

3 δισ. € στην κτηματαγορά το εννεάμηνο

Συνολικά 33.171 μεταβιβάσεις ακινήτων «φουσκώνουν» με φοροέσοδα τα κρατικά ταμεία - Μόνο στον Δήμο Αθηναίων καταγράφηκαν 4.586

ΡΕΠΟΡΤΑΖ

Μάριος Χριστοδούλου

Η ελληνική αγορά ακινήτων φλέγεται, καταγράφοντας εντυπωσιακή ανάπτυξη και υψηλές αποδόσεις για το 2024, σε μια κούρσα που τροφοδοτείται από αυξανόμενη ζήτηση και εντυπωσιακές αποκλίσεις τιμών γεμιζοντας με φοροέσοδα τα κρατικά ταμεία.

ΣΤΑΘΕΡΗ ΑΥΞΗΣΗ

Με περισσότερες από 33.171 μεταβιβάσεις ακινήτων συνολικής αξίας 3,048 δισ. ευρώ, οι αγοραπωλησίες γνώρισαν ιδιαίτερη άνθηση, με τον Δήμο Αθηναίων να κατέχει την πρωτοκαθεδρία, καταγράφοντας 4.586 μεταβιβάσεις, συνολικής αξίας 383,6 εκατ. ευρώ. Αυτή η έντονη κινητικότητα οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στη σταθερή ζήτηση τόσο από Έλληνες όσο και από ξένους επενδυτές, που εκμεταλλεύονται την αυξημένη αξία της κτηματαγοράς και την ανοδική πορεία των εμπορικών τιμών. Το φαινόμενο ενισχύει παράλληλα και τα έσοδα του Δημοσίου από τους φόρους μεταβίβασης ακινήτων. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΑΑΔΕ:

↓ Οι εισπράξεις από φόρους μεταβίβασης στο εννεάμηνο του 2024 ξεπέρασαν τα 341,64 εκατ. ευρώ, παρουσιάζοντας αύξηση 21,2% σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα του 2023, που είχαν ανέλθει σε 281,9 εκατ. ευρώ. Το μεγαλύτερο κομμάτι από τα φοροέσοδα προέρχεται από τις αγοραπωλησίες κατοικιών, οικοπέδων και αγροτεμαχίων.

↓ Ανοδικά κινήθηκαν οι δωρεές και γονικές παροχές διατηρώντας σε μεγάλο βαθμό μέρος της δυναμικότητας που είχαν αποκτήσει οι μεταβιβάσεις από την αναπροσαρμογή του αφορολόγητου ορίου στα 800.000 ευρώ για τους συγγενείς



πρώτης κατηγορίας, δηλαδή συζύγους, πρόσωπα που έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, παιδιά, εγγόνια και γονείς. Οι φόροι που εισέρρευσαν στα ταμεία του Δημοσίου ανήλθαν στα 170,12 εκατ. ευρώ από 148,59 εκατ. ευρώ που είχαν εισπραχθεί το αντίστοιχο διάστημα του 2023. Μόνο τον Σεπτέμβριο τα έσοδα από τους συγκεκριμένους φόρους ανήλθαν σε 17,32 εκατ. ευρώ από 15,92 εκατ. ευρώ πέρυσι.

ΠΕΡΙΖΗΤΗΤΑ

Οι τελευταίες εξελίξεις φέρνουν στο προσκήνιο την ενίσχυση της αγοραστικής δύναμης, παρά τις αυξημένες αποκλίσεις μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών τιμών σε περιοχές υψηλής ζήτησης. Στην καρδιά της Αθήνας, το Κολωνάκι και τα προάστια, όπως η Γλυφάδα, παρουσιάζουν μεγάλες αποκλίσεις, υποδεικνύοντας τη δυναμική ζήτηση. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η πώληση διαμε-

ρίσματος 180,66 τ.μ. στο Κολωνάκι που κατασκευάστηκε το 1950 και πωλήθηκε για 1,2 εκατ. ευρώ ή 6.642 ευρώ ανά τ.μ., όταν η αντικειμενική αξία της περιοχής ανέρχεται σε 4.150 ευρώ ανά τ.μ. Η κινητικότητα στην αγορά ακινήτων αντικατοπτρίζεται και στις συναλλαγές στο κέντρο και τα προάστια, με το ενδιαφέρον να παραμένει υψηλό. Στα Εξάρ-

χεια, ένα διαμέρισμα 119 τ.μ., κατασκευής 1967, πωλήθηκε έναντι 405.000 ευρώ ή 3.403 ευρώ ανά τ.μ., ενώ η αντικειμενική αξία είναι μόλις 2.200 ευρώ ανά τ.μ., δείχνοντας τη σημαντική απόκλιση μεταξύ πραγματικής και αντικειμενικής τιμής. Παρόμοιες τάσεις παρατηρούνται και σε άλλες περιοχές, επιβεβαιώνοντας τη δυναμική της αγοράς και τη διαρκή επενδυτική ζήτηση.

ΒΑΣΕΙ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ

Τα στοιχεία του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων δείχνουν ότι η μέση αξία των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν έως τις αρχές Νοεμβρίου ανέρχεται σε 91.893 ευρώ. Επίσης, όπως προκύπτει από τα συμβόλαια:

↓ 16.999 είναι διαμερίσματα συνολικής αξίας 1,699 δισ. ευρώ (99.953 ευρώ η μέση αξία)

↓ 3.292 είναι μονοκατοικίες συνολικής αξίας 334 εκατ. ευρώ (101.502 ευρώ η μέση αξία)

↓ 5.498 οικοπέδα συνολικής αξίας 636,9 εκατ. ευρώ (115.864 ευρώ κατά μέσο όρο)

↓ 1.479 θέσεις στάθμευσης συνολικής αξίας 14,8 ευρώ ή 10.048 ευρώ κατά μέσο όρο.

Αξίζει να σημειωθεί πως η διατήρηση του «παγώματος» των αντικειμενικών αξιών και του ΦΠΑ 24% για τις μεταβιβάσεις έως το 2025 αποσκοπεί στη διατήρηση του ενδιαφέροντος των επενδυτών. Ο προϋπολογισμός του 2024 προβλέπει είσπραξη φόρων ύψους 570 εκατ. ευρώ από αγοραπωλησίες ακινήτων και ακόμη 235 εκατ. ευρώ από γονικές παροχές, δωρεές και κληρονομίες, ενισχύοντας την προσδοκία ότι η ελληνική αγορά ακινήτων θα παραμείνει ζωνή και τους επόμενους μήνες.

91.893 €

η μέση αξία των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν έως τις αρχές Νοεμβρίου

21,2%

αύξηση στις εισπράξεις από φόρους μεταβίβασης στο εννεάμηνο 2024 (341,64 εκατ. €)