά 4,5% σε ετήσια βάση.

Στη Θεσσαλονίκη, οι αντίστοιχες αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε 17,7% και 13,22% το πρώτο βήμα σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2025. Παράλληλα, στη Θεσσαλονίκη η άνοδος ήταν +5,36% για αγορά (2.398 ευρώ/τ.μ.) και +6,56% για ενοίκια.

Η Αττική αποδεικνύει για ακόμα ένα έτος ότι είναι πιο ώριμη αγορά και πως βρίσκεται μισό βήμα πιο κοντά στη σταθεροποίηση των τιμών, σε ένα σημείο ισορροπίας, αν και η Θεσσαλονίκη κλείνει την απόσταση με γρήγορους ρυθμούς.

Τα νότια προάστια της Αττικής

Οι αγγελίες του καλοκαιριού μαρτυρούν ότι η ζήτηση παραμένει ισχυρότερη από την προσφορά, λόγος που σπρώχνει τις αξίες προς τα πάνω

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ**

kmara@e-typos.com



Στη Βουλιαγμένη η μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο είναι υψηλότερη από τη μέση τιμή στη Μύκονο!

συνεχίζεται και φέτος

έχουν την υψηλότερη μέση τιμή για την ευρύτερη περιοχή, στα 4.231 ευρώ/τ.μ. (στοιχεία SPI, β' εξάμηνο 2026), ενώ παράλληλα

έχουν και μεγάλη αγορά με 51.084 ενεργές αγγελίες. Αν και ακριβή αγορά, είναι σε ισχυρή ανάπτυξη, καθώς οι 13.706 αγγελίες αφορούν

νεόδομητα. Ποσοστό 26,83%, από το μεγαλύτερο της χώρας. Όμως υπάρχουν και μικρότερες περιοχές σε ισχυρή ανάπτυξη, όπως η

Ανω Πετρούπολη στα δυτικά προάστια της Αττικής. Εκεί από τις συνολικά 242 ενεργές αγγελίες οι 111, ή το 45,87%, αφορούν νεόδομητα. Και, το ποσοστό είναι μεγαλύτερο, όμως το μέγεθος αγοράς είναι τόσο διαφορετικό που δεν μπορούν να συγκριθούν.

Ξανά στα της τιμές, τα νότια της Αθήνας, σκόνη και αν συγκριθούν με καθαρά τουριστικές περιοχές που έχουν αναμενόμενα υψηλές τιμές, πάλι βγαίνουν ακριβότερα. Παράδειγμα οι Κυκλάδες των 4.063 ευρώ/τ.μ. Αυτό φαίνεται και στις πιο ακριβές υποπεριοχές τους. Παράδειγμα, μπορεί η Μύκονος να έχει μέση τιμή 7.632 ευρώ/τ.μ. (στοιχεία Ινδομπίο, Αύγουστος 2026), όμως την ίδια περίοδο η Βουλιαγμένη είχε μέση τιμή 7.658 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. ■

Οι οικονομικές γειτονίες του Λεκανοπεδίου

Πιο προστά ακίνητα στην Αττική είναι τα παλαιότερης κατασκευής διαμερίσματα στα Ανω Λιόσια (μέσος όρος περσικής 1.232 ευρώ/τ.μ.), στην Πλάτεια Κοηλιάτσου (1.648 ευρώ/τ.μ.), στις Αχαρνές (1.693 ευρώ/τ.μ.), στον Αγιο Νικόλαο στο κέντρο της Αθήνας (1.714 ευρώ/τ.μ.) και στα Παπάσια (1.746 ευρώ/τ.μ.), αν και όλα σε όλη την Πατρίδα. Στα Ανω Πατάσια οι τιμές «καμπάνια» στα 2.752 ευρώ/τ.μ. με ετήσια άνοδο +4,56%. Αν και οι περιοχές αυτές έχουν πιο χαμηλές τιμές από τις περισσότερες, αυτό συμβαίνει γιατί έχουν πολλή παλαιότερης κατασκευής ακίνητα, κυρίως πολυκατοικίες δόμησης από το 1960 έως το 1980.

Σύμφωνα με τους ειδικούς της αγοράς, αν και οι περισσότεροι που έχουν τη δυνατότητα αγοράς στην προάστια, το κέντρο και τα δυτικά της Αθήνας είναι από τα λίγα μέρη με καλές υποδομές και καλή συγκοινωνία όπου μία οικογένεια μπορεί να βρει διαμέρισμα κοντά στα 100 τ.μ. με τιμή κοντά στα 150.000 ευρώ. Στην Αττική υπάρχουν πολλές επιλογές για προστά, ποιότητα και νεόδομη ακίνητα. Σε όλες τις εμφανίσεις, τους ορόφους και τις σύγχρονες παροχές που μπορεί κανείς να επιθυμεί. Εδώ μπαίνει η «τιμή». Ένα ποιοτικό οικογενειακό διαμέρισμα σε προάστια της Αθήνας, άνω του 1ου ορόφου, με δόμηση μετά το 2000 και καλοσυντηρημένο έχει τιμή κοντά στα 260.000 ευρώ. Στο κέντρο και τα δυτικά προάστια η τιμή πέφτει κοντά στα 220.000, στα βόρεια προάστια και τα νότια μία προστά επιλογή είναι κοντά στα 300.000 ευρώ.

Τα νεότερα είναι ακριβότερα, όπως και αυτά που είναι σε προνομιακά σημεία. Ένα διαμέρισμα 84 τ.μ., δόμησης 2002 και 6ου ορόφου στην Ανω Κυψέλη έχει τιμή κοντά στα 200.000 ευρώ. Ανάλογο διαμέρισμα στην Ανω Πετρούπολη (90 τ.μ., 3ος, 2006) έχει τιμή λίγο πάνω από 250.000 ευρώ. Από την άλλη πλευρά, αν μεγαλώσει λίγο η ηλικία, η τιμή πέφτει σημαντικά. Διαμέρισμα 80 τ.μ. σε 5ο όροφο στην Ανω Κυψέλη, όμως δόμησης του 1980, έχει τιμή 150.000 ευρώ και διαμέρισμα στην Ανω Πετρούπολη 88 τ.μ. του 1989 έχει τιμή 160.000 ευρώ. Αυτά είναι ενδεικτικά παραδείγματα, όμως η ίδια λογική ισχύει παντού, με εξαιρέσεις ακίνητα σε προνομιακές θέσεις, ιστορικά ακίνητα κτλ. ■

Πραγματικά προστά και ποιοτική κατοικία, μόνο στην περιφέρεια

Οι τιμές αυξάνονται από την αυξανόμενη ζήτηση και τη μικρότερη προσφορά. Η συντριπτική πλειονότητα αναζητά σπίτι στην Αττική και τη Θεσσαλονίκη, με αποτέλεσμα οι τιμές να... πετούν σε ύψη πολύ μακριά από τις τιμές της υπόλοιπης Ελλάδας, με εξαίρεση τα πολύ τουριστικά μέρη. Ο μέσος όρος ζητούμενων τιμών στην Ελλάδα είναι κοντά στα 2.661 ευρώ/τ.μ. (έρευνα «Ε.Τ.» σε 189 περιοχές, Ιούλιος 2026), όμως στην Αττική είναι κοντά στα 3.201 ευρώ/τ.μ. και στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης κοντά στα 2.398 ευρώ/τ.μ.

Στο κέντρο της Αθήνας 2.828 ευρώ/τ.μ. και στον

κεντρικό δόμο της Θεσσαλονίκης στα 2.673 ευρώ το τετραγωνικό. Μπορεί η Θεσσαλονίκη να είναι κατά 33,49% φθηνότερη από την Αττική (σε μέσους όρους), όμως είναι αρκετά μεγάλη αγορά, ώστε να μην είναι προστά.

