

Αισθητή άνοδος της οικοδομικής δραστηριότητας

ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ επιτάχυνση κατέγραψε η οικοδομική δραστηριότητα στη χώρα τον Ιούνιο του 2026, επιβεβαιώνοντας τη σταθερά ανοδική της πορεία και σε επίπεδο δωδεκαμήνου. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής - Δημόσιας) ανήλθε τον Ιούνιο σε 3.118 οικοδομικές άδειες, οι οποίες αντιστοιχούν σε 727.203 τ.μ. επιφάνειας και 3.279.998 κ.μ. όγκου. Σε σύγκριση με τον Ιούνιο του 2025, παρατηρήθηκε εντυπωσιακή άνοδος 21,5% στον αριθμό των αδειών, 22,5% στην επιφάνεια και 20,5% στον όγκο. Κυρίαρχο ρόλο στη δυναμική αυτή διαδραμάτισε ο ιδιωτικός τομέας, καθώς οι άδειες Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας έφτασαν τις 3.083 (αύξηση 21,8%), καταγράφοντας άλμα 25,2% στην επιφάνεια και 22,7% στον όγκο. Αντίθετα, η Δημόσια Οικοδομική Δραστηριότητα περιορίστηκε σε 35 άδειες, ανηρσωπυέλοντας μόλις το 4,9% του συνολικού οικοδομικού όγκου για τον συγκεκριμένο μήνα. Σε περιφερειακό επίπεδο, τον Ιούνιο, η Αττική διατήρησε τα πρωτεία σε απόλυτα μεγέθη, εκδίδοντας 651 άδειες (αύξηση 7,6%), ενώ σημείωσε αξιοσημείωτη αύξηση όγκου κατά 46,6%. Εντυπωσιακή άνοδος σημειώθηκε επίσης στα Ιόνια Νησιά (+102,2% στις άδειες και +102,4% στον όγκο) και στην Ήπειρο (+183,9% στον όγκο), ενώ ισχυρή κινητικότητα παρουσίασαν η Κρήτη (+71,8% στον όγκο) και η Πελοπόννησος (+80,1%). Στον αντίποδα, αρνητικό πρόσημο στον όγκο κατέγραψαν η Στερεά Ελλάδα (-42,1%), το Νότιο Αιγαίο (-16,8%) και η Κεντρική Μακεδονία (-12,5%). Εξίσου θετική παραμένει η εικόνα στο σύνολο του τελευταίου δωδεκαμήνου (Ιούλιος 2025 - Ιούνιος 2026). Η ιδιωτική οικοδομή κινήθηκε με θετικούς ρυθμούς (+10,4% σε άδειες και +20% σε όγκο), αποτυπώνοντας την ισχυρή επενδυτική διάθεση και τη συνεχιζόμενη ανάκαμψη του κλάδου των κατασκευών.

ΣΤΕΦ. ΣΑΛΑΜΑΤΣ

ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ - ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Χρόνος, χρήμα και πράσινη μετάβαση οι μεγάλες προκλήσεις



Γράφει η
Εβγγίνα Σαβούρδου

Στο επίκεντρο των σύγχρονων προκλήσεων που καλούνται να διαχειριστούν οι ελληνικές εταιρείες στα μεγάλα έργα βρέθηκαν οι τοποθετήσεις κορυφαίων στελεχών του κλάδου στο 9ο Συνέδριο ITC 2026. Η επιτακτική ανάγκη για ψηφιακό μετασχηματισμό, η υιοθέτηση νέων τεχνολογιών και φιλικών προς το περιβάλλον υλικών, καθώς και οι αυστηρές απαιτήσεις βιωσιμότητας επαναπροσδιορίζουν τα δεδομένα. Σε ένα περιβάλλον αυξημένης πολυπλοκότητας στον σχεδιασμό και την υλοποίηση, ο κατασκευαστικός τομέας καλείται να προσαρμοστεί άμεσα, εξασφαλίζοντας ανθεκτικότητα, ταχύτητα και υψηλή ποιότητα στα έργα της νέας εποχής.

Η πίεση των προϋπολογισμών

Όπως επισήμανε η Νατάσα Κόβας-Νέις, διευθύνουσα σύμβουλος του Ομίλου ΕΑΤΡΑΚ ΑΕ, οι βασικότερες σύγχρονες προκλήσεις είναι απλές αλλά αμείλικτες: ο χρόνος και το χρήμα. Όλοι οι εμπλεκόμενοι πιέζονται να ολοκληρώσουν τα έργα σε στενά χρονοδιαγράμματα, ενώ τα κόστη αυξάνονται, καθιστώντας δύσκολη την τήρηση των προϋπολογισμών. Όταν ο χρόνος ξεφεύγει, το ίδιο συμβαίνει και με το μπάτζετ, δημιουργώντας μια τεράστια πρόκληση τόσο για τις κατασκευαστικές εταιρείες όσο και για τη χώρα συνολικά. Η χρήση και λειτουργία αξιόπιστων μηχανημάτων, η τεχνολογία πρόγνωσης για την ασφάλεια και το wellbeing των ανθρώπων, καθώς και οι έγκαιρες παρεμβάσεις πριν από την πρόκληση ζημιών αποτελούν καίριες σημείας εργαλεία.

