

Συνεχίστηκε και το 2023 το ανεξέλεγκτο ράλι στις τιμές των ακινήτων, με τη RE/MAX Ελλάς να καταγράφει μέσω των συναλλαγών της άνοδο 12% κατά μέσον όρο. Όπως σημειώνει, ο μεγαλύτερος όγκος αγοραστών ακινήτων προέρχεται από την Ελλάδα, ενώ οι ξένοι δεν περιορίζονται στο να αγοράσουν ακίνητα μόνο σε τουριστικά μέρη ή στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, αλλά έχουν επεκτείνει το ενδιαφέρον τους και σε άλλες περιοχές που δεν παρουσίαζαν μέχρι πρόσφατα έντονη ζήτηση.

Ερευνα: Αύξηση 12% στις τιμές πώλησης ακινήτων το 2023

Συνεχίστηκε και την προηγούμενη χρονιά το ανεξέλεγκτο ράλι, με τους ξένους μάλιστα αγοραστές να επεκτείνουν το ενδιαφέρον τους και σε περιοχές με χαμηλή μέχρι τώρα ζήτηση

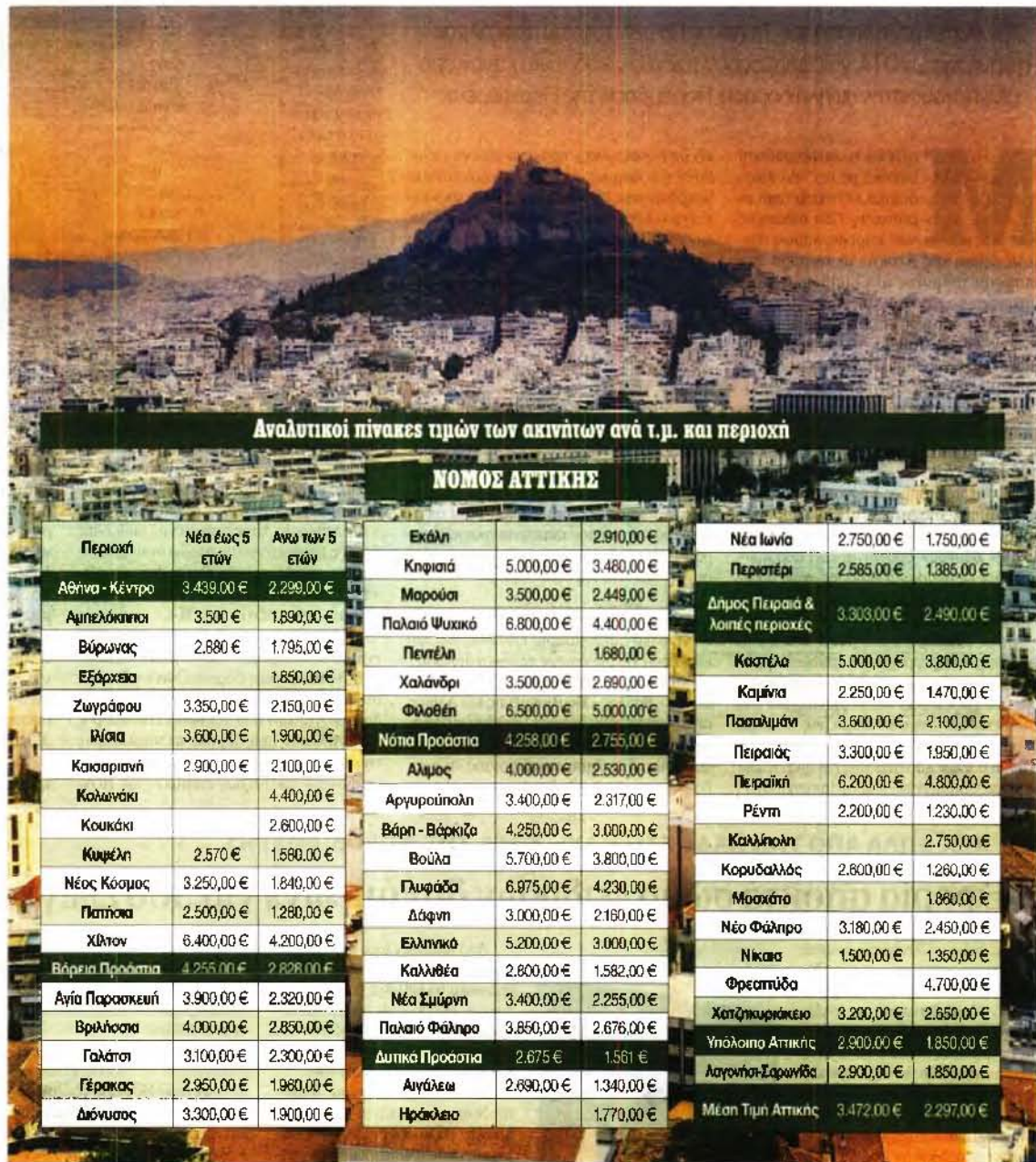
Αττική - Αύξηση άνω του 20% στα δυτικά προάστια