Στις κοντινές πόλεις, η Κόρινθος έχει 1.671 ευρώ/τ.μ. και η Χαλκίδα 1.814 ευρώ/τ.μ. Αυτό δεν είναι πρόταση να μετακομίσει κανείς, αλλά δείχνει το παράλογο των τιμών που δημιουργεί η υπερσυγκέντρωση πληθυσμού σε δύο πόλεις της χώρας. Τα ακίνητα γίνονται εξαιρετικά ακριβά γιατί όλοι θέλουν να μείνουν στο ίδιο μέρος. ■



ΚΥΡΙΑΚΗ 27 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2026

www.real.gr **Realmoney** | 7

Το νέο τόπιο

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

 Της ΣΙΣΣΥΣ ΣΤΑΥΡΟΠΕΡΡΑΚΟΥ
s.stavropierakou@gmail.com

Η νέα φοροελάφρυνση φέρνει το 2027 στους ιδιοκτήτες ακινήτων, με τη διευρυνση όσων δικαιούνται κατάργηση του ΕΝΦΙΑ για την κύρια κατοικία τους και τη νέα κλίμακα φορολόγησης των εισοδημάτων από ενοίκια. Οι δύο παρεμβάσεις δίνουν σημαντικές ανώσεις σε εκατοντάδες χιλιάδες φορολογούμενους, είτε μέσω του μηδενισμού του ΕΝΦΙΑ είτε μέσω χαμηλότερου φόρου για άσους αποκτών εισοδήματα από ακίνητα άνω των 12.000 ευρώ.

Νέα κλίμακα

Λιγότερο φόρο θα πληρώσουν το 2027 161.587 ιδιοκτήτες ακινήτων που εισπράττουν ενοίκια, καθώς η νέα φορολογική κλίμακα, η οποία ισχύει για τα φετινά εισοδήματα, προσθέτει έναν ενδιάμεσο συντελεστή μεταξύ των συντελεστών 15% και 35%. Μέχρι και το 2025, τα πρώτα 12.000 ευρώ εισοδήματος από ακίνητα φορολογούνταν με 15% και κάθε ευρώ πάνω από αυτό το όριο περνούσε απευθείας στον συντελεστή 35%. Πλέον, για το τμήμα του εισοδήματος από 12.001 έως 24.000 ευρώ εφαρμόζεται συντελεστής 25%, περιορίζοντας αισθητά την επιβάρυνση. Τα στοιχεία των περυσινών φορολογικών δηλώσεων δείχνουν ότι περίπου 1,8 εκατομμύρια φορολογούμενοι εμφανίζουν εισοδήματα από ενοίκια που ξεπερνούν τα 8,5 δισ. ευρώ ετησίως. Όσον αφορά την κατανομή, το 71% των φορολογούμενων δηλώνει έως 5.000 ευρώ και το 16% από 5.001 έως 10.000 ευρώ, δηλαδή το 87% των ιδιοκτητών δηλώνει κάτω από 10.000 ευρώ ετήσιο εισόδημα από ακίνητα, ενώ ενοίκια πάνω από 10.000 ευρώ και έως 20.000 ευρώ τον χρόνο δηλώνουν περίπου 160.000 φορολογούμενοι, δηλαδή ποσοστό λιγότερο από 10%.

Η νέα κλίμακα προβλέπει συντελεστή 15% για εισόδημα έως 12.000 ευρώ, 25% για το τμήμα από 12.001 έως 24.000 ευρώ, 35% από 24.001 έως 35.000 ευρώ και 45% για το τμήμα του εισοδήματος πάνω από 35.000 ευρώ.

Για παράδειγμα, για ιδιοκτήτη με ετήσιο εισόδημα από ενοίκια 15.000 ευρώ ο φόρος από 2.850 ευρώ που είναι σήμερα πέφτει στα 2.550 ευρώ, με αποτέλεσμα τα άφελος να ανέλθει σε 300 ευρώ. Για εισόδημα 20.000 ευρώ η ελάφρυνση ανέρχεται σε 800 ευρώ, καθώς ο φόρος μειώνεται από τα 4.600 ευρώ στα 3.800 ευρώ.

Η διαφορά θα φανεί στις φορολογικές δηλώσεις του 2027, όταν θα γίνει η εκκαθάριση των εισοδημάτων από ακίνητα που αποκτήθηκαν από την 1η Ιανουαρίου του 2026.

Προσθήκη οικισμών

Περισσότεροι από 650.000 ιδιοκτήτες ακινήτων θα πληρώσουν το 2027 μηδενικό ΕΝΦΙΑ, καθώς διευρύνεται η περίμετρος της απαλλαγής από τον φόρο με τη προσθήκη 131 μικρών οικισμών σε όλη τη χώρα με 62.000 φορολογούμενους. Το πληθυσμιακό όριο ανεβαίνει στους 2.000 κατοίκους, από 1.500 που ίσχυε προηγουμένως, ενώ ειδικά στη δυτική Μακεδονία ο πήχης τοποθετείται στους 2.200 κατοίκους. Με τη διευρυνση του μετρου, στην περίμετρο της απαλλαγής προστίθενται 131 οικισμοί και περίπου 62.000 ιδιοκτήτες, με το πρόσθετο δημοσιονομικό κόστος να υπολογίζεται σε 8 εκατ. ευρώ τον χρόνο. Συνολικά, η κατάργηση του ΕΝΦΙΑ για τις κύριες κατοικίες καλύπτει 12.855 οικισμούς, με ετήσιο κόστος για τον κρατικό Προϋπολογισμό 86 εκατ. ευρώ. Η απαλλαγή αφορά φυσικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και αποκλειστικά τα δικαιούμετά τους επί της κύριας κατοικίας που βρίσκεται αιους συγκεκριμένους οικισμούς. Για τον προσδιορισμό του πληθυσμού λαμβάνονται υπ' όψη τα στοι-

Φορολογικές ελαφρύνσεις σε ιδιοκτήτες ακινήτων

Ποιοι απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ το 2027 και ποιοι θα ωφεληθούν για τα σπίτια που νοικιάζουν



κεία της τελευταίας απογραφής.

Προϋπόθεση είναι η συνολική αξία του 100% της πλήρους κυριότητας της κατοικίας, όπως αυτή υπολογίζεται για την επιβολή του ΕΝΦΙΑ, να μην υπερβαίνει τα 400.000 ευρώ. Επομένως, ακόμη και αν ένα ακίνητο βρίσκεται σε οικισμό που πληροί το πληθυσμιακό κριτήριο, η απαλλαγή γίνεται όταν η αξία της κατοικίας ξεπερνά το συγκεκριμένο όριο. Απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ και το 2027 θα έχουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν πληγεί από φυσικές καταστροφές. Στη λίστα περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων ακίνητα στην Περιφερειακή Ενότητα Κορινθίας που επλήγησαν από τις μεγάλες πυρκαγιές του Ιουλίου του 2018, ακίνητα στους δήμους Μαντουδίου - Άλμης - Αγίας Αννας και Ιστορίας - Αιδηψού, που καταστράφηκαν από τις πυρκαγιές του 2021, ακίνητα στις Περιφερειακές Ενότητες Λαρίσας, Τρικάλων και Καρδίτσας (Θεσσαλία), Πιερίας (κεντρική Μακεδονία), Τρεβενών και Κοζάνης (δυτική Μακεδονία) και Φθιώτιδας (Στερεά Ελλάδα), που επλήγησαν από τον σεισμό της 3ης Μαρτίου του 2021 και

Σύμφωνα με τις περυσινές φορολογικές δηλώσεις, 1,8 εκατομμύρια φορολογούμενοι εμφανίζουν εισοδήματα από ενοίκια που ξεπερνούν τα 8,5 δισ. ευρώ ετησίως

ακίνητα στην Κρήτη που επλήγησαν από τους σεισμούς του Ιουλίου και του Σεπτεμβρίου του 2021 και στα νησιά Σάμο, Ικάρια και Χίο, που επλήγησαν από τον σεισμό και τις πλημμύρες της 30ής Οκτωβρίου του 2020.

