

ΕΤΗΣΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ
Ελλάδα σύνολο επικράτειας

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΥΞΗΣΗ **59%**



Γεννή. Δείκτης τιμών Σπίτορας SPI. *Προσωρινά στοιχεία

ΕΝΟΙΚΙΑ

Ανοδος 59% σε μία 10ετία

Δεν σταματά ούτε μήνα η άνοδος στα ενοίκια! Μέσα στο έτος έχει ξεπεράσει το 3% στις αγγελίες για όλη την επικράτεια, το 4,2% στο κέντρο της Αθήνας, το 2% στα νότια προάστια, το 3,1% στα δυτικά και το 1,7% στα ανατολικά. Οριακή κάμψη της τάξης του 0,1% υπάρχει μόνο στα ακριβά βόρεια προάστια. Μεγαλύτερες προκλήσεις αντιμετωπίζουν όσοι αναζητούν οικία στη Θεσσαλονίκη, όπου στον κεντρικό δήμο οι τιμές έχουν ανέβει κατά 5,7% και κατά 6,2% στις γύρω περιοχές. Στο μεταξύ, την τελευταία διετία αυξάνονται σημαντικά και τα χρέη από ανείσπρακτα ενοίκια. Τα στοιχεία της ΑΑΔΕ αναδεικνύουν το μέγεθος του προβλήματος, καθώς μέσα στο 2024 καταγράφηκε αύξηση κατά 23% των ανείσπρακτων ενοικίων σε σχέση με το προηγούμενο έτος, με περισσότερους από 4.500 ιδιοκτήτες να δηλώνουν απώλειες εισοδημάτων συνολικού ύψους 15,1 εκατ. ευρώ, έναντι 12,2 εκατ. ευρώ το 2023, όταν οι υπόχρεοι ήταν 3.888.

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 28 ΜΑΡΤΙΟΥ 2025

Ελευθερος Τυπος | 15

- > ΑΓΟΡΑ
- > ΠΩΛΗΣΕΙΣ
- > ΤΙΜΕΣ
- > ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ
- > ΕΙΔΗΣΕΙΣ
- > ΡΕΠΟΡΤΑΖ



Ακίνητα

4 ΣΕΛΙΔΕΣ

Ζητούνται χρήματα για αγορά ακινήτου

Αυξήσεις τιμών έως 52,4%. «Εκτόξευση» τριετίας στις μεγάλες πόλεις

Εκτιμούσαν «φρένα» τιμών στα ακίνητα, αλλά στις αγγελίες καταγράφεται «εκτόξευση»! Με άλματα αυξάνονται οι τιμές των ακινήτων την τελευταία τριετία, ειδικά στις μεγάλες πόλεις. Με τη μοιά Ελλάδα να αγοράζει στις περιοχές της Αθήνας, της Θεσσαλονίκης και του Πειραιά, οι τιμές έχουν πάρει την ανηφόρα και τα ιστορικά στοιχεία των αγγελιών, δείχνουν ότι πλέον οι

ιδιοκτήτες έχουν βάλει «καπέλο» άνω του 50% στις τιμές. Ειδικότερα, ξεχωρίζουν ο Πειραιάς και ο Δήμος της Θεσσαλονίκης, όπου από το 2022 και μετά οι ζητούμενες τιμές στα οικιστικά ακίνητα, έχουν αυξηθεί κατά 52,4% και 51% αντιστοίχως. Καλή εξέλιξη για όσους ενδιαφέρονται να πουλήσουν, εξαιρετικά μεγάλας ποσοκεφαλές για όσους αναζητούν τη νέα τους κατοικία. Αν και με χαμηλότερους ρυθμούς, οι τιμές έχουν αυξηθεί σημαντικά σε όλες τις μεγάλες πόλεις και ειδικά στα προάστια της Αθήνας. Ξεκινώντας από το κέντρο της πρωτεύουσας, οι τιμές έχουν αυξηθεί κατά 38,4% σε μία τριετία, στα δυτικά προάστια κατά 37,6%, στα νότια κατά 37,4% και στα ανατολικά κατά 36%. Ο «χαμηλότερος» ρυθμός ανόδου τιμών καταγράφεται στα βόρεια προάστια, όμως με 27%, κανένας δεν μπορεί να τον πει

