



www.sate.gr

● **Αντικειμενικές:** Πριν στεγνώσει το μελάνι, η αρμόδια επιτροπή του υπουργείου Οικονομικών καλείται να αναπροσαρμόσει εκ νέου τις **αντικειμενικές αξίες** των ακινήτων που ανακοινώθηκαν τον περασμένο Ιούνιο. **Σελ. 22**

## «Πάλιωσαν» γρήγορα οι νέες αντικειμενικές

*Αναπροσαρμόζονται ξανά από το υπ. Οικονομικών*

**Οι νέες αντικειμενικές αξίες** ανακοινώθηκαν τον περασμένο Ιούνιο. Πριν όμως στεγνώσει καλά καλά το μελάνι, το υπουργείο Οικονομικών καλείται να προχωρήσει σε νέα αναπροσαρμογή, ώστε να εφαρμοστούν στα μέσα του 2019. Ταυτόχρονα, ενδέχεται να τροπο-

ποιηθούν και οι συντελεστές εμπορικότητας και να επανεξεταστεί ο τρόπος προσδιορισμού των αντικειμενικών. Οι αλλαγές αυτές θα φέρουν σημαντικές αλλαγές και στον **ΕΝΦΙΑ**, καθώς οι φειτοί συντελεστές θα αλλάξουν τόσο το 2019 όσο και το 2020. **Σελ. 22**

-----

# Αλλάζουν πάλι οι αντικειμενικές αξίες από το 2019

## Σχέδιο για τροποποίηση και των συντελεστών εμπορικότητας

Του **ΠΡΟΚΟΠΗ ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ**

**Πιάνει** δουλειά αμέσως μετά τις καλοκαιρινές διακοπές η αρμόδια επιτροπή του υπουργείου Οικονομικών που ασχολείται με τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων. Πριν στεγνώσει το μελάνι της προηγούμενης προσαρμογής που ανακοινώθηκε τον περασμένο Ιούνιο, η αρμόδια επιτροπή του υπουργείου Οικονομικών καλείται να αναπροσαρμόσει εκ νέου τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων. Μάλιστα οι νέες τιμές που θα αποφασισθούν θα τεθούν σε ισχύ στα μέσα του 2019 και ενδεχομένως να τροποποιηθούν όχι μόνο οι τιμές ζώνης, αλλά και οι συντελεστές εμπορικότητας. Επίσης, στις προθέσεις της αρμόδιας επιτροπής είναι να επανεξετάσει τον τρόπο προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών τροποποιώντας τους συντελεστές παλαιότητας, προσόψεως, ορόφου κ.λπ., με στόχο την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη προσέγγιση της πραγματικής αξίας ενός ακινήτου, σε συνδυασμό βέβαια με την προσφορά και τη ζήτηση που καταγράφονται στην αγορά ακινήτων.

Σημειώνεται ότι την αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών τόσο το 2019 όσο και το 2020 είχε προαναγγείλει η έκθεση συμμόρφωσης της Κομισιόν (τον περασμένο Ιούνιο), μη λαμβάνοντας

επί της ουσίας υπόψη τις τιμές που είχαν ανακοινωθεί από την κυβέρνηση, θεωρώντας προφανώς ότι δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα. Ειδικότερα, όπως τονιζόταν στην έκθεση συμμόρφωσης, οι ελληνικές αρχές έχουν προχωρήσει σε μια μεγάλη άσκηση αλλαγών στις αντικειμενικές αξίες με στόχο τη σταδιακή εξίσωσή τους με τις τιμές της αγοράς. Όπως τονίζεται στην έκθεση, οι ελληνικές αρχές έχουν δεσμευτεί να αναπροσαρμόσουν σταδιακά τις αντικειμενικές αξίες σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της εναπομείνουσας διαφοράς με τις εμπορικές αξίες το 2019 και να τις ευθυγραμμίσουν πλήρως το 2020.

Αυτό σημαίνει ότι και τα επόμενα δύο χρόνια θα επέλθουν σημαντικές αλλαγές και στον ΕΝΦΙΑ. Δηλαδή οι συντελεστές που θα χρησιμοποιηθούν στη φετινή εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ θα αλλάξουν τόσο το 2019 όσο και το 2020, επιβαρύνοντας κάποια αλλά και ελαφραίνοντας κάποια νοικοκυριά. Δηλαδή αυτό που αναφέρουν οι μεσίτες είναι ότι σε περιοχές όπως το Μαρούσι, η Κηφισιά, η Φιλοθέη και ο Παπάγος, οι τιμές ζώνης πρέπει να μειωθούν προκειμένου να εναρμονιστούν με τις πραγματικές τιμές. Αντίθετα, αναμένονται εκ νέου αυξήσεις στις λαϊκές περιοχές όπως η Δραπετσώνα, το Κερατσίνι και το Πέραμα. Η εξέλιξη αυτή θα



**Αυτό** που αναφέρουν οι μεσίτες είναι ότι σε περιοχές όπως Μαρούσι, Κηφισιά, Φιλοθέη και Παπάγος, οι τιμές ζώνης πρέπει να μειωθούν προκειμένου να εναρμονιστούν με τις πραγματικές τιμές.

### Τα επόμενα δύο χρόνια θα επέλθουν σημαντικές αλλαγές και στον ΕΝΦΙΑ.

αναγκάσει το οικονομικό επιτελείο να αναδιαρθρώσει πλήρως τον ΕΝΦΙΑ προκειμένου να περιοριστούν οι επιβαρύνσεις στις λαϊκές συνοικίες. Δηλαδή, οι νέες τιμές μπορούν να εκπνέξουν τον ΕΝΦΙΑ στις φθηνότερες περιοχές και να μειώσουν σημαντικά τον φόρο στις ακριβές περιοχές. Σε κάθε περίπτωση όμως, ο εισπρακτικός στόχος ύψους 2,65 δισ. ευρώ θα πρέπει να διατηρηθεί για τα επόμενα χρόνια. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία, σε αρκετές περιοχές της χώρας, αν όχι στις περισσότερες, οι εμπορικές τιμές είναι χαμηλότερες κατά 50%-60% συγκριτικά με τις τιμές ζώνης που ανακοινώθηκαν πρόσφατα. Μάλιστα

στις περιοχές του ευρύτερου κέντρου της Αθήνας, όπου οι αξίες προσεγγίστηκαν, παρουσιάζονται οι μεγαλύτερες διαφορές, ενώ ακολουθούν οι ακριβές περιοχές, όπου, παρά τις μειώσεις που έγιναν στις τιμές ζώνης, η απόσταση σε σχέση με την πραγματικότητα στην αγορά παραμένει μεγάλη. Από τα πλέον χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι οι συνοικίες της Καλλιθέας και των Κάτω Πατησίων, όπου σήμερα ένα ακίνητο ηλικίας άνω των 30 ετών πωλείται αντι ποσού της τάξεως των 450-500 ευρώ/τ.μ., τη στιγμή που η τιμή ζώνης ανέρχεται σε 1.350 (μέσος όρος) στην περιοχή της Καλλιθέας και σε 1.100 στα Κάτω Πατήσια. Εν ολίγοις, η απόκλιση μεταξύ της εμπορικής αξίας και της τιμής ζώνης είναι της τάξεως του 60%. Ανάλογη εικόνα, με μικρότερες βέβαια αποκλίσεις, της τάξεως του 40%-45%, εντοπίζονται και σε άλλες περιοχές του κέντρου, όπως το Παγκράτι (47%) και τα Εξάρχεια (46%).