

Χαμηλά οι ασφαλίσεις κατοικιών και επιχειρήσεων παρά τις φυσικές καταστροφές

Της ΕΥΓΕΝΙΑΣ ΤΖΩΡΙΤΖΗ

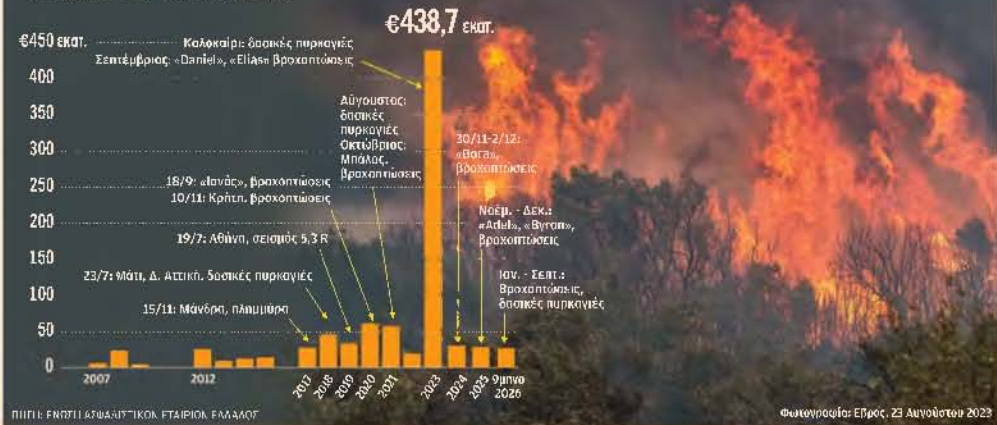
Με τις πρώτες ισχυρές βροχοπτώσεις του φθινοπώρου κειμήνια να έχουν ήδη προκαλέσει προβλήματα σε διάφορες περιοχές της χώρας, η προστασία των επιχειρήσεων και των κατοικιών απέναντι στις φυσικές καταστροφές επανέρχεται στο προσκήνιο με δραματικό τρόπο. Ένα χρόνο και πλέον μετά την καθιέρωση της υποχρεωτικής ασφάλισης για επιχειρήσεις με ετήσιο τζίρο άνω των 500.000 ευρώ –ισχύει από τον Ιούνιο του 2025– η εφαρμογή της υποχρεωτικότητας στην πράξη παραμένει πρόκληση. Στο επίκεντρο βρίσκονται ο έλεγχος συμμόρφωσης, η επάρκεια των καλύψεων και η ραπής ενμίσθωση των επιχειρήσεων για το τι ακριβώς καλύπτει το συμβολαίο τους όταν έρθει η ώρα της ζημιάς.

Στις κατοικίες η ασφάλιση δεν είναι υποχρεωτική. Δίνεται όμως ως κίνητρο 20% έκπτωση στον ΕΝΦΙΑ για κατοικίες αξίας έως 500.000 ευρώ. Παρά την αύξηση που έχει καταγραφεί, τα στοιχεία δείχνουν ότι μόλις 1 στις 5 κατοικίες είναι ασφαλισμένη ενώ οι ποσοστά της ασφαλιστικής κάλυψης μόλις που ξεπερνά το 20% στο σύνολο της χώρας.

Ειδικά για τις επιχειρήσεις όπου η υποχρεωτικότητα συνδυάζεται με πρόστιμα, τα στοιχεία που παρουσίασε ο πρόεδρος της Επιτροπής Περιουσιών, της Ένωσης Ασφαλιστικών Εταιρειών Ελλάδας (ΕΑΕΕ) Γιώργος Μούτσος, σε ημερίδα για τις φυσικές καταστροφές, αναδεικνύουν το μέγεθος του κενού. Στο ΓΕΜΗ είναι εγγεγραμμένες περίπου ένα εκατομμύριο επιχειρήσεις, από τις οποίες περίπου 600.000 είναι ατομικές και από αυτές ασφαλιστήριο επιχειρηματικής περιουσίας είχαν στα τέλη του

Αποζημιώσεις για φυσικές καταστροφές

Διασκέπτεται πυρκαγιά, σεισμός και πλημμύρες «ατυπώτ» πλέον συχνά τη χώρα προκαλώντας τεράστιες ζημιές.



Μόλις 1 στις 5 κατοικίες είναι ασφαλισμένη, ενώ από τις 600.000 ατομικές επιχειρήσεις ασφαλιστήριο έχουν περίπου 250.000.

2025 περίπου 250.000. Ο αριθμός των συμβολαίων αυξήθηκε κατά 13% συγκριτικά με το 2024, αλλά, όπως τόνισε, η σύσταση από μια επαρκώς ασφαλισμένη επιχειρηματική βάση παραμένει μεγάλη. Να σημειωθεί ότι ο νόμος απαιτεί κάλυψη έναντι σεισμού, πλημμύρας και δασικών πυρκαγιών για υφιστάμενων εγκαταστάσεων και των

λοιπών στοιχείων ενεργητικού. Η παράλειψη ασφάλισης επιφέρει αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο 10.000 ευρώ, το οποίο διπλασιάζεται όταν δεν καταβληθεί εντός 30 ημερών, ενώ οι επιχειρήσεις που πληττούνται από ένα καταστροφικό γεγονός αποκλείονται από την κρατική αρωγή.

Η ΕΑΕΕ προωθεί ήδη τη διασταύρωση των επιχειρήσεων που υφίστανται στην υποχρεωτική ασφάλιση με εκείνες που διαθέτουν συμβόλαιο. Αυτή η διαδικασία είναι η προϋπόθεση για να εντοπιστούν όσες πρέπει να ασφαλιστούν και δεν το έχουν κάνει, ενώ παράλληλα θα αναδείξει και τις περιπτώσεις όπου η κάλυψη είναι δύσκολο να βρεθεί εξαιτίας της υποθεσίας ή των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών μιας εγκατάστασης και οι

οποίες εξαιρούνται από τη σχετική υποχρέωση. Ο κ. Μούτσος υπογράμμισε ότι «οι επιχειρήσεις που ήταν ασφαλισμένες μετά τον "Daniel" μπόρεσαν να επανέλθουν γρηγορότερα στη λειτουργία τους», αλλά το διακύβευμα υπερβαίνει κατά πολύ την αποκατάσταση ενός κτιρίου ή την αντικατάσταση εξοπλισμού και εμπορευμάτων. Σύμφωνα με τον αντιπρόεδρο της ΕΑΕΕ Δημήτρη Μαζαράκη, το κεντρικό ζήτημα είναι η ανθεκτικότητα απέναντι στις φυσικές καταστροφές, καθώς η απόλεια εργασιών που ακολουθεί μια φυσική καταστροφή συχνά υπερβαίνει την άμεση υλική ζημία.

Για όσες επιχειρήσεις μένουν κλειστές ύστερα από ένα καιαστροφικό γεγονός, η απώλεια τζίρου, η πίεση στη ρευστότητα,

το κόστος διατήρησης του προσωπικού και η απώλεια πελατών μπορεί να αποδεικνύουν πολύ βαρύτερα από την αρχική ζημία. Το θέμα ανέδειξε και ο αναπληρωτής οικονομικός διευθυντής της Violalco Ιωάννης Δημήτριος Παιοδημητρίου.