Στο κέντρο της Αθήνας καταγράφεται αύξηση 38,4% σε μία τριετία, στα δυτικά προάστια 37,6%, στα νότια 37,4% και στα ανατολικά 36%

χαμηλό, γιατί μέσα σε τρία χρόνια, οι τιμές των ακινήτων στις αγγελίες αυξήθηκαν περισσότερο από το ένα τέταρτο της τιμής τους! Αν και οι αυξήσεις τριετίας, δείχνουν ότι υπάρχει παλός δρόμος πριν «ηρεμήσει» η αγορά, είναι αλήθεια

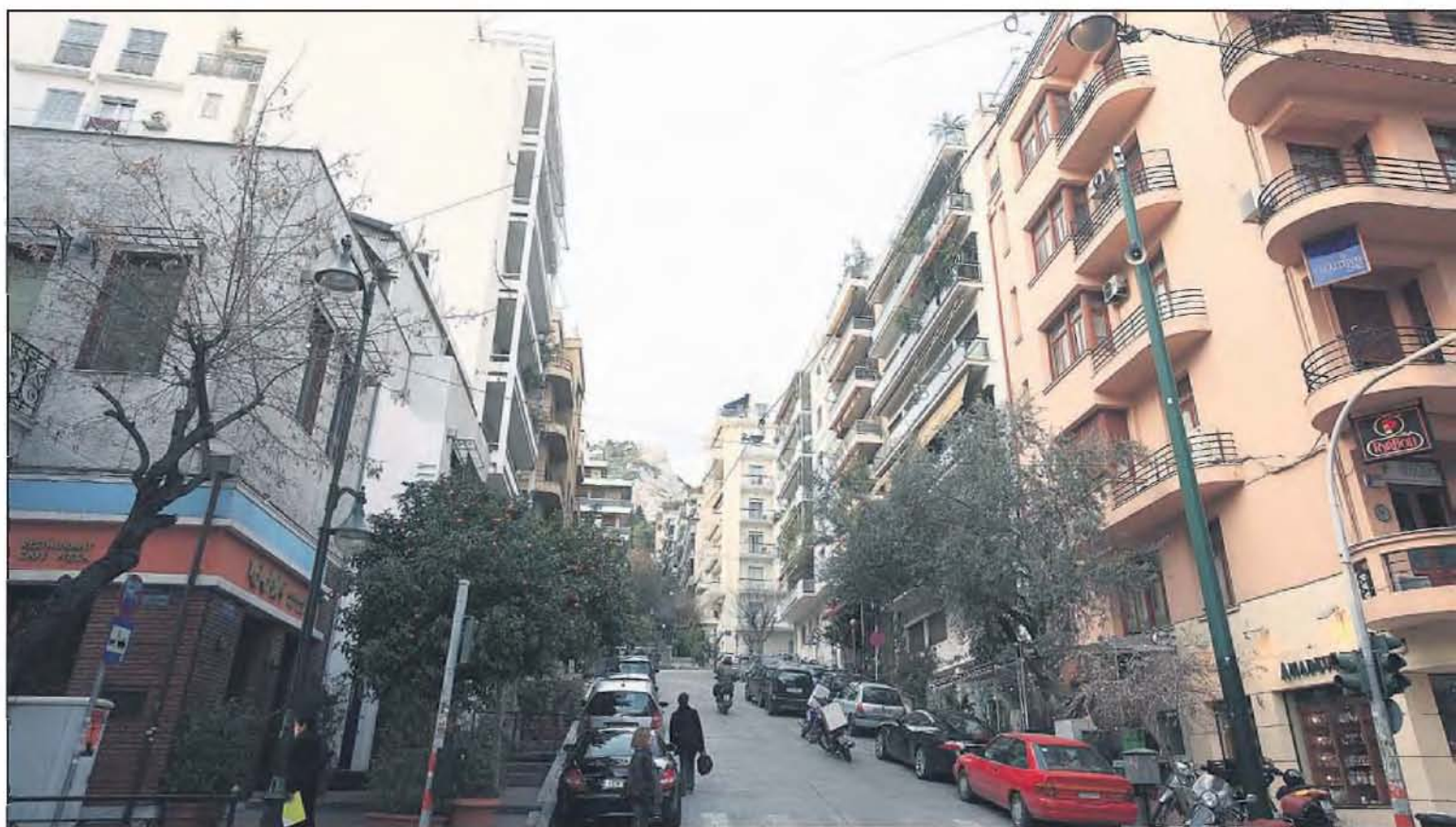
Σε Πειραιά και Θεσσαλονίκη από το 2022 και μετά οι ζητούμενες τιμές στα οικιστικά ακίνητα έχουν αυξηθεί κατά 52,4% και 51% αντιστοίχως