Πλήρη απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ για όλη την ακίνητη περιουσία τους δικαιούνται και 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 τεκμαρτό- εισόδημα του φορολογικού έτους 2025 δεν υπερβαίνει τα 12.000 ευρώ, προσυζημένο κατά 1.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή το έτερο μέρος συμφώνου συμβίωσης και για κάθε εξαρτώμενο μέλος. Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων που κατέχουν την 1η/1/2027 δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 150 τ.μ.

Οι 6+1 «πληγές» της ακρίβειας

Από το ράφι και την αντλία έως το ενοίκιο, το ρεύμα και το κόστος του χρήματος, έξι εστίες κρατούν ψηλά τον μηνιαίο λογαριασμό των νοικοκυριών – Πώς οι πόλεμοι και το πετρέλαιο απειλούν την εφοδιαστική αλυσίδα με νέο κύκλο ανατιμήσεων

Η ακρίβεια, όχι μόνο ήρθε για να μείνει, αλλά αποδεικνύεται και... επιτόμια. Κάθε φορά που δεικνύει να υποχωρεί, επιστρέφει δριμύτερη, σκάνοντας ασφυκτική πίεση στο διότιμο εισόδημα. Περίπου πέντε χρόνια μετά το πρώτο μεγάλο κύμα ανατιμήσεων, που ξεκίνησε αμέσως μετά την άρση των lockdown και πήρε εκρηκτικές διαστάσεις μετά τη ρωσική εισβολή στην Ουκρανία, τα ελληνικά νοικοκυριά εξακολουθούν να δίνουν μια άνοιξη μάχης τις τιμές. Ο καταναλωτής βρίσκεται αντιμέτωπος με ένα κόστος ζωής που έχει ανέβει πολλά επίπεδα, προσεγγίζοντας μεγάλων ευρωπαϊκών χωρών και «αρνείται» να επιστρέψει εκεί που βρισκόταν. Το πρόβλημα δεν περιορίζεται μόνο στις αντλίες των πετρελίων, αλλά επεκτείνεται στα ενοίκια, στα εισιτήρια, στον καφέ και στο φαγητό, στις διακοπές και στη διασκέδαση, φθάνοντας μέχρι τη δόση του στεγαστικού δανείου ή το κόστος χρηματοδότησης μιας επένδυσης.

1 ΤΡΟΦΙΜΑ
Οι τιμές ανεβαίνουν εύκολα, κατεβαίνουν δύσκολα
Είναι η πληγή που σχεδόν... καθημερινά αντιλαμβάνεται κανείς. Αρκεί μια επίσκεψη στο σουπερμάρκετ. Μπορεί ο πληθωρισμός των τροφίμων να μην «τρέχει» πλέον με τις ταχύτητες του πρόσφατου παρελθόντος, ωστόσο το καλάθι παραμένει αισθητά ακριβότερο σε σχέση με πριν από μερικά χρόνια. Οι παραγωγικές επιχειρήσεις, όπως αναφέρουν παράγοντες της αγοράς, βρίσκονται αντιμέτωπες με μια... αλυσίδα κόστους που ξεκινά πολύ πριν φθάσει ένα προϊόν στο σουπερμάρκετ. Αγροτικές πρώτες ύλες, ζωοτροφές, λιπάσματα, ενέργεια, συσκευασία, μισθοί και μεταφορικά συνθέτουν την τελική τιμή και δεν κινούνται πάντα προς την ίδια κατεύθυνση. «Από», όπως λένε άνθρωποι της αγοράς, «έχει γιατί η αποπλήρωση μιας πρώτης ύλης δεν

Β Ο καταναλωτής βρίσκεται αντιμέτωπος με ένα κόστος ζωής που έχει ανέβει πολλά επίπεδα, προσεγγίζοντας αυτό μεγάλων ευρωπαϊκών χωρών και «αρνείται» να επιστρέψει εκεί που βρισκόταν

μεταφέρεται αυτόματα και ολοκληρωθεί στο ράφι». Στο παζλ προστίθενται και ολιγοπωλιακά φαινόμενα που δεν αφήνουν τον ανταγωνισμό να λειτουργήσει αποτελεσματικά, αλλά και οι μεσαζοντες, που τροφοδοτούν τον μύλο των ανατιμήσεων.

Από το 2020 μέχρι και σήμερα, σύμφωνα με τον επίσημο δείκτη τιμών, οι τιμές των τροφίμων έχουν αυξηθεί κατά 33% ενώ τελευταία εκφράζονται ανοικτά φόβοι για νέο κύμα ανατιμήσεων λόγω της διατήρησης του μαύρου χρυσού σε υψηλά επίπεδα αλλά και της αναταραχής στη Μαύρη Θάλασσα και τα προβλήματα στην αγορά των σιτηρών.

2 ΕΝΕΡΓΕΙΑ
Η πληγή που «τροφοδοτεί» όλες τις άλλες
Αν υπάρχει ένας παράγοντας που μπορεί να ανατρέψει ολόκληρη την εικόνα του πληθωρισμού, αυτός είναι η ενέργεια. Και το μάθημα του 2022 ήταν αρκετά σκληρό ώστε να μπορεί κάποιος να αγνοήσει τη δύναμη με την οποία ένα ενεργειακό σοκ μπορεί να μεταφερθεί από τις διεθνείς αγορές στην καθημερινότητα.

Οι αυξημένες τιμές του φυσικού αερίου (αύξηση 123% την τελευταία δετία), των καυσίμων και του ηλεκτρικού ρεύματος (51% την τελευταία δετία) πέρασαν στη βιομηχανία, στα ψιγεία των σουπερμάρκετ, στους φορτηγούς, στα ξενοδοχεία, στις μεταφορές και στα αγροτικά προϊόντα, μέχρι που ενσωματώθηκαν στις τιμές κλιμάκων αγαθών και υπηρεσιών. Με άλλα λόγια, η ενέργεια λειτουργήσει ως ένας μεγάλος πολλαπλασιαστής της ακρίβειας. Αυτός είναι ο φόβος που επιστρέφει τώρα, καθώς η σύγκρουση στη Μέση Ανατολή έχει δημιουργήσει ένα νέο ενεργειακό τοπίο και οι αγορές προσπαθούν να τιμολογήσουν τον κίνδυνο μιας μεγαλύτερης διαταραχής στην προσφορά. Σύμφωνα με πρόσφατη ανάλυση των «FT», οι Ευρωπαίοι πληρώνουν πλέον περίπου 30 ευρώ περισσότερα κάθε φορά που γεμίζουν ένα ρεζερβουάρ 50 λίτρων, με το κόστος του ντίζελ να έχει αυξηθεί κατά 40% από τις αρχές του έτους. Ο κίνδυνος για την Ελλάδα είναι διπτός: από τη μία βρισκονται οι λογαριασμοί των νοικοκυριών και από την άλλη το κόστος λειτουργίας των επιχειρήσεων, το οποίο μπορεί να περάσει με χρονική καθυστέρηση στην κατανάλωση.