«Η υποχρέωση ασφάλισης αποτελεί θετικό βήμα», επισήμανε, αλλά η ασφαλιστική προσιότητα πρέπει να ενισχυθεί σε μια ευρύτερη προετοιμασία της επιχείρησης, που περιλαμβάνει πρόληψη, θωράκιση εγκαταστάσεων, σχέδιο επιχειρησιακής συνέχειας και δυνατότητα ταχείας θωράκισης ως βασικό ζητούμενο ότι «ακόμη και η πλήρης αποζημίωση δεν αρκεί όταν η παραγωγική δραστηριότητα διακόπτεται επί μήνες».

Από την πλευρά των ασφαλιστικών επιχειρήσεων, η καθολικότητα της ασφάλισης απαιτεί ενίσχυση της διαφάνειας των συμβολαίων. «Η μικρή και μεσαία επιχείρηση καλείται συχνά να αξιολογήσει ένα ασφαλιστήριο δεκάδων σελίδων, με γενικούς και ειδικούς όρους, εξαιρέσεις, αιωλάγες, υπο-όρια και διαφορετικούς τρόπους αποζημίωσης της ζημιάς», σχολίασε ο κ. Παπαδημητρίου θέτοντας την ανάγκη για σαφή και κατανοητή παρουσίαση των καλύψεων ιδίως για τις μικρότερες επιχειρήσεις. Η υποχρεωτική ασφάλιση χρειάζεται, συνεπώς, μια απλή και τυποποιημένη εννομερίωση κάλυψης, όπου θα αναφέρονται με καθαρή γλώσσα οι ασφαλιζόμενοι κίνδυνοι, τα ποσά κάλυψης, η αιωλάγη, οι βασικές εξαιρέσεις, οι προϋποθέσεις αποζημίωσης και, κυρίως, η κάλυψη ή μη της διακοπής εργασιών. Με αυτόν τον τρόπο, κάθε επιχείρηση θα ξέρει πριν από τη ζημία ποιο μέρος του κινδύνου έχει μεταφέρει στην ασφαλιστική εταιρεία και ποιο παραμένει δικό της. Η παρουσίαση αυτή θα διευκρινίσει και ουσιαστική σύγκριση ανάμεσα στα προϊόντα της αγοράς, καθώς ένα φθηνότερο συμβόλαιο με χαμηλά όρια ή κρίσιμες εξαιρέσεις μπορεί να αποδειχθεί ακριβό το συμβολαίο της ζημιάς.

Από την πλευρά των ιδιοκτητών, ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ Σπύρος Παπαδιάς επέμνε στην ενίσχυση της ασφαλιστικής ευθύνης αφού, όπως χαρακτηριστικά είπε, «το κυριότερο και πιο άμεσο θύμα των φυσικών καταστροφών είναι τα κτίρια». Ο ίδιος τάχθηκε υπέρ ομαδοποιημένων συμβολαίων, συμπληρώνοντας πάντως ότι «το τελευταίο πράγμα που θα μπορούσε κάποιος να επικαλεστεί για το ότι δεν ασφαλίζει το σπίτι του είναι το κόστος».

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ΑΣΠΙΔΑ ΣΤΗΝ
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΣΤΕΓΗ



Εφόσον γίνει δεκτή η ανακοπή, ακυρώνεται το πρόγραμμα πλειστηριασμού



Πριν κατασχεθεί ακίνητο που αποτελεί μοναδική κατοικία του οφειλέτη, η Διοίκηση οφείλει να εξετάσει εάν υπάρχουν άλλα περιουσιακά στοιχεία κατάλληλα για την είσπραξη.

«Φρένο» στις κατασχέσεις πρώτης κατοικίας για χρέη

Απόφαση του ΣτΕ βάζει αυστηρούς όρους για οφειλές στην εφορία

Νέα δεδομένα για χιλιάδες φορολογούμενους με ληξιπρόθεσμα χρέη προς την εφορία δημιουργεί η απόφαση 1404/2026 του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Του Γιώργου Παλατσάκη
giorgos.palatsakis@kathimerini.gr

Η ΕΛΛΟΓΑ απόφαση βάζει «φρένο» στην κατάσχεση των μοναδικών κατοικιών, εφόσον δεν έχει προηγηθεί τεκμηριωμένη έρευνα για την ύπαρξη άλλων περιουσιακών στοιχείων.

Το ΣΤΕ Τμήμα του ανώτατου δικαστηρίου έκρινε ότι η οικογενειακή στέγη δεν μπορεί να αποτελεί την μόνη επιλογή των ευμετακτιμών υπηρεσιών του Δημοσίου για την εξόφληση οφειλών, όταν υπάρχουν ηπιότερα μέσα ικανοποίησης της απαίτησης.

Η απόφαση αφορά την εφαρμογή του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ΚΕΔΕ) και αποκαλύπτει τη σημασία για όσους αντιμετωπίζουν κατασχέσεις ή πλειστηριασμούς εξαιτίας φορολογικών οφειλών.

Τι αποφάσισε το ΣτΕ

Σύμφωνα με το σκεπτικό των δικαστών, η κατοικία αποτελεί βασικό στοιχείο της ανθρώπινης αξιοπρέπειας, της ασφάλειας και της οικογενειακής ζωής και απαγορεύεται ιδιαίτερα στην ταχιστική

προστασία. Επομένως, πριν κατασχεθεί ακίνητο που αποδεδειγμένα αποτελεί τη μοναδική κατοικία του οφειλέτη και της οικογένειάς του, η Διοίκηση οφείλει να εξετάσει εάν υπάρχουν άλλα περιουσιακά στοιχεία κατάλληλα για την είσπραξη της οφειλής.

Εάν δεν πραγματοποιηθεί αυτή η έρευνα ή δεν τεκμηριωθεί ότι αποκλείονται άλλες λύσεις, η κατάσχεση θεωρείται παράνομη.

Η απόφαση εκδόθηκε με αφορμή

■ Οι οφειλότες αποκτούν ισχυρότερο νομικό επιχειρημα για την προστασία της μοναδικής κατοικίας τους.

μη υπόθεση πλειστηριασμού μεγέθους στο Μασάτο για ληξιπρόθεσμες οφειλές ύψους 142.917 ευρώ.

Τι αλλάζει

Η σημαντικότερη συνέπεια είναι ότι οι οφειλότες αποκτούν ισχυρότερο νομικό επιχειρημα για την προστασία της μοναδικής κατοικίας τους. Πρακτικά, αποκτώνται τρεις βασικές δυνατότητες:

Πρώτον, μπορούν να αρνιστούν την κατάσχεση της κατοικίας τους, εφόσον η φορολογική διοίκηση δεν έχει ερευνήσει επαρκώς την ύπαρξη άλλης περιουσίας.

Δεύτερον, μπορούν να επικαλεστούν την αρχή της αναλογι-

κότητας, υποστηρίζοντας ότι η απώλεια της οικογενειακής στέγης αποτελεί υπέρμετρο μέτρο είσπραξης.

Τρίτον, η συγκεκριμένη αλλημελένη μπορεί να προβληθεί για πρώτη φορά ακόμη και με ανακοπή κατά του προγράμματος πλειστηριασμού, υπό τις νόμιμες δικονομικές προϋποθέσεις.