ότι το 2024 ήταν έτος με μικρότερες αυξήσεις τιμών, από ό,τι το 2023. Με εξαίρεση τον Πειραιά που κέρδισε 24,1% μόνο μέσα σε ένα έτος (!), στην υπόλοιπη Ελλάδα οι τιμές αυξήθηκαν κατά 8,8%, έναντι 10,9% το 2023.

Αυτό που απαιτεί αρκετή προσοχή είναι ότι χρειάζεται διαφορετική ερμηνεία στα στοιχεία από αγγελίες, όπως τα παραπάνω, που δείχνουν την ψυχολογία της αγοράς. Δείχνουν το τι περιμένουν να εισπράξουν οι ιδιοκτήτες. Από την άλλη πλευρά, υπάρχουν και τα τελικά στοιχεία, δηλαδή απολογιστικά στοιχεία για αγοραπωλησίες που έχουν ήδη πραγματοποιηθεί και εκεί οι αυξήσεις φαίνονται μικρότερες. Τέτοια στοιχεία έχει δώσει για το 2024 η Τράπεζα της Ελλάδας.

Σύμφωνα με αυτά, πέρσι οι τιμές ανέβηκαν περί το 8,7%, ενώ το 2023 είχαν κερδίσει 13,9%.

Στη μεγάλη εικόνα και σύμφωνα με τους αναλυτές της ΤτΕ, το 6^ο τρίμηνο του 2024, ο επίσημος ρυθμός μεταβολής των τιμών των διαμερισμάτων ήταν 6,6%. Με βάση την παλαιότητα ακινήτου, τα νέα διαμερίσματα έγιναν ακριβότερα κατά 9,1% και τα παλαιότερα της 5ετίας ακριβύοναν κατά 4,9%. Με βάση τη γεωγραφική θέση, ο επίσημος ρυθμός μεταβολής των τιμών των διαμερισμάτων διαμορφώθηκε σε 6,2% στην Αθήνα, 8,2% στη Θεσσαλονίκη, 4,6% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 8,7% στις λοιπές περιοχές της χώρας.



Εργαλείο που μπορούν να χρησιμοποιήσουν οι ασυνεπείς ιδιοκτήτες ακινήτων και να δηλώσουν την περιουσία τους μετά την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου στην περιοχή τους είναι η αίτηση πρόδηλου σφάλματος

ΟΛΟΚΛΗΡΩΝΕΤΑΙ ΜΕΧΡΙ ΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ 2025

Με αίτηση πρόδηλου σφάλματος η δήλωση στο Κτηματολόγιο

Σε φάση ολοκλήρωσης οδεύει μέχρι το τέλος του έτους το Κτηματολόγιο και οι πολίτες που δεν δήλωσαν την περιουσία τους έως τις 30 Νοεμβρίου 2024 όπου και έληξε η σχετική προθεσμία, μπορούν να το κάνουν ηλεκτρονικά και μέσω της αίτησης πρόδηλου σφάλματος ώστε να διασφαλίσουν την περιουσία τους.