3 ΣΤΕΓΑΣΗ
Το ενοίκιο που «τρώει» τον μισθό
Το ενοίκιο για δocus αναγκάζονται να μοιράσουν κατοικία για τη στέγαση τους είναι από τα πλέον δυσβάστακτα έξοδα που καλούνται να καταβάλουν, αφού απορροφά μεγάλο μέρος του εισοδήματος. Αλλά και για τις επιχειρήσεις που είτε μισθώνουν κάποιο εμπορικό κατάστημα ή χώρους γραφείων ή αποθήκες, έχει εξελιχθεί σε έναν σοβαρό «νοκάρφα-

Το Τιγόργου Μανέττα

ΤΟ ΚΟΚΤΕΪΛ ΠΟΥ ΑΠΟΓΕΙΩΝΕΙ ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΖΩΗΣ



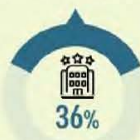
έχουν αυξηθεί οι τιμές των τροφίμων από το 2020



αυξήθηκαν τα ενοίκια την τελευταία δετία



έχει αυξηθεί το πετρέλαιο κίνησης την τελευταία εξαετία



ανέβηκαν οι τιμές στα ξενοδοχεία, την εστίαση και τα καφέ σε έξι χρόνια



λο λόγω της εκτόξευσης των τιμών. Η ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων μετά την πολυετή κρίση, οι έλνες επενδύσεις, η βραχυχρόνια μίσωση σε συγκεκριμένες περιοχές, το μεγάλο απόθεμα κλειστών κατοικιών και το αυξημένο κόστος κατασκευής έχουν διαμορφώσει μια εντελώς διαφορετική πραγματικότητα σε σχέση με εκείνη της προηγούμενης δεκαετίας. Πιο οξύ είναι το πρόβλημα στην αγορά κατοικίας, όπου τα διαθέσιμα οπτικά δεν αρκούν για να καλύψουν τις ανάγκες, κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα και στις τουριστικές περιοχές. Και οι αρμόδιοι αποτυπώνουν την πίεση. Μέσα σε μία πενταετία τα ενοίκια αυξήθηκαν περίπου 32%, ενώ από την αγορά εκκμιάται ότι λείπουν 212.000 κατοικίες. Ακόμη μεγαλύτερη είναι η άνοδος στις οδίες: με βάση τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, οι τιμές αγοράς των διαμερισμάτων αυξήθηκαν ομαρειακά πάνω από 60% την περίοδο 2021-2025. Η ανισορροπία ανάμεσα στην προσφορά και στη ζήτηση που «χτίστηκε» σταδιακά δεν φαίνεται να αποκαθίσταται από τις πολιτικές που έχει επιστρατεύσει μέχρι στιγμής η κυβέρνηση, όπως το «Σπίτι μου I, II και III», το «Ανακαινίζω - Νοικιάζω», η κοινωνική αντιποροσία, το επιδόριο στεγαστικής, πλέον, η ετήσια επιστροφή ενός ενοικίου στους δικαιούχους.

4 ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ
Κάθε χιλιόμετρο κοστίζει περισσότερο
Οι μεταφορές είναι ένας από τους λιγότερο ορατούς, αλλά ισχυρούς

πολλπλασιαστές της ακρίβειας. Όταν ανεβαίνει το πετρέλαιο, δεν ακριβαίνει μόνο η μετακίνηση του καταναλωτή. Ακριβαίνει η απόσταση που χωρίζει το εργοστάσιο από την αποθήκη, την αποθήκη από το κατάστημα και τελικά το προϊόν από τον άνθρωπο που θα το αγοράσει. Στην Ελλάδα αυτή η εξίσωση είναι ακόμη δυσκολότερη, καθώς η νησιωτικότητα, η μεγάλη εξάρτηση από τις θαλάσσιες μεταφορές και οι αποστάσεις που πρέπει να καλύψουν πολλά εμπορεύματα κάνουν την οικονομία ιδιαίτερα ευαίσθητη στις αυξήσεις των καυσίμων και των ναύλων. Ένα προϊόν που πρέπει να ταξιδέψει με φορτηγό, να περάσει με πλοίο σε ένα νησί και στη συνέχεια να μεταφερθεί ξανά οδικώς μέχρι το κατάστημα «αυτοβόλο» στην τελική του τιμή όλο αυτό το κόστος.

Τα τελευταία στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ είναι ενδεικτικά, καθώς τον Αύγουστο οι τιμές στην ομάδα των μεταφορών ήταν αυξημένες κατά 7,7% σε ετήσια βάση. Ειδικά το πετρέλαιο κίνησης (diesel), που αποτελεί υποκατηγορία, έχει ανέβει 70% και η βενζίνη 39% στην εξαετία (2020-2026). Στην εξίσωση πρέπει να συνυπολογιστεί και η αναστάτωση στις διεθνείς θαλάσσιες ροές. Η μειωμένη κίνηση στα Στενά του Ορμούζ και οι επιθέσεις σε πλοία ανεβάζουν τα ασφαλιστικά και τα ναύλα, ενώ κάθε αλλαγή διαδρομής σημαίνει επιπλέον ημέρες στη θαλάσσια και περισσότερα καύσιμα. Αυτό το κόστος τελικά μορδεταται ανάμεσα στη μεταφορική εταιρεία, στον ηχομητή ή και στον καταναλωτή.

ΝΕΑ ΕΞΑΡΣΗ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ
ΠΕΝΙΧΡΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ

Δοκιμάζονται οι αντοχές των νοικοκυριών

5 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

Από την εστίαση μέχρι τις δυσκολίες

Ο ιός της ακρίβειας έχει χτυπήσει και τις υπηρεσίες. Ένας καφές, ένα γεύμα, ένα δωμάτιο ξενοδοχείου, μια ασφαλεία ή μια οικογενειακή έξοδος κοστίζουν περισσότερο και οι αυξήσεις στις υπηρεσίες αποδεικνύονται πολύ πιο επίμονες. Όπως αναφέρει ο οικονομικός αναλυτής, «οι υπηρεσίες έχουν ένα διαφορετικό χαρακτηριστικό καθώς δεν εξαρτώνται μόνο από την τιμή μιας πράξης όπως η μεταφορά αέρα να πέσει. Έχουν πολύληπτο κόστος, ενοίκια, ενέργεια, ασφαλιστικά και μια σειρά λειτουργικών δαπανών». Η εστίαση είναι ίσως το πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα. Ένα εστιατόριο ή μια καφετέρια αγοράζει πρόχειρα και ποτά, πληρώνει ρεύμα, ενοίκιο, μεταφορικά και προσωπικά.

Όταν αρκούν από αυτά τα κόστη αν βρίσκουν ταυτόχρονα, η επιχείρηση βρίσκεται μπροστά σε μια δύσκολη εξίσωση: είτε θα περιορίσει το περιθώριο κέρδους της είτε θα μεταφέρει μέρος της επιβάρυνσης στον τιμοκατάλογο, γνωρίζοντας όμως ότι και ο πελάτης έχει όρια στο τι μπορεί να πληρώσει. Είναι ενδεικτικό ότι οι τιμές στα ξενοδοχεία, τα εστιατόρια και τα καφέ αυξήθηκαν κατά 36% την τελευταία εξαετία.

6 ΕΠΙΤΟΚΙΑ

Το «φάρμακο» που έχει κόστος

Η αύξηση των κόστους χρήματος κρύβει μια ιδιαιτερότητα. Επισημαστέθηκε ως... φάρμακο για τη θεραπεία των υψοφώνων τιμών. Όταν ο πληθωρισμός έφτασε μετά την πανδημία και την ενεργειακή κρίση, οι κεντρικές τράπεζες σπάντασαν με τον μπουζουκάκιου διαβόλου, ανεβάζοντας τα επιτόκια ώστε να περιορίσουν τη ζήτηση και να κόψουν ταχύτητα από τις αυξήσεις των τιμών. Υπάρχει, όμως, και η άλλη όψη. Το ακριβότερο χρήμα ανεβάζει τη δόση ενός δανείου, δυσκολεύει την αγορά κατοικίας και αυξάνει το κόστος χρηματοδότησης μιας επιχείρησης. Μια επένδυση που ήταν βιώσιμη σε μεριβάλλον πολύ χαμηλών επιτοκίων, μπορεί να γίνει λιγότερο ελκυστική όταν το κόστος κεφαλαίου ανεβαίνει, ενώ μια επιχείρηση που χρειάζεται δανεισμό για κεφάλαιο κίνησης, κλείνει να αναμειγτώσει ένα ακόμη υψηλότερο κόστος στη λειτουργία της.