Εφόσον η ανακοπή γίνει δεκτή, ακυρώνεται το πρόγραμμα πλειστηριασμού και καθίσταται ανενεργή η προηγούμενη έκθεση κατάσχεσης.

Παραμένουν οι οφειλές

Η απόφαση δεν σημαίνει ότι απαγορεύονται πλέον όλες οι κατασχέσεις πρώτης κατοικίας για χρέη στην εφορία. Εάν αποδειχθεί ότι δεν υπάρχουν άλλα κατάλληλα περιουσιακά στοιχεία και ότι έχουν εξαντληθεί οι ηπιότερες δυνατότητες είσπραξης, η κατάσχεση μπορεί να παραμείνει νόμιμη.

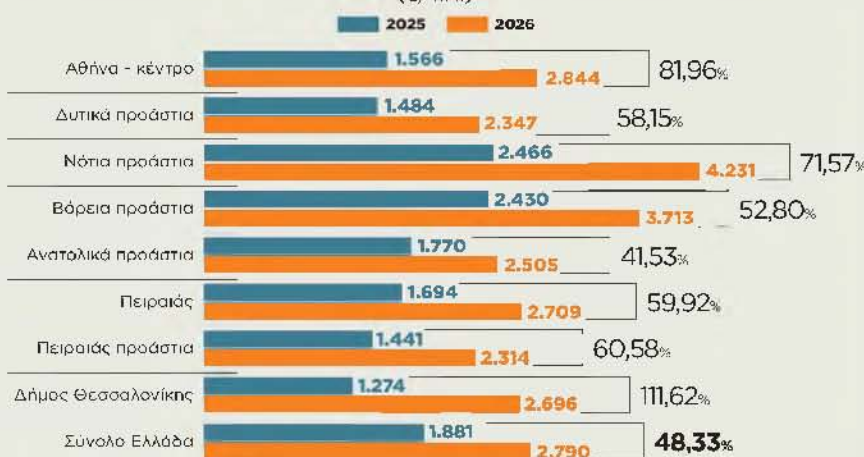
Επιπλέον, με την απόφαση δεν διαγράφονται οι φορολογικές οφειλές, ούτε αναστέλλονται αυτομάτως οι πλειστηριασμοί. Ωστόσο, το ΣτΕ καθιστά σαφές ότι η ειομηραξη δημοσίων εσόδων δεν μπορεί να πραγματοποιείται χωρίς σεβασμό στη συνταγματική προστασία της κατοικίας.

Για τους φορολογούμενους που κινδυνεύουν να χάσουν το σπίτι τους, η απόφαση δημιουργεί μια ουσιαστική πρόσθετη δικαστική δικλίδα προστασίας. giovanni@kathimerini.gr



Με την απόφαση δεν διαγράφονται οι οφειλές, ούτε αναστέλλονται οι πλειστηριασμοί.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΜΕΣΗΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/Τ.Μ.)



Πηγή: Endotimo - Τιμές Σεπτεμβρίου 2026

ΟΙΚΟΣ DBRS

«Δεν υπάρχει “φούσκα” στην Ελλάδα»

Η ελληνική αγορά κατοικιών δεν κινδυνεύει από μια πτώση τιμών, αλλά αναμένεται να μειωθούν οι ρυθμοί των ετήσιων αυξήσεων, καθώς η αγορά μπαίνει σε πιο ώριμο στάδιο. Εκτιμούν οι αναλυτές της Morningstar DBRS. Σύμφωνα με την ανάλυση, η απειλή για τον κλάδο δεν εντοπίζεται πια στον υπερβολικό δανεισμό, αλλά στο πόσο προσιτά είναι. Οι αναλυτές εκτιμούν πως η ελληνική αγορά κατοικίας έχει σημειώσει ισχυρή ανάκαμψη μετά την κατάρρευση του 2017, όμως δεν υπάρχει «φούσκα» στην αγορά. Για τον λόγο οι βασικοί παράγοντες που καθορίζουν την πορεία της αγοράς είναι οι ελλείψεις στην προσφορά ακινήτων, η επενδυτική ζήτηση και οι εισροές ξένων κεφαλαίων. Πάντως, σύμφωνα με τα ιστορικά στοιχεία των αγγελιών, η μέση τιμή πανελλαδικά έχει αυξηθεί κατά περίπου 50%, από το 2017, ενώ περιοχές αυξημένης ζήτησης έχουν άνοδο που ξεπερνά το 120%, συγκριτικά με τις τιμές της κρίσης.

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 16 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2026

Ελεύθερος Τύπος

15

➤ ΑΓΟΡΑ
➤ ΠΩΛΗΣΕΙΣ
➤ ΤΙΜΕΣ
➤ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
➤ ΕΙΔΗΣΕΙΣ
➤ ΡΕΠΟΡΤΑΖ



Ακίνητα

4 ΣΕΛΙΔΕΣ

ΟΙ ΤΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ

Οικόπεδα: Σε άνοδο τιμές και ζήτηση

**Σε αστικά και
τουριστικά κέντρα
καταγράφονται
οι μεγαλύτερες
αυξήσεις**

Ισχυρή άνοδο της ζήτησης και τιμών στην αγορά γης δείχνουν τα στοιχεία αγγελιών για το 2026. Με την αγορά κατοικιών να έχει βάλει φρένο στις αλματώδεις αυξήσεις των προηγούμενων ετών και να ανεβαίνει με ρυθμό 5,4%, έναντι 9,4% το 2025, 8,8% το 2024 και 10,9% το 2023, η αγορά γης γίνεται όλο και πιο εν-

διαφέρουσα. Η γη δύσκολα κάνει αξία, δεν έχει την ίδια φθора του χρόνου, όπως ένα κτίσμα και, κατά κανόνα, έχει μικρότερη φορολογία. Οι ιδιότητες για αγορά με σκοπό τη δόμηση είναι σταθερές, όμως ενδιαφέρον έχει η άνοδος του ενδιαφέροντος για αγορά ως επένδυση για το μέλλον.

Η εξέλιξη των τιμών διαφέρει σημαντικά από περιοχή σε περιοχή, καθώς τα μεγάλα αστικά κέντρα και οι περιοχές με έντονο τουριστικό ενδιαφέρον συγκεντρώνουν τις μεγαλύτερες αυξήσεις. Πανελλαδικά, μπορεί η αγορά να έχει γυρίσει σε αρνητικό έδαφος (στις αγγελίες), με τη μέση τιμή να χάνει περί το 0,2%, όμως το ίδιο διάστημα τα Δωδεκάνησα «τρέχουν» με +19%, οι Σποράδες με +10,8% και τα νησιά του Αργοσαρωνικού με

**«Εκτόξευση» στα
Δωδεκάνησα
(+19%), ακολου-
θούν οι Σποράδες
(+10,8%) και τα
νησιά του Αργοσα-
ρωνικού (+5,2%)**

+5,2%. Στις ολοκληρωμένες αγοραπωλησίες, οι μεσίτες εκτιμούν πως οι τιμές όχι μόνο δεν έπεσαν, αλλά έχουν κερδίσει περί το 1,5% σε έναν χρόνο.