Σύμφωνα με το υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, ο στόχος είναι το 2026 να είναι η πρώτη χρονιά που πλέον ο κάθε πολίτης, οι δήμοι, οι Περιφέρειες και τα Δημόσια να

Για όσους δεν δήλωσαν την περιουσία τους έως τις 30 Νοεμβρίου 2024, οπότε έληξε η σχετική προθεσμία που είχε δοθεί στους ιδιοκτήτες

γνωρίζουν τι ανήκει και σε ποιον. Στο πλαίσιο αυτό, τα εξωδικαστικά εργαλεία που μπορούν να χρησιμοποιήσουν οι ασυνεπείς ιδιοκτήτες και να δηλώσουν την περιουσία τους μετά την

ολοκλήρωση του Κτηματολογίου στην περιοχή τους είναι η αίτηση πρόδηλου σφάλματος.

Πιο συγκεκριμένα, ο ιδιοκτήτης που για οποιονδήποτε λόγο δεν είχε δηλώσει το ακίνη-

το στην κτηματογράφηση, εάν έχει νόμιμο τίτλο (συμβολαιογραφική πράξη, δικαστική απόφαση) υποβάλλει αίτηση ψηφιακά στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο και ο προϊστάμενος του Κτηματολογίου διορθώνει υποχρεωτικά το φύλλο του ακινήτου αναγράφοντας τον ως ιδιοκτήτη. Μάλιστα, η διαδικασία αυτή έχει απλοποιηθεί και η διόρθωση υπέρ του ιδιώτη ιδιοκτήτη έχει καταστεί δεσμευτική για το Κτηματολόγιο, με νομοθετικές πρωτοβουλίες του υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης ώστε ο πολίτης να αποφεύγει τη δικαστική καταδίωξη.

Παράλληλα, διόρθωση μπορεί να γίνει και με την αίτηση του άρθρου 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998 (αφορά συνήθως σε δικαιώματα στα οποία εμφανίζεται στις αρχικές εγγραφές του Κτηματολογίου ο προηγούμενος ιδιοκτήτης).

Με απλά λόγια και δεδομένου ότι έχει εκπνεύσει η προθεσμία κτηματογράφησης (30 Νοεμβρίου), οι ιδιοκτήτες σε περιοχές όπου λειτουργεί το Κτηματολόγιο και σταδιακά σε όσα θα λειτουργούν, μπορούν με νομιμοποιητικά έγγραφα που να πιστοποιούν κυριότητα όπως τίτλο ιδιοκτησίας, αποδοχή κληρονομιάς, συμβόλαιο αγοραπωλησίας κ.τ.λ. να κατοχυρώσουν το περιουσιακό τους δικαίωμα.

Σε σχέση με την εικόνα της κτηματογράφησης, οι μελέτες που είναι ενεργές και βρίσκονται προς ολοκλήρωση μέσα στο έτος, εξελίσσονται ως εξής: εντός Μαρτίου θα φτάσει το 62% με Αιτωλοακαρνανία, Φλώρινα, Κοστοριά, Αρκα-

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 28 ΜΑΡΤΙΟΥ 2025
Ελευθερος Τυπος

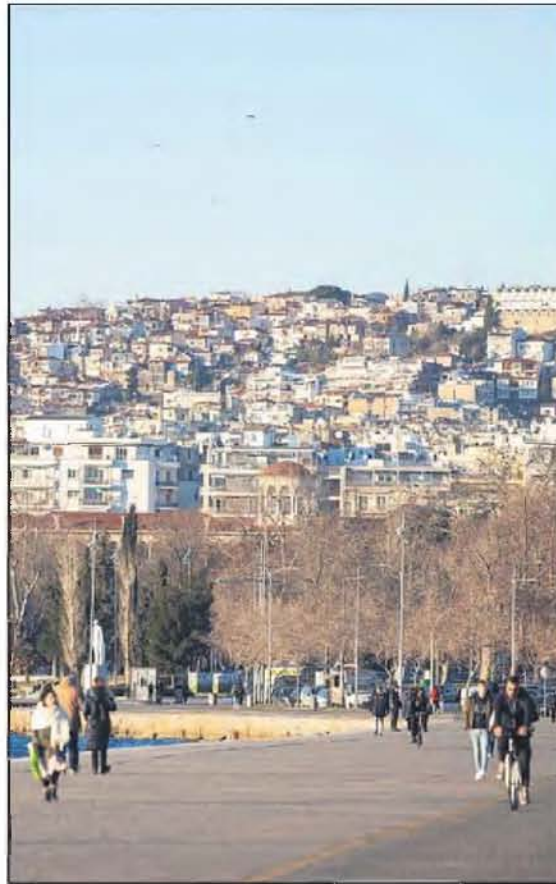
Νέα ψηφιακή υπηρεσία για εξωδικαστική διόρθωση παραλείψεων

Για τις παλιές μελέτες Κτηματογράφησης, όπου έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία, το Ελληνικό Κτηματολόγιο προχωρά σε ακόμα ένα σημαντικό βήμα διευκόλυνσης.