Η νέα ενεργειακή κρίση ανάγκασε την ΕΚΤ να αυξήσει τον Σεπτέμβριο τα βασικά επιτόκια κατά 25 μονάδες βάσης και ανεβάζοντας το επιτόκιο στο 2,50%. Η ίδια η κεντρική τράπεζα συνδέει την αλλαγή πορείας με τη σύγκρουση στη Μέση Ανατολή και τις νέες πληθωριστικές πιέσεις, μεταθέτοντας χρονικά την επιστροφή του πληθωρισμού προς τον στόχο του 2%.

Οι αντοχές της κοινωνίας, όπως παρατηρούν άνθρωποι της αγοράς, αρχίζουν και δοκιμάζονται έντονα και την ίδια ώρα βρισκόμαστε μπροστά σε νέα έξαρση της ακρίβειας εξαιτίας της επιδείνωσης των συνθηκών στο διεθνές περιβάλλον, με την πορεία της σύγκρουσης στη Μέση Ανατολή να επαναφέρει το πετρέλαιο σε επίπεδα περίεξων 100 δολαρίων ενώ οι αναταράξεις στις θαλάσσιες μεταφορές ανεβάζουν ναύλους και ασφάλιστρα σε ιστορικά υψηλά.

Παράλληλα, η κλιμάκωση του πολέμου Ρωσίας - Ουκρανίας και οι επιδόσεις σε λιμενικές υποδομές δημιουργούν νέες αβεβαιότητες στη διακίνηση σιτηρών από τη Μαύρη Θάλασσα. Ήδη, τον Αύγουστο ο πληθωρισμός εκτεράωσε στο 3,8%, διαφεύγοντας τις οποίες προδοκίες υπήρχαν στο κυβερνητικό στρατόπεδο για αποκλιμάκωση, ενώ παράλληλα εκφράζονται φόβοι για νέο κύμα ανατιμήσεων ως το τέλος του χρόνου.

Το κομμάτι των μέτρων που έχουν επιστρατευθεί μέχρι σήμερα για την αντιμετώπιση

της ακρίβειας, εκ του αποτελέσματος, δεν έχει αποδώσει καρπούς. Οι πληθωριστικές πιέσεις επιμένουν, με τον γενικό δείκτη τιμών να καλπάζει και αρκετές κατηγορίες να είναι ανοδικές, με ελάχιστες εξαιρέσεις.

Από το καλάθι του νοικοκυριού, τους κόφτες στο λιβάδι και το πλατόν στα περιθώρια κέρδους μέχρι τα fuel pass, τις επιδοτήσεις στην αντλία και την πρόσφατη συμφωνία κυρίων με βιομηχανία και λιανεμπόριο για εκπτώσεις σε βασικά προϊόντα, οι τιμές δεν λένε να πέσουν. Αντίθετα, σε κάποιες περιπτώσεις τριπλαίνουν την ανιούσα.

Πενιχρές χαρακτηρίζονται και οι επιδόσεις στον έλεγχο του ανταγωνισμού και την αντιμετώπιση ολιγοπωλιακών φαινομένων, όπου αυτά αναπτύσσονται, ενώ σκληρή κριτική ασκείται και για τα μειωμένα αντανακλαστικά όσον αφορά την έγκαιρη λήψη των αποφάσεων. Κάποιες φορές το πλέγμα προστασίας είτε έρχεται πολύ αργά είτε είναι πολύ λίγο. «Too little, too late» είναι η έκφραση που ακούγεται.

Πολύ λίγα μέτρα και πολύ αργά

Το κομμάτι των μέτρων για την αντιμετώπιση της ακρίβειας, εκ του αποτελέσματος, δεν έχει αποδώσει καρπούς. Οι πληθωριστικές πιέσεις επιμένουν, ενώ πενιχρές χαρακτηρίζονται και οι επιδόσεις στον έλεγχο του ανταγωνισμού και την αντιμετώπιση ολιγοπωλιακών φαινομένων, όπου αυτά αναπτύσσονται, ενώ σκληρή κριτική ασκείται και για τα μειωμένα αντανακλαστικά στη λήψη αποφάσεων. Κάποιες φορές το πλέγμα προστασίας είτε έρχεται πολύ αργά είτε είναι πολύ λίγο.

«Too little, too late» είναι η έκφραση που χρησιμοποιείται. Η αδυναμία της κυβέρνησης να δώσει μεσοπρόθεσμα μέτρα επέχεται έτη σε μία ακόμη πύλη της ακρίβειας. Τα νοικοκυριά ακούν υποσχέσεις για τόνωση των εισοδημάτων, αλλά εξακολουθούν να μετρούν αιωάλες στο ταμείο του σουπερμάρκετ. Ο φαύλος κύκλος του πληθωρισμού παραμένει ενεργός οι αυξήσεις στις αποδοχές κυματίζουν τις τιμές, χωρίς να εξασφαλίζουν πραγματική ανακούφιση. Το ζητούμενο είναι πόσο περισσότερο μπορούν να αγοράσουν οι πολίτες με τα χρήματά τους φάνουν στην τσέπη.

Σκληρή μάχη

Η μάχη με την ακρίβεια, απεικονίζουν παράγοντες της αγοράς, δεν είναι καθόλου εύκολη υπόθεση, τονίζοντας πως ακόμη και εάν επικρατούν οι οήμερι αποκλιμάκωση του πληθωρισμού θα καθυστερούσε η επιστροφή των τιμών σε πιο ορθολογικά επίπεδα, τα οποία να συμβαδίζουν με την αγοραστική δύναμη των καταναλωτών. «Ακόμη και με ένα τέλος του πολέμου και πλήρες άνοιγμα των Στεπών του Ορμού δεν θα είχαμε ολική επαναφορά των τιμών στα προηγούμενα χαμηλά επίπεδα. Η τμή δύσκολα θα γυρίσει... στο σημείο εκκίνησης» σημειώνει χαρακτηριστικά κορυφαίος λιανέμπορος. Και αυτό γιατί η ανιούσα δεν έχει μία πύλη, αλλά πολλές.



Πηγή:

ΑΠΟΓΕΥΜΑΤΙΝΗ ΤΗΣ
ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Σελ.:

57

Ημερομηνία
έκδοσης: 27-09-2026

Νέα σχολεία, ασφαλέστεροι δρόμοι, καλύτερες μετακινήσεις και περισσότεροι δημόσιοι χώροι. Τα μεγάλα έργα υποδομής δεν κρίνονται μόνο από το μέγεθος και τον προϋπολογισμό τους, αλλά κυρίως από το πώς αλλάζουν την καθημερινότητα των πολιτών.

Για δεκαετίες, η συζήτηση για τις υποδομές στην Ελλάδα επικεντρωνόταν κυρίως στο πόσα έργα χρειάζεται να γίνουν. Σήμερα, το ζητούμενο είναι πιο σύνθετο: ποια έργα χρειάζεται πραγματικά η κοινωνία, πόσο γρήγορα μπορούν να ολοκληρωθούν και, κυρίως, τι αλλάζουν στην καθημερινότητα των πολιτών όταν παραδοθούν.

Από ένα σχολείο σε μια γειτονιά της Θεσσαλονίκης μέχρι έναν νέο οδικό άξονα στην Εύβοια και από το Flyover έως το νέο Μητροπολιτικό Πάρκο στον Φαληρικό Όρμο, διαφορετικά έργα υπηρετούν διαφορετικές ανάγκες. Κοινός παρονομαστής είναι ότι η πραγματική αξία τους αποτυπώνεται, πέρα από το εργοτάξιο, στην καθημερινότητα των ανθρώπων που τα χρησιμοποιούν.

