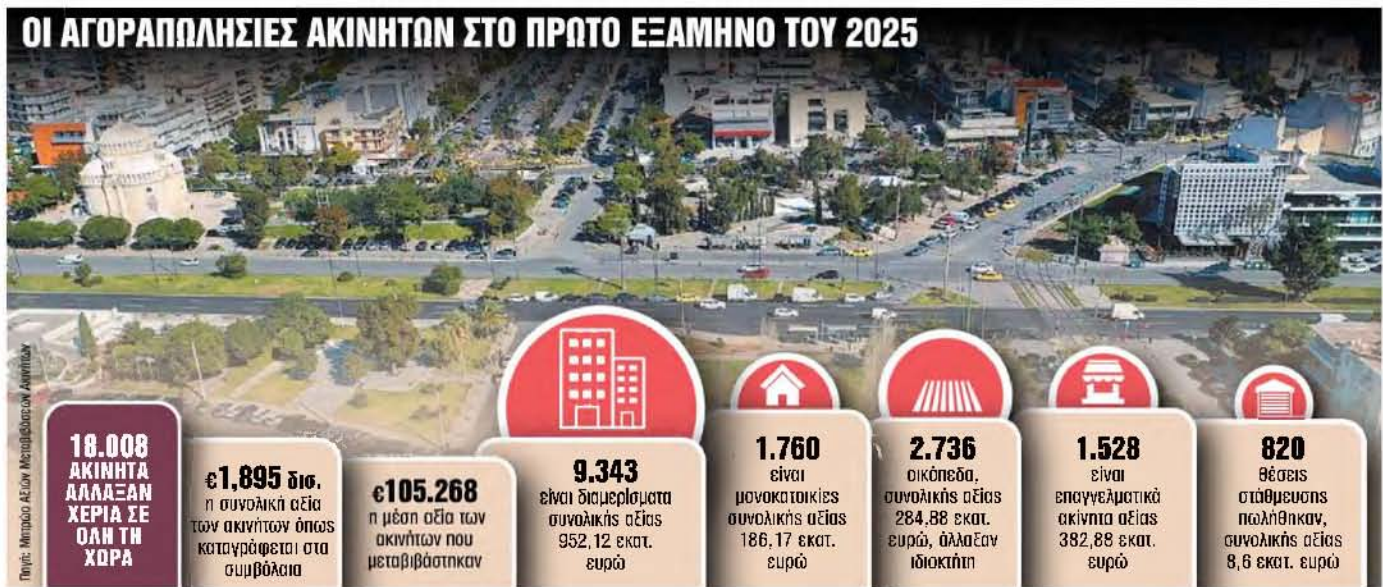




Ο χορός εκατομμυρίων που έχει σπείθει στην ελληνική κτηματαγορά τα τελευταία χρόνια καλό κρατεί. Χιλιάδες ακίνητα αλλάζουν χέρια. Πολλά μάλιστα πωλούνται σε τιμές που προκαλούν ζάλη. Χαρακτηριστικό παράδειγμα η μεταβίβαση επαγγελματικού ακινήτου επιφάνειας 44 τ.μ. του 1984 στη Γλυφάδα στην τιμή των 175 εκατ. ευρώ, με την εμπορική αξία να αγγίζει το αστρονομικό ποσό των 4 εκατ. ευρώ το τετραγωνικό μέτρο όταν η αντικειμενική αξία της περιοχής έχει οριστεί στα 3.200 ευρώ/τ.μ.

Παρά την άνοδο που συνεχίζουν να καταγράφουν οι τιμές των ακινήτων, στο μέτρο των μεταβιβάσεων η χανσιτικότητα είναι έντονη, όπως μαρτυρούν τα στοιχεία της ΑΑΔΕ. Στην πρώτη γραμμή βρίσκονται οι αγοραπωλησίες ακινήτων, ενώ σε συνολική τριτοία κινούνται οι γονικές παροχές και δωρεές λόγω του υψηλού αφορολόγητου ορίου των 800.000 ευρώ.

Από την αρχή του έτους και μέχρι τα μέσα Ιουλίου είχαν υποβληθεί στην πλατφόρμα MyProperty της ΑΑΔΕ:

■ **118.600 δηλώσεις** φόρου μεταβίβασης που αφορούν αγοραπωλησίες ακινήτων, με τον φόρο μεταβίβασης που έχει βεβαιωθεί να υπερβαίνει τα 308,6 εκατ. ευρώ.

■ **55.876 δηλώσεις** για γονικές παροχές ακινήτων, με τον φόρο να φτάνει τα 13,1 εκατ. ευρώ, καθώς οι περισσότερες μεταβιβάσεις καλύπτονται από το αφορολόγητο όριο των 800.000 ευρώ.

■ **36.683 δηλώσεις** δωρεών στις οποίες βεβαιώθηκε φόρος 11 εκατ. ευρώ.

■ **70.421 ηλεκτρονικές δηλώσεις** φόρου κληρονομιάς με φόρο ύψους 87,05 εκατ. ευρώ.

Τα συμβόλαια

Γο πρώτο εξάμηνο του έτους, με

βάση τα συμβόλαια που έχουν αναρτηθεί στο Μητρώο Λόγων Μεταβιβάσεων Ακινήτων, άλλαξαν χέρια πάνω από 18.000 ακίνητα συνολικής αξίας 1,89 δισ. ευρώ.