Καταλύτης ο τουρισμός
Όπως επισημόναμε, ο τουρισμός είναι οδηγός της αγοράς, καθώς

εκατοντάδες νέες οικοδομές, κάθε χρόνο, εστιάζουν στις εξωτικές κατοικίες και τις υψηλότερες τιμές που μπορούν να πετύχουν τα ακίνητα σε προβλεπόμενους τουριστικούς προορισμούς. Οι περιοχές με τη μεγαλύτερη άνοδο τιμών είναι τα Δωδεκάνησα, με εντυπωσιακή αύξηση 19%, οι Σποράδες με 10,8% και τα Νησιά Αργοσαρωνικού με 5,2%. Εξχωρίζει η νέα ανάπτυξη στον Δήμο Θεσσαλονίκης, που έφερε αύξηση ζήτησης και άνοδο τιμών κατά -4,9%. Οι Κυκλάδες, ως μία πιο ώριμη αγορά, καθώς η δόμηση την τελευταία 5ετία έχει εκτιναχθεί, είχε άνοδο 3,3%, αλλά σημαντικό είναι ότι προέρχεται από συνολική άνοδο 27,7% την περίοδο 2023-2025. Πάνω από τον μέσο όρο κινείται και το

Υπόλοιπο Αιλικής, που καταγράφει άνοδο επίσης 3,3%.

Σε υποχώρηση

Στον αντίποδα, οι περιφερειακοί δήμοι της Θεσσαλονίκης, οι οποίοι βρίσκονται σε μόνιμη τροχιά υποχώρησης με αρνητικά πρόσθετα από το 2023 και μετά. Το 2026 κινούνται στο -3,8%, αλλά έχουν φτάσει σε στάση πώσης έως και -5% το 2025. Εξέλιξη που συνδέεται με την άνοδο του ενδιαφέροντος για νέα ανάπτυξη στο υπόλοιπο νομό (-9,9% το 2026), συνολικά άνω του 19% την τελευταία τριετία. Οι νέες οικοδομές, άρα και η ανάγκη για αγορά γης, ακολουθεί τη μεγάλη ζήτηση που σημαίνει και υψηλότερες τιμές. Σημαντική υποχώρηση καταγράφουν τα δυτικά προάστια (-3,3%) και ο Πειραιάς (-1,8%) στις χαμηλότερες επιδόσεις τους. Πράκειται περισσότερο για διορθώσεις μετά από πολλά χρόνια συνεχούς ανόδου. Από το 2023 οι τιμές των οικοπέδων έχουν αυξηθεί κατά 20,7% στον Πειραιά και κατά 17,9% στα δυτικά προάστια.

Στο πυκνό αστικό περιβάλλον η αγορά γης δεν είναι εύκολη ή φθηνή υπόθεση και η ανάπτυξη νέων περιοχών συμφέρει περισσότερο, τόσο τους κατασκευαστές όσο και τους αγοραστές κατοικιών.

[illegible]

OLIMPIE DIKOTEAON

ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ			ΠΕΙΡΑΙΑΣ		
Παραγωγή	Κιλάκια ανά τ.μ.	Ταύλ (€)	Παραγωγή	Κιλάκια ανά τ.μ.	Ταύλ (€)
Ταύλ: Αφροίτα 1ος τ.μ.	910	100,00	Παλ. Αφροίτα	545	2.125,00
Αφ. 1ος τ.μ. 2ος τ.μ.	450	110,00	Παλ. Αφροίτα 2ος τ.μ.	574	2.570,00
Αφ. 2ος τ.μ. 3ος τ.μ.	390	120,00	Παλ. Αφ. 3ος τ.μ.	273	1.410,00
Αφ. 3ος τ.μ. 4ος τ.μ.	330	120,00	Παλ. Αφ. 4ος τ.μ.	249	1.410,00
Αφ. 4ος τ.μ. 5ος τ.μ.	280	140,00	Παλ. Αφ. 5ος τ.μ.	222	1.410,00
Αφ. 5ος τ.μ. 6ος τ.μ.	230	170,00	Παλ. Αφ. 6ος τ.μ.	193	1.410,00
Αφ. 6ος τ.μ. 7ος τ.μ.	190	200,00	Παλ. Αφ. 7ος τ.μ.	164	1.410,00
Αφ. 7ος τ.μ. 8ος τ.μ.	150	230,00	Παλ. Αφ. 8ος τ.μ.	135	1.410,00
Αφ. 8ος τ.μ. 9ος τ.μ.	110	260,00	Παλ. Αφ. 9ος τ.μ.	106	1.410,00
Αφ. 9ος τ.μ. 10ος τ.μ.	70	300,00	Παλ. Αφ. 10ος τ.μ.	77	1.410,00

[illegible][illegible]

1. *Arbeitskreis „Kommunikation“*

GEOAXIS

Αύξηση 48,08% από το 2017 μέχρι σήμερα

[illegible]

Элемент	Алгоритм	Матрица	В. Формы	Средства	В. В.
2007	1.007	919	1.179	702	100-4
2008	1.075	816	1.129	697	98-4
2009	1.075	969	1.190	715	100-5
2010	1.075	969	1.190	715	100-5
2011	1.075	969	1.190	715	100-5
2012	1.075	782	1.233	705	1.173-2
2013	2.262	529	1.295	880	1.160-5
2014	1.075	969	1.190	715	100-5
2015	2.262	529	1.295	880	1.160-5
2016	1.075	969	1.190	715	100-5
2017	1.075	969	1.190	715	100-5
2018	1.075	969	1.190	715	100-5
2019	1.075	969	1.190	715	100-5
2020	1.075	969	1.190	715	100-5
2021	1.075	969	1.190	715	100-5
2022	1.075	969	1.190	715	100-5
2023	1.075	969	1.190	715	100-5
2024	1.075	969	1.190	715	100-5
2025	1.075	969	1.190	715	100-5
2026	1.075	969	1.190	715	100-5
2027	1.075	969	1.190	715	100-5
2028	1.075	969	1.190	715	100-5
2029	1.075	969	1.190	715	100-5
2030	1.075	969	1.190	715	100-5
2031	1.075	969	1.190	715	100-5
2032	1.075	969	1.190	715	100-5
2033	1.075	969	1.190	715	100-5
2034	1.075	969	1.190	715	100-5
2035	1.075	969	1.190	715	100-5
2036	1.075	969	1.190	715	100-5
2037	1.075	969	1.190	715	100-5
2038	1.075	969	1.190	715	100-5
2039	1.075	969	1.190	715	100-5
2040	1.075	969	1.190	715	100-5
2041	1.075	969	1.190	715	100-5
2042	1.075	969	1.190	715	100-5
2043	1.075	969	1.190	715	100-5
2044	1.075	969	1.190	715	100-5
2045	1.075	969	1.190	715	100-5
2046	1.075	969	1.190	715	100-5
2047	1.075	969	1.190	715	100-5
2048	1.075	969	1.190	715	100-5
2049	1.075	969	1.190	715	100-5
2050	1.075	969	1.190	715	100-5
2051	1.075	969	1.190	715	100-5
2052	1.075	969	1.190	715	100-5
2053	1.075	969	1.190	715	100-5
2054	1.075	969	1.190	715	100-5
2055	1.075	969	1.190	715	100-5
2056	1.075	969	1.190	715	100-5
2057	1.075	969	1.190	715	100-5
2058	1.075	969	1.190	715	100-5
2059	1.075	969	1.190	715	100-5
2060	1.075	969	1.190	715	100-5
2061	1.075	969	1.190	715	100-5
2062	1.075	969	1.190	715	100-5
2063	1.075	969	1.190	715	100-5
2064	1.075	969	1.190	715	100-5
2065	1.075	969	1.190	715	100-5
2066	1.075	969	1.190	715	100-5
2067	1.075	969	1.190	715	100-5
2068	1.075	969	1.190	715	100-5
2069	1.075	969	1.190	715	100-5
2070	1.075	969	1.190	715	100-5
2071	1.075	969	1.190	715	100-5
2072	1.075	969	1.190	715	10