Αυξημένες τεχνικές απαιτήσεις, ευελιξία και logistics

Από την πλευρά της βιομηχανίας προκατασκευής, η Βασιλική Ορολογιοπούλου, πολιτικός μηχανικός ΕΜΠ και συνδιευθύνουσα της Αρμός Προκατασκευής ΑΕ, τόνισε ότι η νέα γενιά έργων χαρακτηρίζεται από υψηλότερες τεχνικές απαιτήσεις, μεγαλύτερη πολυπλοκότητα και σύνθετες δικλίδες μεταξύ σχεδιασμού και υλοποίησης. Η βιομηχανία επενδύει συστηματικά στην αύξηση της παραγωγικότητας και στον εκσυγχρονισμό των γραμμών της. Ωστόσο,



Σε ένα περιβάλλον αυξημένης πολυπλοκότητας στον σχεδιασμό και στην υλοποίηση, ο κατασκευαστικός τομέας καλείται να προσαρμοστεί άμεσα, εξασφαλίζοντας ανθεκτικότητα, ταχύτητα και υψηλή ποιότητα

οι ανάδοχοι των μεγάλων έργων απαιτούν επιπλέον ευελιξία στις μεταβολές του εργοταξίου. Εδώ αναδεικνύεται η σημασία των logistics, των μεγάλων αποθηκευτικών χώρων και των ψηφιακών εργαλείων διαχείρισης της αλυσίδας αξίας, τα οποία επιτρέπουν τον έγκαιρο προγραμματισμό και τον αναγκαίο επαναπρογραμματισμό.

Παράλληλα, οι νέες χρήσεις κτιρίων (όπως τα data centers, τα οποία απαιτούν αντοχές δομικού σκελετού έως 2-2,5 τόνους ανά τετραγωνικό, καθώς και τα μεγάλα malls), σε συνδυασμό με τα υψηλότερα standards των ξένων επενδυτών στην Ελλάδα, επιβάλλουν συνεχή καινοτομία και τεκμηριωμένες λύσεις. Ο μεγάλος αριθμός ειδικοτήτων, μελετητών και υπεργολάβων καθιστά επιτακτική την έγκαιρη επίλυση των ζητημάτων, προκειμένου να αποτραπούν κόστος, ρίσκο και καθυστερήσεις στο εργοτάξιο.

Διαφάνεια στην εφοδιαστική αλυσίδα

Τις περιβαλλοντικές διαστάσεις ανέδειξε η Ελένη Χατζηγεωργίου, head of Sustainability της C2h Sustainable Engineering, υπογραμμίζοντας τις αυξημένες απαιτήσεις βιωσιμότητας στα μεγάλα έργα. Μια βασική τεχνική πρόκληση αφορά την προώθηση νέων, φιλικών προς το πε-

ριβάλλον υλικών με υψηλό ανακυκλούμενο περιεχόμενο. Ωστόσο, παραμένουν ζητούμενα η εξοικείωση και η ενσωμάτωσή τους από τις τεχνικές ομάδες. Για να διασφαλιστεί αυτό, κρίνεται απαραίτητο τα υλικά να διαθέτουν τεκμηριωμένες περιβαλλοντικές επιδόσεις βάσει διεθνών προτύπων (όπως Environmental Product Declarations ή Health Product Declarations και πιστοποιημένες εκπομπές πτητικών οργανικών ενώσεων).

Βιωσιμότητα

Επιπλέον, η επίτευξη των στόχων βιωσιμότητας σε έργα με εκατοντάδες προμηθευτές και υπεργολάβους απαιτεί στενή συνεργασία, διαφάνεια και μια κοινή βάση δεδομένων.

Τα έργα γίνονται ολοένα πιο σύνθετα, γεγονός που καθιστά κρίσιμη την ενσωμάτωση των κριτηρίων βιωσιμότητας όσο το δυνατόν νωρίτερα στον σχεδιασμό, αξιοποιώντας εργαλεία όπως η ανάλυση του κύκλου ζωής.

Οι προκλήσεις για τις ελληνικές εταιρείες δεν περιορίζονται μόνο στο τεχνικό πεδίο, αλλά εκτείνονται σε ένα ευρύ φάσμα τομέων, με το κρίσιμο στοιχείο να έγκειται στην ταχύτητα προσαρμογής των εμπλεκόμενων στις νέες απαιτήσεις της αγοράς.



ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ΑΚΙΝΗΤΗ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Σε πρώτο πλάνο την αύξηση της προσφοράς ακινήτων, είτε μέσω ανέγερσης νέων οικοδομών είτε μέσω της επισκευής των υφιστάμενων, θέτει η κυβέρνηση, όσο το στεγαστικό πρόβλημα παραμένει άλυτο.