Σε αυτή τη νέα γενιά υποδομών, η ΜΕΤΚΑ έχει αναπτύξει ένα ιδιαίτερα διευρυμένο αποτύπωμα, με έργα που αφορούν την εκπαίδευση, τις μεταφορές, την οδική ασφάλεια και τον δημόσιο χώρο.

Όταν ένα εργοτάξιο γίνεται σχολείο

Ίσως το πιο άμεσο παράδειγμα του κοινωνικού αποτυπώματος ενός έργου είναι ένα σχολείο. Στη Θεσσαλονίκη, 4 νέα βιοκλιματικά σχολεία, σε Πολίχνη, Ευκαρπία, Αμπελόκηπους και Λαγκαδά, εγκαινιάστηκαν μέσα στον Σεπτέμβριο, στο πλαίσιο του έργου για την κατασκευή 17 νέων σχολικών μονάδων στην Κεντρική Μακεδονία.

Πρόκειται για ένα έργο ΣΔΙΤ συνολικής συμβατικής δαπάνης 137,6 εκατ. ευρώ, που αφορά εννέα δήμους και περίπου 5.000 μαθητές. Η σύμβαση προβλέπει όχι μόνο την κατασκευή, αλλά και τη συντήρηση και τεχνική διαχείριση των σχολικών εγκαταστάσεων για 25 χρόνια.

Στην πράξη, το έργο προσφέρει στους μαθητές σύγχρονες αίθουσες και εργαστήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις, πλήρη προσβασιμότητα και ένα βιοκλιματικό σχεδιασμένο σχολικό περιβάλλον. Εξίσου σημαντικός είναι και ο χρόνος παράδοσης. Είναι χαρακτηριστικό ότι τα τέσσερα πρώτα σχολεία παραδόθηκαν σχεδόν δύο μήνες νωρίτερα, ώστε μαθητές και εκπαιδευτικοί να μπορέσουν να αξιοποιήσουν τις νέες εγκαταστάσεις ήδη από την έναρξη της νέας σχολικής χρονιάς.

Από το Flyover στην καθημερινή μετακίνηση

Ανάλογη είναι η λογική στα έργα μεταφορών. Το Flyover της Θεσσαλονίκης έχει πλέον φτάσει σε ποσοστό προόδου που ξεπερνά το 62%, σύμφωνα με τον υπουργό Υποδομών και Μεταφορών Χρήστο Δήμα, ο οποίος έθεσε ως στόχο την ολοκλήρωσή του τον Μάιο του 2027. Πίσω από τα τεχνικά χαρακτηριστικά ενός τέτοιου

ΜΕΤΚΑ

ΤΑ ΕΡΓΑ ΠΟΥ ΑΛΛΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΟΤΗΤΑ

Υποδομές με κοινωνικό αποτύπωμα υλοποιεί η ΜΕΤΚΑ, από σχολεία και οδικούς άξονες έως αστικές αναπλάσεις, συμβάλλοντας σε ασφαλέστερες μετακινήσεις, καλύτερη εκπαίδευση και περισσότερους ποιοτικούς δημόσιους χώρους για τους πολίτες



έργου βρίσκεται ένα πολύ απλό ζητούμενο για τους κατοίκους της πόλης: λιγότερη κυκλοφοριακή πίεση και ασφαλέστερες και αποτελεσματικότερες μετακινήσεις.

Το ίδιο ισχύει και στην Εύβοια, όπου η Παράκαμψη Χαλκίδας και Ψαχνών αφορά συνολικά περίπου 28 χιλιόμετρα οδικού δικτύου και στοχεύει στη βελτίωση της σύνδεσης της Χαλκίδας και της Αθήνας με τη Βόρεια Εύβοια, αλλά και στην αποσυμφόρηση του αστικού ιστού.

Η επίδρασή τους γίνεται αισθητή στην καθημερινή ζωή, καθώς μειώνουν τους χρόνους διαδρομής και διευκολύνουν την ασφαλέστερη και αποτελεσματικότερη μετακίνηση ανθρώπων και εμπορευμάτων.

Η πόλη ξαναβρίσκει τη θάλασσα

Στον Φαληρικό Όρμο, μια παράκτια ζώνη που παρέμενε για δεκαετίες υποβαθμισμένη και αποκομμένη από τον αστικό ιστό, το κοινωνικό αποτύπωμα των υποδομών αποκτά διαφορετική διάσταση. Η σχεδιασμένη ανάπλαση φιλοδοξεί να αποκαταστήσει τη σχέση των γύρω περιοχών με τη θάλασσα και να αποδώσει ξανά τον χώρο στους πολίτες.

Το project «ΑΕΝΑΟΝ», όπως ονομάζεται η ανάπλαση, περνά πλέον από τον σχεδιασμό στην υλοποίηση, μετά την υπογραφή της σύμβασης για τη δημιουργία του Μητροπολιτικού Πάρ-

κου. Το έργο, συνολικού προϋπολογισμού 370 εκατ. ευρώ, αφορά έκταση 741 στρεμμάτων και προβλέπει έναν μεγάλο ανοιχτό δημόσιο χώρο με πράσινο, διαδρομές περπάτου και ποδηλάτου, αθλητικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες.

Την κατασκευή του έργου θα αναλάβουν η ΤΕΡΝΑ και η ΜΕΤΚΑ.

Εδώ η έννοια της υποδομής διευρύνεται ακόμη περισσότερο. Δεν μιλάμε μόνο για έναν δρόμο ή ένα κτίριο, αλλά για την ανάκτηση δημόσιου χώρου και την επανασύνδεση της πόλης με το παραλιακό μέτωπο.

Το έργο έχει προγραμματιστεί να περάσει στην κατασκευαστική φάση τον Ιανουάριο του 2027, με ορίζοντα ολοκλήρωσης το δεύτερο εξάμηνο του 2029.

Μεγάλη γκάμα έργων για τη ΜΕΤΚΑ

Παρά τις διαφορές τους, όλα τα έργα συγκλίνουν σε ένα κρίσιμο σημείο: στην ικανότητα ο σχεδιασμός να προχωρά με συνέπεια και να καταλήγει σε ένα έργο που λειτουργεί και αποδίδει στην πράξη.

Αυτό είναι και ένα από τα κρίσιμα ζητήματα για την επόμενη ημέρα των ελληνικών υποδομών. Δεν αρκεί να υπάρχουν διαθέσιμοι πόροι ή να ανακινούνται μεγάλα projects. Χρειάζεται τεχνική επάρκεια, οργάνωση, συνέπεια και δυνατότητα να τηρούνται τα χρονοδιαγράμματα.

Η ΜΕΤΚΑ έχει παρουσία σε αυτή τη μεγάλη γκάμα έργων: από οδικές και σιδηροδρομικές υποδομές και λιμενικά έργα μέχρι σχολικά συγκροτήματα και μεγάλα έργα αστικής ανάπλασης. Και αυτό δημιουργεί μια διαφορετική εικόνα για τον ρόλο μιας κατασκευαστικής εταιρείας: όχι απλώς ως του αναδόχου που παραδίδει ένα τεχνικό έργο, αλλά ως ενός κρίκου ανάμεσα στον σχεδιασμό μιας δημόσιας επένδυσης και στο τελικό κοινωνικό της αποτέλεσμα.