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ

Φθηνή γη σε Αθήνα, Πειραιά και Θεσσαλονίκη

Πού συμφέρει να αγοράσετε οικόπεδα. Τα «φιλέτα» και οι ευκαιρίες

[illegible][illegible][illegible]

Ο γενικός κανόνας στα αστικά κέντρα είναι «όσο πιο μακριά από το κέντρο τόσο πιο προσπές οι τιμές», με εξαίρεση τις περιοχές αυξημένης ζήτησης

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

1. *ἡμεῖς* 2. *οὐκ* 3. *ἐν* 4. *ἡμῶν* 5. *ἐν* 6. *ἡμῶν* 7. *ἐν* 8. *ἡμῶν* 9. *ἐν* 10. *ἡμῶν* 11. *ἐν* 12. *ἡμῶν* 13. *ἐν* 14. *ἡμῶν* 15. *ἐν* 16. *ἡμῶν* 17. *ἐν* 18. *ἡμῶν* 19. *ἐν* 20. *ἡμῶν* 21. *ἐν* 22. *ἡμῶν* 23. *ἐν* 24. *ἡμῶν* 25. *ἐν* 26. *ἡμῶν* 27. *ἐν* 28. *ἡμῶν* 29. *ἐν* 30. *ἡμῶν* 31. *ἐν* 32. *ἡμῶν* 33. *ἐν* 34. *ἡμῶν* 35. *ἐν* 36. *ἡμῶν* 37. *ἐν* 38. *ἡμῶν* 39. *ἐν* 40. *ἡμῶν* 41. *ἐν* 42. *ἡμῶν* 43. *ἐν* 44. *ἡμῶν* 45. *ἐν* 46. *ἡμῶν* 47. *ἐν* 48. *ἡμῶν* 49. *ἐν* 50. *ἡμῶν* 51. *ἐν* 52. *ἡμῶν* 53. *ἐν* 54. *ἡμῶν* 55. *ἐν* 56. *ἡμῶν* 57. *ἐν* 58. *ἡμῶν* 59. *ἐν* 60. *ἡμῶν* 61. *ἐν* 62. *ἡμῶν* 63. *ἐν* 64. *ἡμῶν* 65. *ἐν* 66. *ἡμῶν* 67. *ἐν* 68. *ἡμῶν* 69. *ἐν* 70. *ἡμῶν* 71. *ἐν* 72. *ἡμῶν* 73. *ἐν* 74. *ἡμῶν* 75. *ἐν* 76. *ἡμῶν* 77. *ἐν* 78. *ἡμῶν* 79. *ἐν* 80. *ἡμῶν* 81. *ἐν* 82. *ἡμῶν* 83. *ἐν* 84. *ἡμῶν* 85. *ἐν* 86. *ἡμῶν* 87. *ἐν* 88. *ἡμῶν* 89. *ἐν* 90. *ἡμῶν* 91. *ἐν* 92. *ἡμῶν* 93. *ἐν* 94. *ἡμῶν* 95. *ἐν* 96. *ἡμῶν* 97. *ἐν* 98. *ἡμῶν* 99. *ἐν* 100. *ἡμῶν*



ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΥΛΛΑΪ

«Σε άνοδο οι τιμές για τους επόμενους 12 μήνες»

[illegible]

Εκρηξη τιμών έως και 35,6% στα μικρά διαμερίσματα

Κατακόρυφη άνοδο σημείωσαν οι ζητούμενες τιμές για διαμερίσματα έως 80 τ.μ. το τρίτο τρίμηνο του 2026 από το αντίστοιχο περσινό. Σύμφωνα με στοιχεία της Χρυσής Ευκαιρίας, η ενδεικτική αξία ενός ακινήτου 70 τ.μ. αυξήθηκε από 20.020 έως 88.620 ευρώ μέσα σε έναν χρόνο. Οι αναμνηστικές εικεινόνονται από τα βόρεια προάστια μέχρι τις παραδοσιακά οικονομικότερες δυτικές συνοικίες, όπως το Περιστέρι και το Αιγάλεω. Το μεγαλύτερο αύξηση κατέγραψε η Κηφισιά (+35,6%), φτάνοντας τις 4.819 ευρώ/τ.μ., παρά την άνοδο της προσφοράς. Στη Νέα Γρυθραία οι τιμές αυξήθηκαν κατά 23,8%, συνοδευόμενες από σημαντική μείωση των διαθέσιμων αγγελιών και 34,4%.



Αποδόσεις από 3,3% έως 6,7% για τα ακίνητα της Αθήνας

Μεγάλες αποδόσεις, γρήγορες αποσβέσεις για όσους επενδύουν στα ακίνητα της Αθήνας. Έρευνα της mpmx Research δείχνει αποδόσεις από 3,3% έως 6,7%, προσφέροντας σημαντικές επενδυτικές ευκαιρίες. Οι πιο κερδοφόρες γειτονιές βρίσκονται κυρίως στο κέντρο και δεν είναι απαραίτητα οι ακριβότερες. Τα Πατήσια αναδεικνύονται ως η κορυφαία επιλογή με μικτή απόδοση 6,7% (ενοίκιο 558€ για ακίνητο 100.000€) και απόσβεση σε μόλις 15 χρόνια. Υψηλές αποδόσεις άνω του 5% προσφέρουν επίσης το Μεταξουργείο (5,6%), η Κυψέλη (5,5%), το κέντρο (5,2%), τα Εξάρχεια (5,1%) και το Γκάζι (5%). Αντίθετα, περιοχές όπως η Ηλιοπούλη περιορίζονται στο 3,3%, αποδεικνύοντας τη μεγάλη απόκλιση μεταξύ των γειτονιών της πρωτεύουσας.

Μεγάλη η απόκλιση εισοδημάτων και τιμών κατοικίας

Η απόσταση μεταξύ τιμών κατοικιών και εισοδημάτων είναι ο μεγαλύτερος περιορισμός για την περαιτέρω ανάπτυξη της αγοράς, σύμφωνα με ανάλυση από τον Αντρέα Κοστάντζο της Morningstar DBRS. Αυτό όμως δεν θα φέρει εύκολα μείωση τιμών. Η πίεση αυτή αναμένεται να οδηγήσει σε μείωση των συναλλαγών και ηπιότερη άνοδο των τιμών, αντί για μια γενικευμένη πτώση, καθώς η έλλειψη προσφοράς ακινήτων στηρίζει τις αξίες. Μεγαλύτερη ανθεκτικότητα θα δείξουν τα ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα σε καλές τοποθεσίες, ενώ κινδυνεύουν τα παλαιότερα και όσα εξαρτώνται από ξένους επενδυτές. Παράλληλα, τα συντηρητικά τραπεζικά κριτήρια προστατεύουν το σύστημα από κραδασμούς, αλλά απαιτούν μεγάλα ίδια κεφάλαια από τους αγοραστές.