Στον νομό Αττικής καταγράφηκε αύξηση στις τιμές των νεοδημιτων ακινήτων ηλικίας έως 5 ετών κατά μέσο όρο 10,6%. Στα μεταχειρισμένα ηλικίας άνω των 5 ετών η αύξηση ανήλθε κατά μέσο όρο στο 13,1%. Στο κέντρο της Αθήνας, για τα νεόδμητα ακίνητα έως 5 ετών παρατηρήθηκε αύξηση της τάξης του 4,9%, διαμορφώνοντας τη μέση τιμή πώλησης στα 3.439 ευρώ ανά τ.μ. Η ανοδική τάση ήταν αποτέλεσμα της αύξησης των τιμών σε όλες τις περιοχές του κέντρου, με τις μεγαλύτερες αλλαγές να σημειώνονται στην περιοχή Αμπελοκήπων και Ζωγράφου. Παράλληλα, καταγράφηκε σημαντική αύξηση 9,9% στα ακίνητα ηλικίας 5 ετών και άνω, με τη μέση τιμή πώλησης να διαμορφώνεται στα 2.299 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Συμφωνά με τις ολοκληρωμένες αγοραπωλησίες του δικτύου της RE/MAX Ελλάς στην Αθήνα, στις περιοχές Ζωγράφου και Χρ.Α.τον καταγράφεται η μεγαλύτερη μεταβολή τιμής ανά τ.μ. σε ακίνητα ηλικίας άνω των 5 ετών. * Στα βόρεια προάστια, τόσο τα νεόδμητα όσο και τα μεταχειρισμένα ακίνητα παρουσιάζουν ακόμη μεγαλύτερες αυξήσεις σε σχέση με το 2022. Συγκεκριμένα, στα νεόδμητα καταγράφεται μέση αύξηση 7,6% και στα μεταχειρισμένα 11,4%. Λιτό είχε ως αποτέλεσμα οι μέσες τιμές να διαμορφώνονται στα 4.255 ευρώ και τα 2.828 ευρώ αντίστοιχα.

Υψηλές τιμές καταγράφονται και στα νότια προάστια, σημειώνοντας πολύ σημαντικές αυξήσεις στα νεόδμητα, κατά μέσο όρο 15,8%. Συγκεκριμένα, τη μεγαλύτερη αύξηση ανά τ.μ. παρουσίασαν οι περιοχές Βάρης, Γλυφάδας και Ελληνικού. Στα μεταχειρισμένα, η αύξηση ανήλθε κατά μέσο όρο στο 17,2%. Οι μεγαλύτερες αυξήσεις στις τιμές των αγοραπωλησιών παρατηρήθηκαν στις περιοχές Βάρης, Βούλας και Ελληνικού.

* Στα δυτικά προάστια, η μέση τιμή ανά τ.μ. στα μεταχειρισμένα ακίνητα αυξήθηκε κατά μέσο όρο 20,1%, με τη μεγαλύτερη άνοδο να παρα-



τηρείται στο Ηράκλειο και στη Νέα Ιωνία, και τη μέση τιμή ανά τ.μ. να διαμορφώνεται στα 1.561 ευρώ. Στο νεόδμητο η μέση τιμή ανά τετραγωνικό ψήνεται τα 2.675 ευρώ, δηλαδή 17,3% ψηλότερα από το 2022.