Του Θάνου Τσίπου
thtsiros@naftemporiki.gr

Η κυβέρνηση μεταθέτει, στο αλφαιού αυτό, για μετά τις εκλογές κάθε μέτρο που θα μπορούσε να προκαλέσει αναταραχή στην κτηματαγορά -από τον ΦΠΑ στα νεόδομητα και τον φόρο υπεραξίας μέσω του Μητρώου Ιδιοκτησίας Ακινήτων έως την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, ενώ ταυτόχρονα προωθεί τα προγράμματα που μπορούν να «ενεργοποιήσουν» δεκάδες χιλιάδες ακίνητα, με χαρακτηριστικότερο παράδειγμα το πρόγραμμα επιδότησης για την ανακαίνιση ακινήτων, που θα αφορά τουλάχιστον 13.000-14.000 κλειστά διαμερίσματα.

Τα στοιχεία αποτυπώνουν αύξηση των επενδύσεων στην οικοδομή, ωστόσο, η απόσταση που μας χωρίζει από τη «χρυσή εποχή» της κτηματαγοράς παραμένει... χαώδης. Τα νούμερα είναι αποκαλυπτικά: Οι επενδύσεις σε κατοικίες το '26 έφτασαν στα 3,6 δισ. ευρώ, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 16% των συνολικών επενδύσεων της χώρας στο ίδιο διάστημα, όταν προ κρίσης (σ.σ.: δηλαδή τη χρυσή περίοδο του real estate έως και το 2008) τα αντίστοιχα ποσά σε επίπεδο

στο διαθέσιμο εισόδημα και την αποχλιμάκωση της αγοράς οικιακής δυνάμεις των εργαζομένων νοικοκυριών. Στο '26, ο ετήσιος ρυθμός αύξησης των πρώτων των διαμερισμάτων κινήθηκε σε πανελλαδικό επίπεδο στην περιοχή του 5,5%, με τις πιέσεις να διακρίνονται πλέον και εκτός των αστικών κέντρων της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Μπορεί το 15,5% να είναι μικρότερο ποσοστό σε σχέση με το +8,1% που καταγράφηκε στο β' τρίμηνο του 2025, ωστόσο δεν καίει να είναι μεγαλύτερο από τον πληθωρισμό και τον ρυθμό μεταβολής των εισοδημάτων. Αυτό δημιουργεί ζητήματα σε διάφορα επίπεδα. Το πρώτο -και το προφανέστερο- είναι ότι καθίσταται ακόμη δυσκολότερη η αγορά ακινήτων, καθώς ο βασικός δείκτης πρόσβασης στην κτηματαγορά (ο.σ.: αριθμός μισθών που απαιτούνται για την αγορά ακινήτου) εξακολουθεί να επιδεινώνεται.

Το δεύτερο είναι το φορολογικό: Όσο μεγαλώνει η απόσταση πραγματικών και αντικειμενικών τιμών, τόσο μεγαλύτερη γίνεται η στρέβλωση αλλά και τόσο βιαιότερη η μεταβολή που θα απαιτηθεί για την εξάλειψή της.

«Πάγωμα» αλλαγών στη φορολογία

Η τελευταία ουσιαστική αναπροσαρμογή των τιμών ζώνης του οικοπέδου και αντικειμενικοί προσδιορισμοί θεσπίστηκαν με βάση τις αξίες του 2020-2021, καθώς τέθηκε σε εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2022. Έκτοτε, η αγορά έχει καταγράψει μια άνευ προαγόμενου οφρεντική άνοδο: ● **Ατική:** Οι τιμές πώλησης κατοικιών έχουν εκτιναχθεί κατά άνω του 65% οφρεντικά σε σύγκριση με το 2020. Σε περιοχές των νοτιών προαστίων, του κέντρου της Αθήνας και του Πειραιά, οι πραγματικές τιμές συναλλαγών υπερβαίνουν σε ποσοστό από 70% έως και 100% τις τιμές βάσης του 2020.

● **Θεσσαλονίκη & μεγάλα αστικά κέντρα:** Η οφρεντική αύξηση ξεπερνά το 55%, οδηγώντας από την παντελή έλλειψη νεόδομων κατοικιών και τη ζήτηση για ανακαινισμένα παλαιότερα ακίνητα.

● **Πανελλαδικός μέσος όρος:** Με βάση τους δείκτες της Γ.Ε.Ε., τα οικιακά ακίνητα καταγράφουν συνολική άνοδο της τάξης του 69% σε σχέση με το 2020 και περίπου 57%

Εξέλιξη δείκτη τιμών διαμερισμάτων της Τράπεζας της Ελλάδος



«Γη και ύδωρ» για την αύξηση της προσφοράς ακινήτων

Παροχή κινήτρων για άνοιγμα κλειστών κατοικιών και αναβολή επώδυνων αλλαγών στην αγορά

σε σχέση με τα επίπεδα του 2021.