Ακριβά τα μισθώματα γραφείων, παρά την πτώση στα νέα deals

Λιγότερα τα νέα μισθώματα, αλλά η ζήτηση παραμένει ισχυρή για τους χώρους γραφείων. Αυτό κρατά τις τιμές των ενοικίων κοντά στα υψηλά τους. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Cushman & Wakefield Proprius, στο κέντρο της Αθήνας ανέρχονται σε 31,5 ευρώ/τ.μ./μήνα, στους μεγάλους δρόμους στα βορειοανατολικά (Μεσογείων, Κηφισίας) στα 30 ευρώ/τ.μ. τον μήνα, στα βόρεια προάστια σε 18 ευρώ/τ.μ./μήνα, στα νότια (Συγγρού, Α. Βουλιαγμένης) στα 25 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο τον μήνα, στον Πειραιά στα 20 ευρώ/τ.μ., ενώ σε άλλες περιοχές κατά μέσο όρο τα ενοίκια ανέρχονται σε 16 ευρώ/τ.μ. ανά μήνα.

«GOLDMAN SACHS»

«Καρπανάκι» για τα υψηλά επιτόκια

Τα υψηλότερα επιτόκια πιέζουν τις οικονομίες και την αγορά ακινήτων αναφέρει σε ανάλυσή της η «Goldman Sachs» και κάνει λόγο για ευρύτερες οικονομικές συνέπειες τόσο στις τιμές των μετοχών, στις καταναλωτικές δαπάνες και μείωση γενικά στη ζήτηση για νέο δανεισμό. Οι αναλυτές εκτιμούν ότι τα υψηλότερα επιτόκια αναμένεται να επιβαρύνουν τις καταναλωτικές δαπάνες, καθώς θα περιορίσουν τη ζήτηση για πιστωτική χρηματοδότηση, επιβραδύνοντας τη ζήτηση για αγορές. Στο παράδειγμα των ΗΠΑ αναφέρεται ότι η ανάπτυξη των επενδύσεων σε οικιστικά ακίνητα θα μπορούσε να μειωθεί έως και 2% το 2027, εάν τα επιτόκια παραμείνουν στα τρέχοντα επίπεδα.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ Τ.Ε

Η αγορά έριξε ρυθμούς, οι τιμές δεν πέφτουν

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της ΤτΕ, από το 9,1% του 2024, η μέση ετήσια αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων μειώθηκε στο 8,3% το 2025. Στο α' τρίμηνο του 2026 ο ρυθμός υποχώρησε στο 5,7% και στο β' τρίμηνο στο 5,5%. Φρένο στην άνοδο, αλλά όχι πτώση. Το βασικό πρόβλημα που εντοπίζει η Τράπεζα είναι η μικρή προσφορά. Τα μέτρα που έχουν ανακοινωθεί για την ενίσχυσή της εκτιμάται ότι θα χρειαστούν χρόνο για να αποδώσουν. Παράλληλα, επισημαίνει πως ταχύτερα θα μπορούσαν να λειτουργήσουν η απλούστευση των διαδικασιών μεταβίβασης και ανάπτυξης ακινήτων και τα κίνητρα για την επιστροφή ανεμεργών ακινήτων στην αγορά.

Πυρ μεσιτών - κατασκευαστών στα μέτρα για τη στέγαση

Εντονη κριτική στην κυβερνητική πολιτική για το στεγαστικό ζήτημα άσκησαν κορυφαία στελέχη του real estate κατά την έναρξη του συνεδρίου Prodecho 2026, κάνοντας λόγο για λανθασμένες αποφάσεις και ελλιπή έλεγχο της αγοράς.

Ο Γιάννης Ρεβύθης (Revithis Real Estate) τόνισε ότι τα κυβερνητικά μέτρα σπερούνται καινοτομίας και δεν στηρίζουν ουσιαστικά την ελληνική οικογένεια. Χαρακτήρισε λανθασμένο μέτρο την αύξηση 15% στον φόρο μεταβίβασης, αντιπροτείνοντας την κατάργηση του ΦΠΑ στις κατασκευές. Παράλληλα, υπογράμμισε το δυσβάσταχτο κόστος παραγωγής, σημειώνοντας ότι με το κόστος οικοδομής να ξεπερνά τα 2.500 ευρώ ανά τ.μ. ένας κατασκευαστής είναι ζημιογόνος αν δεν πουλήσει πάνω από 4.000 ευρώ το τετραγωνικό.

Παρανομία

Από την πλευρά του, ο Λεωτέρης Ποταμιάνος (ΠΟΣΜΑΣ) εστίασε στην ανάγκη πάταξης της παρανομίας, καθώς στην αγορά λειτουργούν μόλις 6.500 νόμιμα μεσιτικά γραφεία, έναντι 36.500 παράνομων. Για την εξυγίανση του κλάδου ηρότενε τη δημιουργία επίσημου μητρώου μεσιτών και την πιστοποίηση του επαγγέλματος μέσω απλών εξετάσεων. Τέλος, καυτηρίασε τις μη ρεαλιστικές προσδοκίες πολλών ιδιοκτητών για υπερβολικά υψηλές τιμές, επισημαίνοντας ότι οι επαγγελματίες αφέλουν να τους συμβουλεύουν σωστά για να μην πλύνεται η αγορά.

Οι συμμετέχοντες ανέδειξαν τις διαφορετικές ταχύτητες με τις οποίες κινείται ο κλάδος: από τη μία πλευρά, το έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον για ξενοδοχεία, logistics και σύγχρονα επαγγελματικά ακίνητα και, από την άλλη, οι αυξανόμενες δυσκολίες των νοικοκυριών να αποκτήσουν ή να νοικιάσουν κατοικία.

Ο Δημήτρης Οικονόμου, συνιδρυτής και διευθύνων σύμβουλος της MyStudentFlat, τόνισε ότι η εταιρία δημιούργησε την πρώτη πλατφόρμα για την προσβασιμότητα των φοιτητών στις κατοικίες, παρέχοντάς τους τη δυνατότητα να τα κλείσουν, να πληρώσουν και να κάνουν το συμβόλαιο online. Τόνισε ότι η φοιτητική κατοικία αποτελεί το ναύμερο τρίο asset στην Ευρώπη, όχι όμως και στην Ελλάδα, όπου υπολείπεται σημαντικά.



Τα προγράμματα «Σπίτι μου» εκτίναξαν τις τιμές παλιών ακινήτων

Αυξήθηκαν έως και 30%, έναντι μέσης ανόδου 5% στο σύνολο της αγοράς

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Επικριτική είναι η στάση των φορέων της αγοράς ακινήτων απέναντι στον τρόπο που σχεδιάστηκαν και υλοποιούνται τα προγράμματα «Σπίτι μου», καθώς έχουν δημιουργήσει στρεβλώσεις σε μια συγκεκριμένη κατηγορία κατοικιών, όπου οι τιμές έχουν αυξηθεί υπέρμετρα τα τελευταία χρόνια, ακριβώς λόγω της συνεχούς τροφοδότησης της ζήτησης.