- Στον Πειραιά και στις όμορες περιοχές, στα νεόδμητα ακίνητα η μέση τιμή διαμορφώθηκε στα 3.303 ευρώ ανά τ.μ., ενώ στα παλαιότερα 2.490 ευρώ, σημειώνοντας αύξηση 9,8% και 9,9% αντιστοίχα.
- Στο υπόλοιπο Αττικής, στα νεο-

δημιτα ακίνητα παρατηρήθηκε αύξηση της τάξης του 7,4% κατά μέσο όρο, με τη μέση τιμή να διαμορφώνεται στα 2.900 ευρώ ανά τ.μ., και στα μεταχειρισμένα 12,7%, με τη μέση τιμή να ανέρχεται στα 1.850 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Με βάση όλα τα παραπάνω, στο σύνολο των περιοχών του νομού Αττικής, οι τιμές στα μεταχειρισμένα ακίνητα είχαν μεγαλύτερη αύξηση σε σχέση με την αύξηση τιμών στα νεόδμητα συγκριτικά με το 2022.

Θεσσαλονίκη: Στο κέντρο η μεγαλύτερη άνοδος

Στον νομό Θεσσαλονίκης, η μέση τιμή πώλησης νεόδμητων ακινήτων ανέρχεται στα 2.449 ευρώ ανά τ.μ., παρουσιάζοντας αύξηση 9,6%, και στα μεγαλύτερης ηλικίας ακίνητα στα 1.690 ευρώ ανά τ.μ., δηλαδή 12,6% υψηλότερα. Με εξαίρεση την ανατολική πλευρά της πόλης, σε όλες τις υπόλοιπες περιοχές οι μεγαλύτερες αυξήσεις σημειώθηκαν σε ακίνητα ηλικίας από 5 ετών και άνω.

• Αναλυτικά, στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, στα μεταχειρισμένα ακίνητα η μέση τιμή πώλησης αυξήθηκε κατά 11,7%, για να διαμορφωθεί στα 2.528 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Αξιοσημείωτο είναι ότι οι μεγαλύτερες αυξήσεις παρατηρήθηκαν κυρίως στο ιστορικό κέντρο της πόλης και στην περιοχή του Φαλέρου. Στα νεόδομητα καταγράφεται αύξηση 9%, με τη μέση τιμή πώλησης να διαμορφώνεται στα 3.522 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Επιπλέον, αντίστοιχες διαφοροποιήσεις στις τιμές παρατηρήθηκαν στη βόρεια και τη δυτική πλευρά της πόλης.

• Στα δυτικά καταγράφηκε κατά μέσο όρο αύξηση 14,2% στα ακίνητα ηλικίας άνω των 5 ετών, με τις μεγαλύτερες αυξήσεις στις τιμές να παρατηρούνται στην περιοχή της Σκουρούπολης και του Ωραιοκάστρου. Στα νεόδομητα, η μέση αύξηση ήταν 7,1% συγκριτικά με το 2022.

• Ανατολικά, η μέση τιμή πώλησης νεόδμητων ακινήτων ανήλθε στα 2.556 ευρώ, με τις μεγαλύτερες αυξήσεις - κοντά στο 20% - να παρατηρούνται στην περιοχή του Πανοράματος. Στα παλαιότερα ακίνητα, η μέση τιμή διαμορφώθηκε στα 1.636 ευρώ, δηλαδή 10,9% υψηλότερα από την προηγούμενη χρονιά.

• Στην υπόλοιπη Ελλάδα παρατηρήθηκαν εξίσου σημαντικές αυξήσεις και στα νεόδομητα ακίνητα και τα μεταχειρισμένα. Η μέση τιμή ανά τετραγωνικό στο ακίνητα έως 5 ετών διαμορφώθηκε στα 2.561 ευρώ και στα μεταχειρισμένα στα 1.635 ευρώ, ήτοι 13% και 13,5% αντίστοιχα.