Το αποτέλεσμα είναι οι αντικειμενικές αξίες να λειτουργούν πλέον ως ένα εντελώς παρωχημένο μέτρο σύγκρισης. Η ψαλίδα μεταξύ εμπορικών και φορολογικών αξιών έχει ανοίξει επικίνδυνα. Σε πολλές περιοχές της Ατικής οι εμπορικές τιμές κινούνται από 40% έως 100% υψηλότερα από τις τιμές ζώνης της εφορίας. Η απόφαση να «παγώσει» η ευθυγράμμιση των αντικειμενικών αξιών με τις εμπορικές στερεί μιν από τα δημόσια ταμεία σημαντικά

έσοδα και διατηρεί ανισότητες στην ΕΝΦΙΑ και τις φοροεπιβαρύνσεις, αλλά εξυπηρετεί απόλυτα την πολιτική επίλυση της αποφυγής κοινωνικών και εκλογικών κραδασμών. Έξοδος είναι ότι θα απαιτηθεί πολύ χρόνος προετοιμασίας για να γίνει εκ νέου η εξίσωση

εξίσωση

10 δισ. €

Οι επενδύσεις σε επίπεδο εξαμήνου στη «χρυσή εποχή» της κτηματαγοράς.

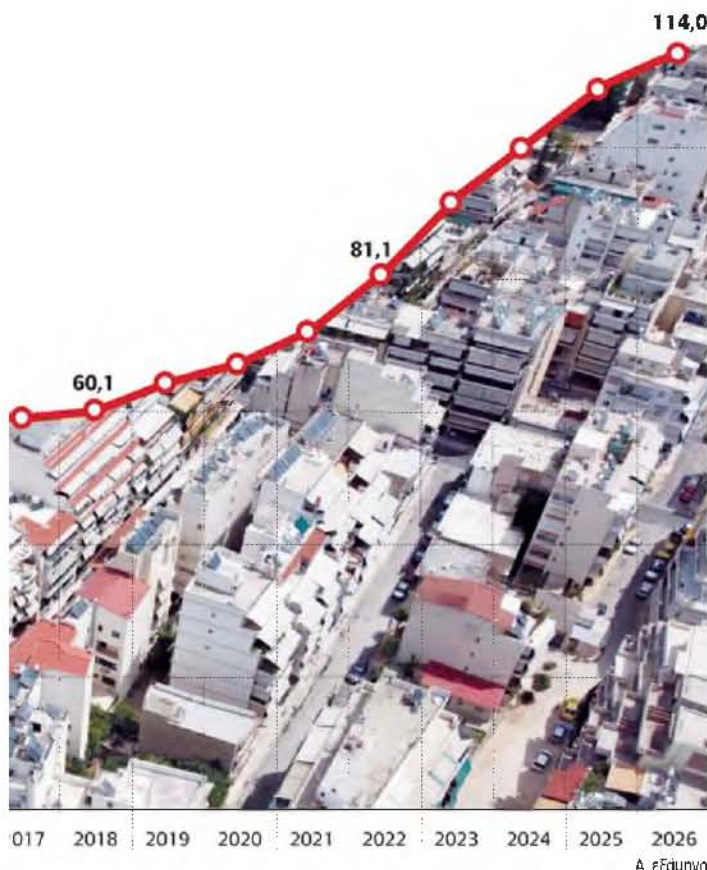
εξαμήνου ήταν μεγαλύτερα από 10 δισ. ευρώ και αντιστοιχούσαν σε πάνω από το 40% των συνολικών επενδύσεων που γίνονταν στη χώρα.

Το ρόλι τιμών και το χάσμα αξιών

Η εικόνα που αποτυπώνουν τα πλέον πρόσφατα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για το 2026 επιβεβαιώνει ότι η δυναμική των τιμών δεν έχει εξαντληθεί, παρά τις πιέσεις



3,6 δισ. € οι επενδύσεις σε κατοικίες
στο α' εξάμηνο του 2026



εμπορικών-αγροκτημενικών, ενώ θα απαιτηθεί και προσαρμογή όλων των συντελεστών υπολογισμού του ΕΝΦΙΑ για να αποφευχθούν μεγάλες επιβιρύνσεις. Γι' αυτό και το έργο έχει μετατεθεί για το 2027, ενδεχομένως και για αργότερα.

Μεταρρυθμιστική... ακινοσία για να μην ταραχθεί η αγορά
Μπροστά σε αυτό το εκρηκτικό σκηνικό, η κυβερνητική τακτική επιλέγει εκκάλυψη διαιώνισαν του status quo μέσω διαδοχικών αναστολών και αναβολών, μεταθέτοντας και άλλες μεταρρυθμίσεις για το μέλλον υπό τον φόβο αποσταθεροποίησης των συναλλαγών.