Από το «έργο» στην αλλαγή της καθημερινότητας

Αλλωστε, η πραγματική αξία μιας υποδομής φαίνεται στον τρόπο με τον οποίο βελτιώνει την καθημερινότητα των πολιτών. Φαίνεται σε ένα καλύτερο σχολικό περιβάλλον για τους μαθητές, σε ασφαλέστερες και ταχύτερες διαδρομές για τους εργαζόμενους, στην αποσυμφόρηση μιας περιοχής και στη δημιουργία περισσότερου πρασίνου και δημόσιου χώρου. Αυτό είναι το ουσιαστικό αποτέλεσμα της νέας γενιάς έργων υποδομής: μια αλλαγή απτή, μετρήσιμη και ορατή στη ζωή της πόλης και των ανθρώπων της.

Για να φτάσει, όμως, ένα έργο σε αυτό το αποτέλεσμα, απαιτούνται συνέπεια, τεχνική επάρκεια και αξιοπιστία στην υλοποίηση - στοιχεία που καθορίζουν τελικά και την επιτυχία του.

Οικοδομή: Νέα άνοδος 5% στις τιμές των υλικών

Περαιτέρω αύξηση κατά 5% σημείωσαν οι τιμές στα οικοδομικά υλικά συνολικά τον Αύγουστο εφέτος, με το πετρέλαιο κίνησης να προκαλεί ουσιαστικά ανατιμήσεις σε όλες τις επιμέρους κατηγορίες των υλικών. Ειδικότερα, καταγράφηκαν ανατιμή-

σεις σε: Πετρέλαιο κίνησης-diesel (23,2%), τούβλα (11,1%), χάλκινους αγωγούς (10,7%), έτοιμο σκυρόδεμα (6,5%), ενισχυτικά κονιαμάτων και έτοιμου σκυροδέματος (5,2%), σωλήνες πλαστικούς, συνθετικούς, ινوستιμέντου (5,1%), κουφώματα

αλουμινίου (4,9%), παρκέτα (4,9%), τσιμέντο (4,7%), πλακίδια γενικά-δαπέδου, τοίχου (4,6%), σίδηρο οπλισμού (3,8%), μαρμαρόπλακες (3,7%), πλαστικό, ακρυλικό, νερού (3,7%) και ανελκυστήρες (3,3%).

Όπως ανακοίνωσε η ΕΛΣΤΑΤ, ο γε-

νικός δείκτης τιμών υλικών κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών παρουσίασε αύξηση 5% τον Αύγουστο 2026 σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Αυγούστου 2025, έναντι αύξησης 2,5% που σημειώθηκε κατά τη σύγκριση των αντίστοιχων δεικτών

το 2025 με το 2024.

Παράλληλα, ο γενικός δείκτης παρουσίασε αύξηση 0,4% τον Αύγουστο 2026 σε σύγκριση με τον δείκτη του Ιουλίου 2026, έναντι αύξησης 0,1% που σημειώθηκε κατά τη σύγκριση των αντίστοιχων μηνών το 2025.



Δανειοδότηση μικρομεσαίων επιχειρήσεων

■ ΤΟΥ ΓΙΩΡΓΟΥ ΑΓΙΑΣΟΦΙΤΗ ■



Με επιτόκιο που θα ξεκινά από 0,35% θα διατεθούν στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις δάνεια συνολικού ύψους σχεδόν 5 δισ. ευρώ που προέρχονται από το δανειακό σκέλος του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Αυτό υποστηρίζει το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών παρεμβαίνοντας στο δημόσιο διάλογο σχετικά με το πώς αξιοποιούνται οι πόροι (επιχορηγήσεις και δάνεια) των 35,95 δισ. ευρώ. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι χορηγήσεις στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις θα αρχίσουν στους επόμενους μήνες, μέσω δύο χρηματοδοτικών εργαλείων, και συγκεκριμένα από το Ταμείο Δανείων και το Ταμείο Εγγυοδοσίας που θα συσταθούν σε συνεργασία με τις εμπορικές και συνεταιριστικές τράπεζες.

Όπως επισημαίνει το υπουργείο, το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αποτελεί το μεγαλύτερο αναπτυξιακό και μεταρρυθμιστικό πρόγραμμα που είχε στη διάθεσή της η χώρα τις τελευταίες δεκαετίες. Δημιουργήθηκε μετά

την πανδημία, ως ένα έκτακτο ευρωπαϊκό εργαλείο, με την Ευρωπαϊκή Ένωση να προσφεύγει για πρώτη φορά σε κοινό δανεισμό για τη χρηματοδότηση επενδύσεων και μεταρρυθμίσεων. Η Ελλάδα έχει στη διάθεσή της συνολικά 35,95 δισ. ευρώ, εκ των οποίων 18,22 δισ. ευρώ είναι επιχορηγήσεις και 17,73 δισ. ευρώ δάνεια. Για πρώτη φορά σε ευρωπαϊκό χρηματοδοτικό πρόγραμμα οι εκταμιεύσεις δεν πραγματοποιούνται με βάση τις δαπάνες, αλλά με βάση την επίτευξη

Η Ελλάδα είναι η μοναδική χώρα στην Ε.Ε. που κατευθύνει το δανειακό σκέλος, ύψους 17,73 δισ. ευρώ, αποκλειστικά στην ιδιωτική Οικονομία

συγκεκριμένων οροσήμων και στόχων, που αποδεικνύουν ότι οι μεταρρυθμίσεις και τα έργα υλοποιούνται στην πράξη. Οι επιχορηγήσεις των 18,22 δισ. ευρώ δεν επιστρέφονται από τη χώρα και αποτελούν καθαρή χρηματοδοτική ενίσχυση. Όσον αφορά στο δανειακό σκέλος πρόκειται για πόρους που διοχετεύονται με όρους όμοιους για όλα τα κράτη-μέλη. Σημειώνεται ότι όλα τα κράτη-μέλη που αξιοποιούν το δανειακό σκέλος του Ταμείου Ανάκαμψης επιστρέφουν στην Κομισιόν τα ποσά ακριβώς με το ίδιο, χαμηλό, κόστος με το οποίο η Ε.Ε. εξασφάλισε τα κεφάλαια αυτά στην αγορά.

Επίσης, το αρμόδιο υπουργείο αναφέρει ότι η Ελλάδα είναι η μοναδική χώρα στην Ε.Ε. που επέλεξε να κατευθύνει το δανειακό σκέλος, ύψους 17,73 δισ. ευρώ, αποκλειστικά στην ιδιωτική Οικονομία, με κύριο στόχο να αμβλύνει το μεγάλο επενδυτικό κενό που άφησε πίσω της η δεκαετής κρίση. Η πλήρης αξιοποίηση αυτού του ποσού κινητοποιεί συνολικές επενδύσεις που ξεπερνούν τα 45 δισ. ευρώ και ενισχύει τις προϋποθέσεις για διατηρήσιμη ανάπτυξη. Αξίζει να σημειωθεί ότι το δανειακό σκέλος του Ταμείου Ανάκαμψης διοχετεύεται στην πραγματική Οικονομία με πολύ χαμηλά, σταθερά επιτόκια που ξεκινούν από 0,35% για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις ή διαμορφώνονται γύρω στο 1% για άλλες επενδύσεις, χρηματοδοτώντας επιχειρηματικά επενδυτικά σχέδια, εγγυοδοτικά εργαλεία, σχήματα venture capital και προγράμματα κοινωνικού χαρακτήρα, όπως το «Σπίτι μου II». Το ίδιο επιτόκιο (0,35%) θα ισχύσει και για τα δάνεια που θα λάβουν οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις από την Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα, χάρη στην ανακατεύθυνση κονδυλίων του Ταμείου Ανάκαμψης, ύψους 1,5 δισ. ευρώ, πόροι οι οποίοι αναμένεται να κινητοποιήσουν 5 δισ. ευρώ δάνεια και νέες επενδύσεις για τις ΜμΕ σε όλες τις περιφέρειες της χώρας.