Αυτό φαίνεται και από τη συνεχή αύξηση των ανώτατων ορίων τόσο της αξίας του δανείου όσο και της αξίας των ακινήτων που μπορούν να αποκτηθούν μέσω των προγραμμάτων. «Από το "Σπίτι μου Ι" μέχρι το επόμενο "Σπίτι μου ΙΙΙ", βλέπουμε ότι τα όρια έχουν αυξηθεί κατά 50%, κάτι που δείχνει και την ανάγκη να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα τιμών», επισήμανε ο Δημήτρης Ανδρίτσος, πρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου της Cerved Property Services, στο πλαίσιο της ημερίδας που διοργάνωσε η Πανελλήνια Ομοσπονδία Συλλόγων Μεσίων Αστικών Συμβάσεων (ΠΟΣΜΑΣ), στο πλαίσιο της Prodepro 2026. Υπενθυμίζεται ότι η μέγιστη αξία κατοικίας στο «Σπίτι μου Ι» ήταν 200.000 ευρώ, στο ειδικμένο «Σπίτι μου ΙΙ» το όριο έχει αυξηθεί στις 300.000 ευρώ, ενώ το ανώτατο ύψος δανείου έχει αυξηθεί από 150.000 σε 230.000 ευρώ.

Αντιστοίχως, σύμφωνα με τον Δημήτρη Μπινιάρη, μέλος του Δ.Σ. της ΠΟΣΜΑΣ, «είδαμε ότι σπίτια των 150.000-170.000 ευρώ χωρίς ιδιαίτερη ζήτηση κατέληξαν να πουληθούν προς 180.000-200.000 ευρώ στο πλαίσιο του "Σπίτι μου Ι", κάτι που συνεχίστηκε και με το τελευταίο πρόγραμμα. Ουσιαστικά, δηλαδή, το κέρδος των δικαιούχων μέσω της επιδότησης του επιτοκίου το καρπώθηκαν, και μάλιστα άμεσα, οι πωλητές και ιδιοκτήτες των ακινήτων μέσω της ανόδου των τιμών, κάτι που ασφαλώς οφείλεται στην εκτίναξη της ζήτησης, χωρίς η προσφορά να μπορέσει να ακολουθήσει».

Με τη σειρά του ο Κώστας Γεωργιάδης, συνιδρυτής του μεσιτικού γραφείου Prelevitis & Georgakos Real Estate Solutions, επισήμανε ότι «οι ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσω του προγράμματος, δηλαδή τα μεγαλύτερης ηλικίας και πιο



«Είδαμε σπίτια των 150.000-170.000 ευρώ χωρίς ιδιαίτερη ζήτηση να πωλούνται προς 180.000-200.000 ευρώ στο πλαίσιο του "Σπίτι μου Ι", κάτι που συνεχίστηκε και με το τελευταίο πρόγραμμα», ανέφερε ο Δημήτρης Μπινιάρης, μέλος του Δ.Σ. της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Συλλόγων Μεσίων Αστικών Συμβάσεων (ΠΟΣΜΑΣ).

Πυρά από φορείς της αγοράς και για το σχέδιο πενταπλα- σιασμού του φόρου μεταβίβασης για πολίτες εκτός Ε.Ε.

χαμηλής αποτίμησης, οι τιμές πώλησης αυξήθηκαν κατά 30%, έναντι μέσης αύξησης 5% στο σύνολο της αγοράς».

Τα «πυρά» των φορέων της αγοράς συγκέντρωσε και η πρόθεση πενταπλασιασμού του φόρου μεταβίβασης (από 3% σε 15%) για την απόκτηση κατοικίας από φυσικά πρόσωπα που προέρχονται από χώρες εκτός Ε.Ε. Σύμφωνα με τον Λευτέρη Ποταμιάνο, πρόεδρο της ΠΟΣΜΑΣ, «το πρώτο εδάμνο, οι εισροές κεφαλαίων από το εξωτερικό αυξήθηκαν κατά 7% ετησίως και έφτασαν το 1,1 δισ. ευρώ. Αυτά τα κεφάλαια εμείς θέλουμε να τα μειώσουμε τώρα, με πρόκληση τη οικονομική κρίση. Αλλά η πραγματικότητα

είναι ότι για κατοικίες με κόστος αγοράς αντίστοιχο των αντοχών των Ελλήνων, δηλαδή έως 250.000-300.000 ευρώ, οι ξένοι έχουν πάψει πλέον να ενδιαφέρονται, μετά τους περιορισμούς στη "χρυσή βίζα", ειδικά στην Αττική και στη Θεσσαλονίκη. Οπότε, τι ακριβώς θα μειώσει ο αυξημένος αυτός φόρος;» αναρωτήθηκε ο κ. Ποταμιάνος. Κατά τον ίδιο, το μέτρο αυτό δεν πρόκειται να έχει καμία απολύτως επίδραση στη στεγαστική κρίση και είναι πολύ πιθανό τελικά να μην εφαρμοστεί.

Σύμφωνα με τον Γιώργο Γαβριηλίδη, διευθύνοντα σύμβουλο της Elxis-At Home in Greece, η οποία ειδικεύεται στις πωλήσεις εξοχικών κατοικιών σε ξένους αγοραστές, «η τάση φέτος είναι ιδιαίτερα θετική και θα ολοκληρωθεί με άνοδο των πωλήσεων κατά 15%, καθώς ήδη από τον Μάιο και μετά ξεπεράστηκε η αρχική στάση αναμονής αρκετών αγοραστών λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων. Το 75% των πελατών μας προέρχεται από χώρες της Ε.Ε. και συγκεκριμένα από την Ολλαν-

δία, το Βέλγιο, τη Γαλλία και τη Γερμανία, ενώ το υπόλοιπο αφορά χώρες εκτός Ε.Ε., κυρίως τις ΗΠΑ, την Ελβετία, την Αυστραλία και τον Καναδά», σημείωσε ο κ. Γαβριηλίδης, προσθέτοντας ότι τον τελευταίο χρόνο παρατηρείται και κατά 83% πτώση του ενδιαφέροντος για εξασφάλιση άδειας διαμονής μέσω του προγράμματος «χρυσή βίζα», κυρίως λόγω της απαγόρευσης αξιοποίησης των ακινήτων μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Αυτό δεν σημαίνει βεβαίως ότι δεν παρατηρούνται και φαινόμενα παράκαμψης της σχετικής απαγόρευσης από μερίδα της αγοράς, κάτι που έχει εντοπίσει και η κυβέρνηση. Οπως μάλιστα ανέφερε ο Θάνος Παυλός, υπουργός Μετανάστευσης και Ασύλου, «οι άδειες διαμονής θα αφαιρούνται όταν εντοπίζονται προσπάθειες παράκαμψης της απαγόρευσης βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω των ορεχτικών πληροφοριών βραχυχρόνιων μισθώσεων».