1 Υποχρεωτική πληρωμή ενσολικών μέσω τράπεζας:
Η εφαρμογή του μέτρου, που στοχεύει στην καταπολέμηση της υποδιωγμένης μίσθωσης και της εκτεταμένης φοροδιαφυγής στα ενοίκια από ακίνητα, μετατίθεται οριστικά για τον Ιούλιο του 2027. Παρά τις διακηρύξεις για πλήρη

ψηφιοποίηση, η υποχρεωτική καταβολή του μηνιαίου αποκοπεί μετ'ω ΡΟΣ ή τραπεζικού λογαριασμού (επί ποινή απόλυτης φορολογικών εκπτώσεων και μισθώσεων) μπαίνει εκ νέου στο συρτάρι.

2 Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ): Η διασύνδεση των ακινήτων με το TAXISnet και το Κτηματολόγιο μέσω του ψηφιακού φακέλου του ΜΙΔΑ οδηγείται σε ανάλογη επιμήκυνση χρονοδιαγράμματος. Επειδή η λειτουργία του ΜΙΔΑ συνεδέεται άμεσα με την αυτισμοποιημένη διασύνδεση των μισθωτηρίων και των τραπεζικών καταβολών, η αναβολή του ενός συμπαράσχει μοιραία και το άλλο. Μένει απλώς να ανακοινηθεί το νέο χρονοδιάγραμμα.

3 «Πάγωμα» ΦΠΑ και Φόρου Υπεραξίας: Για να μη διακυβεί η ροή κεφαλαίων στην οικοδομή, η αναστολή επιβολής ΦΠΑ 24% στα νεόδομη ακίνητα παρατάθηκε, αποτρέποντας ένα άμεσο σκ

κόστους της τάξης του 20%-25% στις τελικές τιμές πώλησης. Ταυτόχρονα, ο περιβάλλων φόρος υπεραξίας 15% στις μεταβιβάσεις ακινήτων παραμένει στον «πάγο», διατηρώντας ένα προστατευτικό φορολογικό περιβάλλον για τους πολυτέρες και τους επενδυτές.

Η σύγχυση είναι εμφανής: καμία φορολογική ή ελεγκτική παρέμβαση που θα μπορούσε να ανακόψει τη δυναμική των συναλλαγών ή να δυσχεράσει τους εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων δεν πρόκειται να ενεργοποιηθεί πριν από την επόμενη εκλογική αναμέτρηση.

Ως τροχοπέδη λειτουργεί το κόστος κατασκευής

Η άνοδος των τιμών δεν συντηρείται μόνο από την ισχυρή ζήτηση αλλά και από την αδυναμία δημιουργίας νέου οικιστικού αποθέματος σε προσιτές τιμές. Το κατασκευαστικό κόστος αποτελεί τον βασικό δομικό παράγοντα που συντηρεί τις πληθωριστικές πιέσεις στα νεόδομη.

Σύμφωνα με τον Γενικό Δείκτη Τιμών Υλικών Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ:

- Οι τιμές των βασικών οικοδομικών υλικών κατέγραψαν νέα άνοδο ως αξίας του 5.5% με 6% μέσα στο 2026, ερχόμενες να προστεθούν στις εκρηκτικές αυξήσεις της προηγούμενης 2021-2023.

- Υλικά υψηλής έντασης ενέργειας, όπως το σκυρόδεμα, ο σίδηρος οπλισμού, τα τούβλα, οι μονώσεις, το αλουμίνιο και οι κεραμικά πλακάκια, βρίσκονται σωρευτικά σε επίπεδα άνω του 35% με 40% υψηλότερα σε σύγκριση με το 2020.

- Παράλληλα, το κόστος των εργατικών χεριών έχει εκταθεί λόγω της δραματικής έλλειψης εξειδικευμένου τεχνικού προσωπικού και εργατών γης, προσθέτοντας επιπλέον 15% έως 25% στο συνολικό κόστος ανέγερσης.

Υπ' αυτές τις συνθήκες, το καθαρό κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό μέτρο (χωρίς το κόστος αγοράς της γης και το περιθώριο κέρδους του κατασκευαστή) έχει εκταθεί από τα 1.000-1.200 ευρώ προ πανδημίας, σε τιμήδα που προσεγγίζουν ή ξεπερνούν τα 1.800 με 2.000 ευρώ ανά τ.μ. το 2026. Το γεγονός αυτό καθιστά εξαιρετικά δύσκολη την ανέγερση προσιτής κατοικίας («affordable housing») από τον ιδιωτικό τομέα, κατευθύνοντας σχεδόν το σύνολο της

νέας οικοδομικής δραστηριότητας σε πολυτελείς κατασκευές που απευθύνονται σε υψηλά βελάνια και ξένους αγοραστές.

Στο πεδίο των επενδύσεων, η σύγκριση των μεγεθών αποτυπώνει με σκληρό τρόπο το μέγεθος του ελλείμματος προσφοράς. Είναι σαφές ότι από το 2019 και μετά καταγράφεται μια σταθερά ανοδική πορεία: από τα ιστορικά χαμηλά του 1.2-1.5 δισ. ευρώ ετησίως την περίοδο 2014-2016 φτάσαμε στο α' εξάμηνο του 2026 στα 3,6 δισ. ευρώ.