Της ΕΥΓΕΝΙΑΣ ΤΖΟΡΤΖΗ

Ο Γ.Κ., ιδιοκτήτης μικρής επιχείρησης, βρέθηκε το 2015 με χρέος περίπου 300.000 ευρώ. Την περίοδο εκείνη, όταν η οικονομική κρίση κορυφωνόταν και οι αξίες των ακινήτων είχαν καταβαρυνθεί, η περιουσία του αποτελούσε μόλις 200.000 ευρώ. Εντεκα χρόνια αργότερα, η οφειλή του έχει διογκωθεί από τόκους και επιβαρύνσεις, ενώ η αξία των ακινήτων του έχει σχεδόν διπλασιαστεί, ακολουθώντας τη φρενήρη άνοδο των τιμών στην κτηματαγορά.

Η εξέλιξη αυτή, αντί να τον διευκολύνει, έχει περιορίσει δραστικά τα περιθώρια μιας ρύθμισης με ουσιαστικό «κούρεμα». Όσο μεγαλύτερη είναι η αξία που μπορεί να ανακτήσει ο πιστωτής από τη ρευστοποίηση της περιουσίας, τόσο υψηλότερο είναι το ποσό που πρέπει να εξασφαλίσει η ρύθμιση.

Στο μεταξύ, ο Γ.Κ. έχει ανιχνευθεί οριοθετηθεί. Τα εισοδήματά του είναι περιορισμένα και η ηλικία του δεν επιτρέπει την επιμέλειά της αποπληρώσεως για όσο διάστημα θα απαιτείται ώστε να τροκίψει μια βιώσιμη δόση. Ξίται αρκετά εύπορος «στα χαρτιά» ώστε να μη δικαιοδογείται μεγάλο «κούρεμα», αλλά όχι αρκετά εύπορος στην πράξη ώστε να ρυθμίσει τις οφειλές του και να διασώσει την κύρια κατοικία του.

Η περίπτωση του συμπυκνώνει το αδιέξοδο ενός μεγάλου μέρους των παλαιών «κόκκινων» δανειολητών. Η άνοδος των τιμών αύξησε την αξία της περιουσίας τους, όχι όμως και το διαθέσιμο εισόδημά τους. Ετσι, το περιουσιακό στοιχείο του άλλου θα άνοιγε τον δρόμο για ένα γενναίο «κούρεμα» λειτουργεί σήμερα ως φραγμός, ανεβάζοντας το ελάχιστο ποσό που αναμένει να ανακτήσει ο πιστωτής.

Το αδιέξοδο του Γ.Κ. επιτείνεται επειδή, εκτός από οφειλές



Το αδιέξοδο των υπερχρεωμένων δανειολητών επιτείνεται επειδή, εκτός από οφειλές από δάνεια, έχουν και χρέη προς το Δημόσιο. Κάθε φορά που επικρατούν να αυξηθούν τα δάνεια τους με τους servicers, το συνολικό βάρος των δόσεων υπερβαίνει τις δυνατότητές τους.

Παγιδευμένοι οι παλαιοί κόκκινοι δανειολήπτες

Η άνοδος των τιμών των ακινήτων αύξησε την περιουσία τους, όχι όμως και το εισόδημα, με αποτέλεσμα να αδυνατούν να αποπληρώσουν τα χρέη τους

από δάνεια, έχει και χρέη προς το Δημόσιο. Κάθε φορά που επιχειρεί να ρυθμίσει το δάνειό του με τον servicer, το συνολικό βάρος των δόσεων υπερβαίνει τις δυνατότητές του. Ακόμη και ο αλγόριθμος του εξωδικαστικού μηχανισμού, που σχεδιάστηκε για να ρυθμίζει ενιαία το σύνολο των χρεών, δεν λύνει αυτή την εξίσωση όταν το θρόνητο των δόσεων ξεπερνάει το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα. Για λόγους

ενημερότητας αναγκάζεται να διενεργήσει προσαρμογές στη ρύθμιση προς το Δημόσιο, εγκαταλείποντας στην πράξη τη ρύθμιση για τα δάνειά του.

Αυτός είναι και ο λόγος που τα ποσοστά αθέτησης στον εξωδικαστικό μηχανισμό, παρά τον μεγάλο όγκο ρυθμίσεων, παραμένουν υψηλά και, ανάλογα με τον servicer, ξεκινούν από 30% και φτάνουν έως 50%. Δεν είναι τυχαίο ότι από τα 58,1 δισ. ευ-

ρώ που βρίσκονται προς ρύθμιση στον εξωδικαστικό, το 58,9% αφορά ελεύθερους επαγγελματίες και το 18,5% φυσικά πρόσωπα μη επαγγελματίες, επιβεβαιώνοντας ότι το πρόβλημα επικεντρώνεται σε δανειολήπτες με αυτά τα χαρακτηριστικά και χρέη προς πολλούς πιστωτές.

Διέξοδο θα μπορούσαν να προσφέρουν νέα οχήματα ενάλαικτικής χρηματοδότησης, τα οποία δεν θα στηρίζονταν απο-

κλειστικά στο τρέχον εισόδημα του οφειλέτη, όπως ένα συμβατικό δάνειο, αλλά στην αξία της ακίνητης περιουσίας του. Εταιρείες παρόχων πιστώσεων θα μπορούσαν να δημιουργήσουν προϊόντα για ενθρόνους μεγαλύτερης ηλικίας που διαθέτουν ακίνητα αλλά όχι την απαιτούμενη ρευστότητα για να ρυθμίσουν τα χρέη τους.

Μια τέτοια εταιρεία θα μπορούσε να χορηγεί το κεφάλαιο

για την εξόφληση ή τη δραστηκή μείωση της οφειλής προς τον servicer, λαμβάνοντας ως εξασφάλιση το ακίνητο. Στην Ισπανία, για παράδειγμα, η hipoteca inversa απευθύνεται σε ιδιοκτήτες άνω των 65 ετών καθώς και σε άτομα με αναπηρία τυφλά στον 33% ή εξάρτηση. Ο ιδιοκτήτης λαμβάνει συνήθως μηνιαίο εισόδημα, δικαιούται την κυριότητα και χρεώσιμο οφεί των κατοικιών μέχρι τον θάνατό του. Στη συνέχεια, οι κληρονόμοι αποφασίζουν εάν θα εξοφλήσουν την οφειλή, θα την αναχρηματοδοτήσουν ή θα πουλήσουν το ακίνητο.

Μια δεύτερη εκδοχή είναι η άμεση εξόφληση του ακινήτου από επένδυση, με ταυτόχρονη κατοχύρωση ισόβιου δικαιώματος κατοίκησης για τον σημερινό ιδιοκτήτη. Μέρους του τιμήματος θα κατευθυνόταν στους πιστωτές και ο οφειλέτης θα απαλλάσσονταν από το χρέος χωρίς να απομακρυνθεί από το σπίτι του, κάποιος όμως την κυριότητα και τη δυνατότητα να το αφήσει ως κληρονομιά.

Η λύση παραιτείται στον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων που προωθεί το υπουργείο Ξηνοκλής Οικονομίας και αναμένεται να λειτουργήσει το 2027. Η λύση δεν είναι ούτε δωρεάν ούτε κοινωνικά ουδέτερη, αφού ο οφειλέτης διατηρεί το δικαίωμα να παραμείνει στο σπίτι και αποφεύγει τον πλειστηριασμό, αλλά εκχωρεί μέρος –ενδεχομένως και το σύνολο– της περιουσίας που θα κληρονομήσουν τα παιδιά του.

Πρόκειται ουσιαστικά για διαφορετικές παραλλαγές αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας που επικρατούν να γεφυρώσουν το ίδιο χάσμα. Από τη μία η μεγάλη αξία της περιουσίας και από την άλλη η ανεπάρκεια του τρέχοντος εισοδήματος, που είναι και ο πυρήνας του προβλήματος για την αργή μείωση του ιδιωτικού χρέους στη χώρα μας.