Ο Δήμος Αθηναίων βρίσκεται στην πρώτη θέση, σύμφωνα με τα στοιχεία του Μητρώου Μεταβιβάσεων Ακινήτων, καθώς πραγματοποιήθηκαν πάνω από 2.500 αγοραπωλησίες ακινήτων.

Η συνολική αξία τους υπερβαίνει τα 280 εκατ. ευρώ. Οι ακριβότερες αγοραπωλησίες ακινήτων εντοπίζονται στη Γλυφάδα, τη Βουλιαγμένη, τη Βούλα, την Κηφισιά, το Παλαιό Ψυχικό και τη Φιλοθέη.

Στο κέντρο της Αθήνας ένα επαγγελματικό ακίνητο επιφάνειας 860,1 τ.μ. σε διατηρητέο κτίσμα αγοράστηκε, σύμφωνα με τα συμβόλαια, στην τιμή των 15.581.410 ευρώ ή 18.115 ευρώ το τετραγωνικό, όταν η τιμή ζώνης στην περιοχή ανέρχεται σε

4.500 ευρώ το τ.μ. Στην ίδια περιοχή ένα άλλο επαγγελματικό ακίνητο 226,76 τ.μ. πωλήθηκε στην τιμή των 11.869.762 ευρώ. Και σε αυτά την περίπτωση η τιμή ζώνης είναι στα επίπεδα των 4.500 ευρώ το τ.μ., ενώ η τιμή πώλησης διαμορφώθηκε στα 52.345 ευρώ το τ.μ. Στον μητροπολι-

Η άνοδος στις τιμές των ακινήτων στην αγορά έχει ανοίξει την ψαλίδα μεταξύ αντικειμενικών αξιών και εμπορικών τιμών, με τις μεγαλύτερες διαφορές να εντοπίζονται κυρίως στις ακριβές περιοχές του κέντρου της Αθήνας

τικό πόλο Ελληνικού - Αγίου Κοσμά πωλήθηκε ημιτελής κατοικία 330,3 τ.μ., με τίμημα 3.769.000 ευρώ (Απρίλιος 2025). Η τιμή ζώνης ανέρχεται στα 6.850 ευρώ και η τιμή πώλησης διαμορφώθηκε στα 7.538 ευρώ το τ.μ., αν και ημιτελής.

Στη Βόρνη, μια μονοκατοικία 401,93 τ.μ. με βοηθητικούς χώρους 484,93 τ.μ. πωλήθηκε έναντι 3.300.000 ευρώ. Στην περιοχή η τιμή ζώνης ανέρχεται στα 1.600 ευρώ το τ.μ.

Η τιμή πώλησης διαμορφώθηκε στα 8.210 ευρώ το τ.μ. Μια άλλη μονοκατοικία, στη Μύκονο, επιφάνειας 359,6 τ.μ. πωλήθηκε προς 3.800.000 ευρώ ή 10.567 ευρώ το τετραγωνικό, όταν η τιμή ζώνης στην περιοχή ανέρχεται στα 1.050 ευρώ το τ.μ.

Όσον αφορά το είδος των ακινήτων, τα συμβόλαια που έχουν υπογραφεί και αναρτηθεί στο Μητρώο δείχνουν ότι 9.343 είναι δια-

μερίσματα συνολικής αξίας 952,12 εκατ. ευρώ, 1.760 είναι μονοκατοικίες συνολικής αξίας 186,17 εκατ. ευρώ, 2.736 οικόπεδα συνολικής αξίας 284,88 εκατ. ευρώ, 820 θέσεις στάθμευσης συνολικής αξίας 8,6 εκατ. ευρώ.

Η ψαλίδα

Η άνοδος στις τιμές των ακινήτων στην αγορά έχει ανοίξει την ψαλίδα μεταξύ αντικειμενικών αξιών και εμπορικών τιμών, με τις μεγαλύτερες διαφορές να εντοπίζονται κυρίως στις ακριβές περιοχές του κέντρου της Αθήνας, των νότιων και βόρειων προαστίων του Αεκανοπεδίου. Παρότι σε πολλές εμπορικές περιοχές τα συμβόλαια αγοραπωλησιών ακινήτων γίνονται σε τιμές οι οποίες είναι πολλαπλάσιες των αντικειμενικών αξιών, το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης έχει αποφασίσει να μην «επιδράσει» τα επίπεδα των τιμών ζώνης μέχρι και το 2027 για να μην επιβαρυνθούν όσοι αποκτούν ακίνητα.

Εκτιμήσεις

Ωστόσο, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, η συνέχιση της ανόδου των τιμών σε συνδυασμό με την έλλειψη προσημασίας και τη γραφειοκρατικά εμπόδια εντείνουν τη στεγαστική κρίση. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία της ΤΤΕ, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων εξακολουθούν να ανεξάνονται, αν και με πιο ήπιο ρυθμό.

Το πρώτο τρίμηνο του 2025 σημείωσαν αύξηση κατά 6,8% σε επίσημα βάση έναντι αύξησης 10,9% του αντίστοιχου διαστήματος του 2024. Περιοιτέρω αύξηση των τιμών στις κατοικίες εκτιμάται ότι θα περιοριστεί ακόμα περισσότερο τη ζήτηση, ιδίως στις περιοχές όπου οι τιμές έχουν ξεφύγει από τα επίπεδα που μπορεί να αντέξει ο μέσος αγοραστής.