Ωστόσο, οι επενδύσεις αυτές αντιστοιχούν ολιγομερές μόλις το 16% των συνολικών ακαθάριστων επενδύσεων πάγιου κεφαλαίου στη χώρα. Στην προ κρίσης εποχή (έως το 2008), οι επενδύσεις σε κατοικίες ξεπερνούσαν σε αξία τα 10 δισ. ευρώ, αποτελώντας πάνω από το 40% του συνόλου των επενδύσεων στην ελληνική οικονομία.

Η διαφορά αυτή εξηγείται γιατί η προσφορά παραμένει ασφυκτικά περιορισμένη. Οι σημερινές επενδύσεις αρκούν για να τροφοδοτήσουν επιλεκτικά έργα ανάπτυξης και πολυτελή projects, αλλά υπολείπονται δραματικά από τα να καλύψουν το στεγαστικό κενό που δημιουργεί μια δεκαετία πλήρους επενδυτικής άπνοιας (2010-2020), κατά την οποία η οικοδομική δραστηριότητα είχε συρρικνωθεί κατά 90%.

Στο σκηνικό αυτό προστίθεται πλέον και η συζήτηση για τα μέτρα ανάσχεσης της εξωτερικής ζήτησης. Μια τον δραστηριοποίηση και τις αυξήσεις των ορίων της Golden Visa, η πρόταση για την επιβολή ειδικού αυξημένου φόρου μεταβίβασης 15% στους ξένους αγοραστές ακινήτων (εκτός Ε.Ε.) λειτουργεί ως δίκοπο μαχαίρι:

- Από τη μία πλευρά, επιδιώκει να ανακόψει την κερδοσκοπική πίεση που ασκούν διεθνή κεφάλαια στις τιμές των αστικών ακινήτων.

- Από την άλλη, ενέχει τον κίνδυνο να στέρσει απότομα από την αγορά την αναγκαία ρευστότητα των Άμεσων Επενδύσεων (ΑΕΙ), σε μια συγκυρία όπου οι εγχώριες τραπεζικές χρηματοδοτήσεις μέσω στεγαστικών δανείων παραμένουν περιορισμένες σε μια περίοδο, μάλλον, όπου αρχίζει να διαφαίνεται νέα αύξηση στο κόστος του χρήματος μέσω από την αναπροσαρμογή των επιτοκίων.



Σε κατασκευές για υψηλά βελάνια και ξένους αγοραστές κατευθύνεται το σύνολο της νέας οικοδομικής δραστηριότητας.

ΑΠΟΦΑΣΗ ΣτΕ

Ευθύνη των δήμων οι ζημίες από παράνομες οικοδομικές άδειες

ΜΕ ΜΙΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι θεμελιώνεται ευθύνη του Δημοσίου για ζημίες που προκύπτουν από παράνομες οικοδομικές άδειες και πολεοδομικές πράξεις οι οποίες χορηγήθηκαν κοντά σε ρέματα, χωρίς να έχει γίνει η οριστική οριοθέτησή τους.

Με βάση τις αποφάσεις 1177 και 1281/2026 του ΣτΕ, είναι πλέον υποχρεωτική η αποζημίωση των ιδιοκτητών των ακινήτων για τις ζημίες που υπέστησαν εξαιτίας παράνομων πράξεων της διοίκησης σε παραρτηματίες περιοχές εντός ρυμοτομικού σχεδίου. Η απόφαση καταλαμβάνει και τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Περιφέρειες και Δήμους) που έχουν προβεί σε αντίστοιχες παρατυπίες, ενώ το δικαστήριο έκρινε πως δεν είναι νόμιμες ούτε οι λεγόμενες «προσωρινές» οριοθετήσεις που βασίζονται στον Κτιριοδομικό Κανονισμό.

Αποζημιώσεις

Στο σκεπτικό των αποφάσεών του το ΣτΕ σημειώνει ότι οι σχετικές πολεοδομικές διατάξεις δεν αποσκοπούν μόνο στο γενικό συμφέρον, αλλά «αποσκοπούν στην προστασία ατομικών δικαιωμάτων ή συμφερόντων των ιδιωτών, διότι επιτρέπουν την έκδοση πράξης εφαρμογής ρυμοτομικού σχεδίου, προσκύρωση, τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης, καθώς και οικοδομικής άδειας ανέγερσης σε παραρτηματικό ακίνητο, υπό την προϋπόθεση ότι έχει προηγηθεί οριστική οριοθέτησή». Εφόσον λοιπόν πληρούνται οι νόμιμες προϋποθέσεις, η έκδοση παράνομων αδειών και πράξεων σε παραρτηματία ακίνητα γεννά πλήρη αξίωση αποζημίωσης από το Δημόσιο ή τους ΟΤΑ για τους δικαιούχους που εγκλωβίστηκαν πολεοδομικά. Παράλληλα, το ΣτΕ έθεσε στο «μικροσκόπιο» και την παράνομη παράλειψη της διοίκησης να ολοκληρώσει τις οριστικές οριοθετήσεις των ρεμάτων, ακόμη και ύστερα από προγενέστερες ακυρωτικές αποφάσεις. Οι σύμβουλοι Επικρατείας έκαναν δεκτές τις αιτήσεις αναιρέσης και έτσι η υπόθεση θα οδηγηθεί για νέα κρίση στο Διοικητικό Εφετείο Πειραιά.