Μέσα στο επόμενο χρονικό διάστημα τίθεται σε λειτουργία η νέα ψηφιακή υπηρεσία metanofes.ktimatologio.gr, μέσω της οποίας οι πολίτες θα μπορούν να διορθώνουν εξωδικαστικά την παράλειψη δήλωσης ιδιοκτησίας, μέσω μίας απλής ψηφιακής διαδικασίας, προσκομίζοντας τον μεταγεγραμμένο τίτλο τους.

Αυτή η καινοτόμος δυνατότητα καλύπτει όλες τις παλιές περιοχές Κτηματογράφησης, καθώς και όσες βρίσκονται ακόμη εντός προθεσμίας υποβολής δηλώσεων, έως τις 30 Μαΐου 2025.

Παράλληλα, προχωρά η υπογραφή συμβάσεων με τους Δικηγορικούς Συλλόγους 15 περιοχών της χώρας, με σκοπό τη δημιουργία ή την ενίσχυση Μπρώτων Νομικών Εισηγητών. Πρόκειται για τους Δικηγορικούς Συλλόγους Λάρισας, Βόλου, Κορίνθου, Κεφαλληνίας, Κέρκυρας, Έδεσσας, Θήβας, Ρόδου, Φλώρινας, Ναυπλίου, Κιλκίς, Γιαννιτών, Λευκάδας, Καβάλας και Μυτιλήνης, προκειμένου ιδιώτες δικηγόροι να εκπαιδευτούν και να συνδράμουν στον μπενεσιμό των περισσότερων από 300.000 εκκρεμοτήτων που κληρονόμησε το Κτηματολόγιο από την κατάργηση των υποθηκοφυλακείων.



ΑΑΔΕ

Διασταύρωση στοιχείων με δηλώσεις Ε9

Σε αντιστοιχισμό όσων ιδιοκτητών ακινήτων δηλώνουν στην Εφορία λιγότερα τετραγωνικά μέτρα ιδιοκτησιών από όσα έχουν δηλώσει στο Εθνικό Κτηματολόγιο, καθώς και όσων αποφεύγουν να δηλώσουν τις πισίνες που έχουν, θα προχωρήσει σύντομα η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.

Τη δυνατότητα αυτή αναμένεται να αποκτήσει η ΑΑΔΕ εντός της άνοιξης, με τη διασύνδεση των βάσεων δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου και του ηλεκτρονικού αρχείου των δηλώσεων Ε9.

Βάση δεδομένων

Με τη διασύνδεσή αυτή, η ΑΑΔΕ θα έχει στη διάθεσή της μια ενιαία βάση δεδομένων, η οποία θα περιλαμβάνει για όλες τις ιδιοκτησίες ακινήτων της χώρας τόσο τα στοιχεία των δηλώσεων Ε9 όσο και τα δεδομένα του Εθνικού Κτηματολογίου. Πρωταρχικός στόχος της διασύνδεσης αυτής είναι να εντοπιστούν:

► Αποκλίσεις στα περιγραφικά στοιχεία των ακινήτων που έχουν δηλωθεί από τους φορολογούμενους, όπως π.χ. στα τετραγωνικά μέτρα των επιφανειών των κύριων και των βοηθητικών χώρων. Εφόσον εντοπιστούν λιγότερα δηλωθέντα τετραγωνικά μέτρα στις δηλώσεις ακινήτων (Ε9), από ό,τι στις δηλώσεις του Κτηματολογίου, οι φορολογούμενοι θα καλούνται να υποβάλουν ακριβέστερες φρονολογικές δηλώσεις Ε9 για όλα τα έτη στα οποία οι αρχικές δηλώσεις εμφάνιζαν λιγότερα τετραγωνικά μέτρα από τα δηλωθέντα στο Κτηματολόγιο.