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Δημος Θεσσαλονίκης	3.522,00 €	2.528,00 €
Ιστορικό κέντρο	4.300,00 €	2.950,00 €
Ανω Πόλη	2.126,00 €	1.785,00 €
40 Εκκλησιές	2.900,00 €	1.740 €
Νέα Παραλία	4.600,00 €	3.300,00 €
Παλιά Παραλία	6.200,00 €	6.400,00 €
Τούμπα	2.620,00 €	1.720,00 €
Χαριλάου	2.531,00 €	1.650,00 €
Φάληρο	2.900,00 €	1.780,00 €
Βορεία	1.850,00 €	1.375,00 €
Συκιές	1.850,00 €	1.375,00 €
Δυτική	1.866,00 €	1.219,00 €
Αμπελόκηποι	1.627,00 €	1.220,00 €
Εύοσμος	1.945,00 €	1.340,00 €
Καρδελιό	1.787,00 €	1.000,00 €
Μενεμένη		1.150,00 €
Νεάπολη	1.850,00 €	1.210,00 €
Πολίτη	1.900,00 €	1.300,00 €
Σκουρούπολη	1.800,00 €	1.180,00 €
Ωραιόκαστρο	2.150,00 €	1.350,00 €
Ανατολική	2.556,00 €	1.636,00 €
Βυζάντιο	2.800,00 €	1.800,00 €
Θέρμη	2.508,00 €	1.750,00 €
Καραμουργάνκι	3.550,00 €	2.220,00 €
Καλαμαριά	3.360,00 €	2.010,00 €
Κηφισιά	2.810,00 €	1.700,00 €
Πανόραμα	3.200,00 €	1.833,00 €
Πυλαία	2.200,00 €	1.780,00 €
Επανομή	1.800,00 €	1.060,00 €
Περαιά	1.850,00 €	1.160,00 €
Ν. Μικραυνόνα	1.480,00 €	1.050,00 €
Μέση Τιμή Θεσσαλονίκης	2.449,00 €	1.690,00 €

ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΕΛΛΑΔΑ

Αλεξανδρούπολη	2.000,00 €	1.380,00 €
Βόλος	2.000,00 €	1.150,00 €
Δράμα	1.800,00 €	880,00 €
Ηγουμενίτσα	1.740,00 €	1.020,00 €
Ηράκλειο	2.850,00 €	1.850,00 €
Θάσος	2.150,00 €	1.300,00 €
Ιωάννινα	2.500,00 €	1.060,00 €
Καβάλα	2.000,00 €	1.410,00 €
Καλαμάτα	2.330,00 €	1.300,00 €
Καρδίτσα	1.345,00 €	650,00 €
Κασσάνδρα	2.150,00 €	1.850,00 €
Κατερίνη	1.380,00 €	790 €
Κεφαλλονιά	3.200,00 €	1.500,00 €
Κομοτηνή		1.000,00 €
Λάρισα	2.200,00 €	1.150,00 €
Λεσκακάρυ / Παραλία Κατερίνης		1.450,00 €
Λευκάδα	3.900,00 €	2.100,00 €
Μύκονος	8.200,00 €	6.800,00 €
Ν. Μουδανιά	1.600,00 €	1.400,00 €
Ναύπλιο	2.200,00 €	1.400,00 €
Ξάνθη	1.500,00 €	1.100,00 €
Παραλία Οφρυνίου	2.080,00 €	1.500,00 €
Πάρος	5.000,00 €	3.300,00 €
Πάτρα	2.200,00 €	1.050,00 €
Πύργος	1.700,00 €	820,00 €
Ρέθυμνο	3.000,00 €	2.100,00 €
Σαντορίνη	4.500,00 €	3.390,00 €
Σέρρες	1.750,00 €	920,00 €
Σιθωνία	1.900,00 €	1.900,00 €
Σουθός		1.500,00 €
Σπάρτη	1.500,00 €	1.000,00 €
Χανιά	3.500,00 €	2.490,00 €
Μέση Τιμή Υπολοίπων Ελλάδας	2.561,00 €	1.635,00 €

Πώς θα φορολογηθούν τα Airbnb το 2024

ΤΣ ΑΛΛΑΓΕΣ στο πλαίσιο φορολόγησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων που έχουν ενεργοποιηθεί από 1ης Ιανουαρίου 2024 κωδικοποιεί εγκύκλιος του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) Γιώργου Πισοπά και δίνει οδηγίες για την εφαρμογή τους.