Δημήτρης Δαμιανός

Φόβοι για αύξηση των σταθερών επιτοκίων στα νέα στεγαστικά

Καθοριστικές οι επόμενες κινήσεις της ΕΚΤ, τι προσφέρουν σήμερα οι τράπεζες

Της ΕΥΓΕΝΙΑΣ ΤΖΩΡΙΤΖΗ

Πιέσεις στα σταθερά επιτόκια των στεγαστικών δανείων δημιουργεί ο άνοδος των επιτοκίων, με τις τράπεζες να εξετάζουν αιτήσεις, ιδίως εάν ειλασθεισουν τα σεναρια για μια ακομη αυξηση του βασικού επιτοκίου της ΕΚΤ έως τα τέλη του χρόνου.

Προς το παρόν, τα σταθερά επιτόκια συγκρατούνται σε χαμηλά επίπεδα, ξεκινώντας από 2,90% για διάρκεια 3 ετών και φτάνοντας έως το 4,70% για διάρκεια 30 ετών, όταν το κυμαινόμενο είναι κοντά στο 4,50%. Παράλληλα, οι τράπεζες «τρέχουν» ακόμη τις προσφορές για δάνεια πρώτης κατοικίας με επιτόκια που είναι φθηνότερα έως μεταξύ 10% και 25%, και με επιπλέον όφελος από την απαλλαγή των δανειολογίων εξόφλησης του φράκτου.

Η Εθνική Τράπεζα προσφέρει το «Πρώτο μου σπίτι» με προνομιακό επιτόκιο που ξεκινά από 2,5% για τα πρώτα 3 χρόνια (ένα ντι 2,90% έως 3,10% που είναι το σταθερό επιτόκιο ενός συμβατικού δανείου αντίστοιχης διάρκειας). Το επιτόκιο κλιμακώνεται στο 3,5% όταν η σταθερή διάρκεια φτάνει στα 5 χρόνια και στο 3,70% όταν επιλεγεί 10ετής προσφορά να ληγει στα τέλη του χρόνου.

Η Alpha Bank προσφέρει το στεγαστικό «Alpha Πρώτη κατοικία», που ξεκινά με σταθερό επιτόκιο 2,40% για 1 χρόνο και 2,50% για τα 3 πρώτα χρόνια

(έναντι 2,70% και 2,90% που είναι το συμβατικό επιτόκιο), ανεξάρτητα από το ποσοστό χρηματοδότησης και την ενεργειακή κλάση του ακινήτου, ενώ ο υπ συνέχεια το επιτόκιο γίνεται κυμαινόμενο με βάση το euribor 3 μηνών + περιθώριο από 1,80 έως 2%, ανάλογα με το ποσό του δανείου. Σε περίπτωση που ο δανειολήπτης έχει τη μισθοδοσία του στην τράπεζα, το κυμαινόμενο επιτόκιο κατεβαίνει καιά 0,15% χαμηλότερα και 0,20% εάν έχετε την υπηρεσία Gold Personal Banking.

Το στεγαστικό δάνειο «Σπίτι 25» της Τράπεζας Πειραιώς προσφέρει χαμηλότερο κατά 25% σταθερό επιτόκιο για τα 4 πρώτα χρόνια του δανείου. Το 5ο έτος η μείωση στο επιτόκιο παύει να εφαρμόζεται και στη συνέχεια εφαρμόζεται κυμαινόμενο επιτόκιο με βάση το euribor 1 μηνός πλέον ο σταθερό/περιθωρίου. Το σταθερό επιτόκιο για τα πρώτα 4 έτη ανέρχεται ενδεικτικά από 2,20% έως 2,75%, για το 5ο έτος από 2,90% έως 3,70% και το περιθώριο του κυμαινόμενου επιτοκίου από 1,30% έως 2,35%.