► Ολόκληρα ακίνητα αδήλωτα στην Εφορία. Οι συνέπειες θα είναι ίδιες με την προηγούμενη περίπτωση.

► Πισίνες δηλωμένες με στο Κτηματολόγιο αλλά αδήλωτες στα έντυπα Ε1 των δηλώσεων εισοδήματος, προκειμένου να αποφευχθούν τα τεκμήρια διαβίωσης που ισχύουν για τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία. Και στην περίπτωση αυτή, εφόσον τα τεκμήρια για τις πισίνες, προστιθέμενα στα υπόλοιπα τεκμήρια, αποκάλυπταν εισοδήματα υψηλότερα των δηλωθέντων, οι φορολογούμενοι θα καλούνται να πληρώσουν επιπλέον φόρους εισοδήματος προσαυξημένους με τόκους εκπρόθεσμης καταβολής.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, εφόσον οι φορολογούμενοι δεν υποβάλλουν εκπρόθεσμες τροποποιητικές δηλώσεις Ε9 και φόρου εισοδήματος θα επιβαρυνθούν με βαρύτερα πρόστιμα ανακρίβειας, τα οποία θα υπολογιστούν με ποσοστά 10%-50% επί των επιπλέον ποσών ΕΝΦΙΑ και φόρου εισοδήματος.

Γιώργος Παλαιτσάκης

Ιδιοκτήτες σε περιοχές όπου λειτουργεί το Κτηματολόγιο μπορούν με νομιμοποιητικά έγγραφα να κατοχυρώσουν το περιουσιακό τους δικαίωμα

Ο στόχος είναι το 2026 ο κάθε πολίτης, οι δήμοι, οι Περιφέρειες και το Δημόσιο να γνωρίζουν τι ανάκει και σε ποιον

ΜΑΡΙΝΑ ΣΥΠΝΗΤΟΥ
mpichliou@e-typos.com

Λέσβου, τη Λήμνο, τη Ζάκυνθο, την Κεφαλονιά, την Ιθάκη, τις Κυκλάδες, την Κέρκυρα, τη Θεσπρωτία, το Ρέθυμνο, τα Χανιά και το Βόρειο Ηράκλειο θα φτάσει στο 98,85% και το Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου, δηλαδή τη Ρόδο και την Κω, η οποία είναι μια μελέτη μετάπτωσης που δεν επιπεριέχει δηλώσεις και με την οποία αναμένεται να φτάσει η κτηματογράφηση στο 100%.

Η πίστωση χρόνου

Την ίδια ώρα, «τρέχει» για τους ιδιοκτήτες η πίστωση χρόνου που έδωσε το υπουργείο μέχρι το τέλος του 2026 προκειμένου οι αρχικές εγγραφές να μπορούν να διορθωθούν έως τότε και να μην περάσουν οριστικά στο Δημόσιο.

Μεταξύ άλλων αφορά περιοχές που η προθεσμία έληγε το 2017 αλλά και περιοχές που έληξε στο διάστημα 2 Οκτωβρίου και 19 Νοεμ-

βρίου 2018. Σε αυτές τις περιοχές έχουν σύμφωνα με τον νόμο αρμοκρασιασθεί οι πρώτες εγγραφές. Ανάμεσα σε άλλους, συμπεριλαμβάνονται δήμοι της Αττικής, όπως Βριλησσία, Μελίση, Ελευσίνα, Γέρακας, Νέα Πέραμος, Νέα Σμύρνη, Ρέντης, Νέο Ψυχικό, αλλά και άλλες περιοχές όπως: Θεσσαλονίκης, Αιτωλοακαρνανίας, Αργολίδας, Αρκαδίας, Αρτας, Αχαΐας, Δράμας, Πάμψου, Εβρου, Εύβοιας, Ζακύνθου, Ηλείας, Ημαθίας, Θεσιφωτίας, Καβάλας, Καστοριάς, Κεφαλληνίας, Κιλκίς, Κοζάνης, Κυκλάδων, Λακωνίας, Λάρισας, Λευκάδας, Μεσσηνίας, Ξάνθης, Πιερίας, Πρέβεζας, Ροδόπης, Τρικάλων, Φθιώτιδας και Φλώρινας.