ΜΕΤΚΑ: Στο «τραπέζι» η (επαν)είσοδος στο Euronext Athens

Η ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΗΣ ΜΕΤΛΕΝ ΔΙΕΡΕΥΝΑ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ, ΜΕ ΣΤΟΧΟ
ΝΕΑ ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ, ΓΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΥΤΟΝΟΜΙΑ ΚΑΙ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΕΡΑ
ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΙΣΧΥΡΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΣΤΙΣ ΑΓΟΡΕΣ ΤΗΣ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ

ΤΟΥ ΜΙΧΑΗΛ ΓΕΛΑΝΤΑΝΙ

Μια «νέα ΜΕΤΚΑ» δημιουργείται, καθώς η διοίκηση της Metlen Energy & Metals υλοποιεί ένα προς ένα, μεθοδικά τα βήματα εταιρικού μετασχηματισμού. Σχήμα που θα περιλαμβάνει τις δραστηριότητες Κατασκευών, Παραχωρήσεων και ΣΔΙΤ, καθώς και Facility Management του ομίλου (ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ, Μ Concessions Α.Ε. και Unison Α.Ε.).

Ηταν Ιούλιος 2017 όταν η ΜΕΤΚΑ αποσυρόταν από το Χρηματιστήριο Αθηνών, με τον Ευάγγελο Μυτιληναίο να σημειώνει πως «το όνομα δεν έχει ολοκληρώσει τον κύκλο του...». Προφητική η τι άλλο η αναφορά του επιχειρηματία, ο οποίος το 1997 εξαγόρασε την εταιρεία που είχε εισαχθεί στο Χρηματιστήριο Αθηνών το 1972, υλοποιώντας το πρώτο μεγάλο εγχείρημα επιθετικής εξαγοράς. Το λεγόμενο hostile acquisition σε σχεδιασμό (και από κοινού υλοποίηση) του Σπύρου Μπέλλου (τον γνωστό και ως... Τρότακι, στους παλαιότερους) αποτέλεσε κλασική περίπτωση μελέτης. Case study, που εννέα χρόνια μετά την «έξοδο» της «παλιάς ΜΕΤΚΑ» τείνει να δημιουργήσει το επόμενο μιας «νέας ΜΕΤΚΑ». Αυτό γιατί η εταιρεία βγήκε από το χρηματιστήριο ως κυρίως κατασκευαστική και εξετάζεται το ενδεχόμενο εισαγωγής ως σχήμα πιο σύνθετο, με διαφορετικό μοντέλο ανάπτυξης και «βλέψεις» πέραν των ελληνικών συνόρων.

Σε αυτό το πλαίσιο, η διοίκηση της Metlen διερευνά/εξετάζει εναλλακτικές στρατηγικές επιλογές, μεταξύ αυτών και το ενδεχόμενο εισαγωγής της ΜΕΤΚΑ στο Euronext Athens. Στρατηγική αξιολόγηση που πραγματοποιείται με στόχο την παροχή πρόσθετων κεφαλαίων στη ΜΕΤΚΑ, ώστε να υποστηριχθούν η περαιτέρω ανάπτυξη και επέκτασή της, ενισχύοντας παράλληλα την αυτοχρηματοδοτική της ικανότητα και τη χρηματοοικονομική της αυτονομία. Ο ίδιος ο επιχειρηματίας είναι προσεκτικός στη διατύπωση, πως η εισαγωγή θα εξαρτηθεί από τις συνθήκες που θα επικρατούν στην αγορά, ότι δεν αφορά μία απλή επιστροφή στο ταμπλό και πως σε κάθε περίπτωση η Metlen θα διατηρήσει την πλειοψηφία. Πρακτικά θα πρόκειται για προσφορά μετοχών (μέρους του μετοχικού κεφαλαίου) στο ευρύ επενδυτικό κοινό, ένα Initial Public Offering που θα αποφέρει περισσότερα κεφάλαια, μεγαλύτερη ευελιξία σε συγ-

χρονισμό με τον όμιλο. Η «νέα ΜΕΤΚΑ» δεν είναι μόνο τεχνική εταιρεία, αλλά κατασκευάζει ένα έργο, μπορεί να έχει από τη διαχείριση/λειτουργία του μέχρι τη συντήρηση και εργασίες/υπηρεσίες που αποφέρουν μακροπρόθεσμα έσοδα. Η κατασκευή από μόνη της έχει εφάπαξ αποτέλεσμα/έσοδα, η σύνθεση παροχών διασφαλίζει τη ροή επαναλαμβανόμενων λειτουργικών εσόδων (συνακόλουθα κερδών/κύρια πηγή διανομής κεφαλαίου στον επενδυτή/μέτοχο).

Προς αυτή την κατεύθυνση έχουν προηγηθεί μεθοδικά βήματα, η απόκτηση του 24% του σχήματος παραχώρησης του ΒΟΑΚ (2026), έργο στο οποίο η ΜΕΤΚΑ συμμετέχει κατασκευαστικά. Τον Ιούλιο υπογράφηκε η σύμβαση για τον τριπλό κόμβο Σκαρμαγκά, ενός από τα σημαντικότερα έργα για την αποσυμφόρηση της Αττικής.

Ο χρονισμός για ενδεχόμενο IPO είναι ευνοϊκός, καθώς στο εξάμηνο υπερδιπλασιάστηκαν τα κέρδη (EBITDA) του κλάδου «υποδομών και παραχωρήσεων», φτάνοντας τα 82 εκατ. (από 31 εκατ. ευρώ το αντίστοιχο εξάμηνο 2025). Παράλληλα το χαρτοφυλάκιο έργων (που είναι υπό εκτέλεση, λ.χ., επέκταση προβλήτα 6 στον ΟΛΘ, project VORIA, FIX σε φάση συμβασιοποίησης κ.ά.) ανέρχεται στα 2 δισ., με σημαντικό πως η διοίκηση επιλέγει πολύ προσεκτικά τα έργα (διασφαλίζοντας από τα μεγαλύτερα περιθώρια απόδοσης).

Είναι όμως και μία σημαντική ειδοποίηση διαφορά, όπως αναφέρεται ρητά από τη διοίκηση της Metlen και αφορά τη δημιουργία μιας κορυφαίας πλατφόρμας υποδομών, που θα αξιοποιήσει τις ευκαιρίες που αναδύονται ευρύτερα στη νοτιοανατολική Ευρώπη. Πρακτικά πρόκειται για μία infrastructure platform που θα έχει τη δυνατότητα, με έδρα την εγχώρια αγορά, να διεκδικήσει ρόλο ομίλου υποδομών (και σε logistics, έργα υδάτων-περιβαλλοντικά) στην περιφέρεια χωρών της ΝΑ Ευρώπης.

Επί της ουσίας, η εξεταζόμενη εισαγωγή μετοχών στο Euronext Athens δεν συνιστά μία απλή επιστροφή μιας τυπικής τεχνικής εταιρείας, αλλά η (επαν)είσοδος μιας πλατφόρμας υποδομών, με οικονομική αυτονομία, λειτουργική ευελιξία, πολλαπλές (και εναλλακτικές) πηγές παραγωγής «κεφαλαίου». Ένα σχήμα που σε αρκετά θα προσμοιάζει προς τον ευρωπαϊκό χαρακτήρα ομίλων που συμμετέχουν στον δείκτη MSCI Europe Infrastructure Index...



Ο Ευάγγελος Μυτιληναίος