Η Eurobank προμoδοτεί την αγορά ή κατοικηνή πρώτης κατοικίας με μειωμένο σταθερό επιτόκιο 2,50% για τα πρώτα 3 χρόνια (έναντι 2,90% που είναι το αντίστοιχο συμβατικό σταθερό επιτόκιο). Στη συνέχεια το επιτόκιο γίνεται κυμαινόμενο και συνδέεται με το euribor 3 μηνών πλέον του περιθωρίου που εισοιράται η τράπεζα – αιό 1,45%–

Επιτόκια στεγαστικών δανείων				
Σταθερά	ALPHA BANK*	ΕΘΝΙΚΗ ΕΣΤΙΑ Σταθερά	EUROBANK	ΠΕΙΡΑΙΩΣ
Για 1 έτος	2,70%	-	-	-
Για 3 έτη	2,90%	2,90% ή 3,10%	2,90%	Από 2,40% έως 4,70%
Για 5 έτη	3,50%	3,50% ή 3,70%	3,50%	
Για 7 έτη	-	-	3,80%	
Για 10 έτη	3,90%	3,70% ή 3,90%	3,90%	
Για 15 έτη	4,20%	4,20% ή 4,40%	4,20%	
Για 20 έτη	4,30%	4,30% ή 4,50%	4,20%	
Για 25 έτη	-	4,30% ή 4,50%	4,30%	
Για 30 έτη	-	4,30% ή 4,50%	4,30%	

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Τα επιτόκια προσαρμόζονται με την προβλεπόμενη εισφορά του Ν. 128/75 (0,12%)

* Τα σταθερά επιτόκια προσαρμόζονται κατά 0,20% σε περίπτωση χρηματοδότησης άνω του 50% της εκτιμώμενης αξίας του ακινήτου.



Προς το παρόν τα σταθερά επιτόκια ξεκινούν από 2,90% για διάρκεια 3 ετών και φτάνουν έως το 4,70% για διάρκεια 30 ετών, όταν το κυμαινόμενο είναι κοντά στο 4,50%.

στο οποίο μπορεί να εφαρμοστεί έκπτωση εφόσον κάποιος λαμβάνει τη μισθοδοσία του στη Eurobank, έχει υψηλή πιστοληπτική ικανότητα, καταθέσεις σε καταθέσεις ή επενδυτικά άνω των 10.000 ευρώ, ή το δάνειο εξοφάζεται με προπληρωμή του

ακινήτου που αγοράζεται και το ακίνητο είναι ενεργειακής κλάσης B+ και πάνω.

Στοιχεία της ΤτΕ ανεβάζουν τις συμβάσεις στεγαστικών δανείων το επιτάμνο Ιανουαρίου - Ιουλίου 2026 στα 2,1 δις. ευρώ, από 1,1 δις. ευρώ το αντίστοιχο διάστημα του 2025. Πρόκειται για αύξηση περίπου 91%, ενώ το ποσό του επιταμήνου είναι σχεδόν ίσο με το σύνολο του 2025, όταν είχαν συναφεί νέες στεγαστικές συμβάσεις 2,14 δις. ευρώ. Να σημειωθεί, ωστόσο, ότι ο το ποσό αυτό δεν περιλαμβάνονται μόνο τα νέα στεγαστικά δάνεια – εξαιρούνται τα δάνεια που χορηγήθηκαν μέσω του «Σπίτι μου 2» για το επιδοτούμενο σκέλος – αλλά και οι επαναδιαπραγματεύσεις υφιστάμενων ενάμερων δανείων, προσηθύνοντες περί τα 300-400

εκατ. ευρώ στις αμείβες νέες εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων.

Μια πρώτη «μαγιά» για τα προνομιακά προγράμματα που προσφέρουν οι τράπεζες για ηλικίες έως 50 ετών, αισιολογούν όσοι δεν κατάφεραν να δανειοδοτηθούν από το πρόγραμμα «Σπίτι μου 2» που έληξε, αφήνοντας εκτός περίπου 1.000 εγκριμένα δάνεια, τα οποία δεν κατέληξαν τελικά σε υπογεγραμμένη σύμβαση. Με δεδομένο ότι η ζήτηση αυτή μπορεί να ακιρωθεί έως δις ενεργοποιηθεί το νέο πρόγραμμα «Σπίτι μου 3» – αναμένεται να ξεκινήσει στις αρχές του έτους – οι τράπεζες κρατούν ζωηρές τις προσφορές για την πρώτη κατοικία, σε μια προσπάθεια να καλύψουν αυτό το ενδιαφέρον για όσους έχουν εντοπίσει και το κατάλ-

ληλο σπίτι. Παρά την αισθητή άνοδο της ζήτησης για στεγαστικά δάνεια, πάντως, η αγορά παραμένει «ρηχή», καθώς μόλις 1 στις 10 αγοραπωλησίες ακινήτων γίνεται μέσω τραπεζικού δανεισμού. Με βάση στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ το 2024 πραγματοποιήθηκαν 145.765 αγοραπωλησίες ακινήτων – δεν περιλαμβάνονται γονικές παροχές – ενώ στοιχεία της ΑΑΔΕ ανεβάζουν την αξία των αγοραπωλησιών με βάση τα συμβόλαια που συντάχθηκαν το 2024 στα 23 δις. ευρώ. Με δεδομένο ότι στα συμβόλαια αναγράφεται η αντικειμενική αξία του ακινήτου και ένα τμήμα του τελικού ποσού δίνεται «κάτω από το τραπέζι», εκάζεται πως η πραγματική αξία των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν είναι μεγαλύτερη.