Ειδικότερα, σε ό,τι αφορά τα φυσικά πρόσωπα που εκμεταλλεύονται ακίνητα με τον θεσμό των βραχυχρόνιων μισθώσεων, η εγκύκλιος διευκρινίζει πως το εισόδημα που αποκτούν από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων θεωρείται εισόδημα:

Από ακίνητη περιουσία και απαλλάσσεται από τον ΦΠΑ, εφόσον η βραχυχρόνια μίσθωση αφορά μέχρι δύο (2) ακίνητα.

Από επιχειρηματική δραστηριότητα και υπάγεται σε μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ 13%, εφόσον η βραχυχρόνια μίσθωση αφορά από τρία (3) ακίνητα και άνω.

Προκειμένου το εισόδημα των φυσικών προσώπων να υπαχθεί στην αντίστοιχη κατηγορία, λαμβάνονται υπόψη:

Το πλήθος των Αριθμών Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) που έχουν καταχωρηστεί, το οποίο δεν ταυτίζεται απαραίτητα με το πλήθος των ακινήτων. Σε περιπτώσεις διακριτής εκμετάλλευσης δωμάτων στο ίδιο ακίνητο, αντιστοιχούν περισσότεροι ΑΜΑ.

Για παράδειγμα, εάν στο ίδιο διήμερο διατίθενται ξεχωριστά τρία δωμάτια, με διαφορετικούς ΑΜΑ, τα αντίστοιχα εισοδήματα θα αντιμετωπιστούν ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και θα επιβαρυνθούν με ΦΠΑ 13%.

Η πρόθεση εκμετάλλευσης των ακινήτων αυτών, η οποία αποδεικνύεται από την καταχώρησή τους στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, χωρίς να εξετάζεται και η απόκτηση ή μη εσόδων από την εκμετάλλευσή τους.

Οι οδηγίες της ΑΑΔΕ για τις αλλαγές που αφορούν τις βραχύχρονες μισθώσεις

Επιχειρήσεις

Αναφορικά με τα νομικά πρόσωπα, το εισόδημα που αποκτούν από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων φορολογείται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα σε κάθε περίπτωση, ανεξάρτητα από τον αριθμό των ακινήτων από τα οποία προέρχεται, και υπάγεται σε μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ 13%.

Παράλληλα, διευκρινίζεται ότι τα πρόσωπα που εμφανίζονται ως δικαιούχοι εισοδήματος στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, δηλαδή τα φυσικά πρόσωπα που εκμεταλλεύονται πάνω από δύο ακίνητα και τα νομικά πρόσωπα ανεξαρτήτως αριθμού ακινήτων, υποχρεούνται να:

- προβούν σε δήλωση έναρξης ή μεταβολής ΚΑΔ εντός 30 ημερών από την έκδοση της εγκυκλίου. Τη δήλωση έχουν δυνατότητα να υποβάλουν εντός της ίδιας προθεσμίας και όσα φυσικά πρόσωπα οφείλουν να την έχουν υποβάλει σε προγενέστερη ημερομηνία, κάνοντας αναγωγή στην πραγματική ημερομηνία έναρξης/μεταβολής,
- καταβάλλουν τέλος παρεπιδημούντων,
- περιλαμβάνουν τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση (ΤΑΚΚ) κατά την έκδοση των ειδικών στοιχείων - αποδείξεων εισπραχής.

Τονίζεται ακόμα ότι και τα φυσικά πρόσωπα που εκμεταλλεύονται μέχρι δύο ακίνητα υποχρεούνται να περιλαμβάνουν ΤΑΚΚ κατά την έκδοση των ειδικών στοιχείων - αποδείξεων εισπραχής.

Τέλος, σημειώνεται ότι τα ανωτέρω αφορούν μισθώσεις που θεωρούνται βραχυχρόνιες, δηλαδή των οποίων η διάρκεια δεν υπερβαίνει τις 59 ημέρες.