Να σημειωθεί πως η παράταση αφορά όλους τους ιδιοκτήτες (κληρονόμους, ομογενείς και όσους έχουν λανθασμένες εγγραφές κ.ά. όπως σε όσους στερούνται τίτλο ιδιοκτησίας και κατέχουν ακίνητη περιουσία με χρητοικησία), οι οποίοι αποκτούν τη δυνατότητα να προχωρήσουν στις αναγκαίες διορθώσεις ή να ασκήσουν όπου απαιτείται ένδικα μέσα για να μη χαρακτηριστεί ένα ακίνητο «Αγνωστό Ιδιοκτήτη».

Χθες ανακοινώθηκε ότι παρατείνεται η προθεσμία υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας για τις περιοχές της Κέρκυρας, Θεσιφωτίας και Κρήτης έως και την Παρασκευή 30 Μαΐου 2025, κατόπιν πρότασης του υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης, κ. Χρήστου Μπουκώρου, και αντίστοιχης απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου του Φορέα.

τος.

δία, Λασιθί και Γρεβενά. Τον Απρίλιο, το ποσοστό ιεραίωσης θα φτάσει στο 68,5% με Νότιο Ηράκλειο, Βόρειο Έβρο, Μέγαρο, Αίγινα. Τον Ιούνιο με τις μελέτες σε Βοιωτία και Φωκίδα το ποσοστό θα φτάσει στο 74,92%. Τον Σεπτέμβριο, αναμένεται η Αχαΐα, η Αργολίδα, η Κόρινθος, τα νησιά της Αιολικής, η Σάμος, η Χίος, η Ικαρία, η Ηλεία, η Μεσσηνία, το Λουτράκι, το Ανατολικό Πήλιο και η Καρδίτσα και με αυτές τις μελέτες αναμένεται να φτάσει στο 85,47%. Τον Οκτώβριο είναι μια πολύ μικρή περιοχή της Κρήτης το Λασιθί και την Κύβρια για να φτάσει στο 87,5%. Τον Νοέμβριο το Παλαιό Φάληρο και την Καλλιθέα του λεγόμενου «Κτηματολόγιο Πρωτεύουσας» για να φτάσει στο 88%. Τον Δεκέμβριο με τη Λακωνία, τη



Λάθη, τέλη και γραφειοκρατία για κενά ακίνητα

Εξάλλοι οι ιδιοκτήτες ακινήτων που τους ζητούν να πληρώνουν τέλη, για κλειστά ακίνητα, ακόμα περισσότερο όταν βλέπουν τη γραφειοκρατία να επιστρέφει από λάθη στα νομοσχέδια. Για τη διαγραφή της οφειλής, οι αρμόδιες υπηρεσίες θα ζητούν βεβαίωση που έχει καταργηθεί! Την προσκόμιση βεβαίωσης του ΔΕΔΔΗΕ τη ζητούν οι υπηρεσίες σύμφωνα με το άρθρο 212 του σχεδίου νόμου με τον τίτλο «Ενίσχυση της Κεφαλαιαγοράς» που

βρίσκεται σε δημόσια διαβούλευση. Ελα, όμως, που ο ΔΕΔΔΗΕ έχει σταματήσει την έκδοση τέτοιων βεβαιώσεων εδώ και περίπου πέντε χρόνια! Κάτι λογικό, καθώς οι δήμοι έχουν διασυνδεθεί διαδικτυακά με τη σχετική βάση δεδομένων και οι υπηρεσίες εκδίδουν μόνες τους τις βεβαιώσεις, ώστε οι πολίτες να αποφύγουν την ταλαιπωρία και να μειωθεί η γραφειοκρατία. Οι ιδιοκτήτες εντόπισαν την... «περίεργη» αναφορά στο νομοσχέδιο και ανέλαβαν δράση. Τη λύση προσπάθησε να φέρει η ΠΟΜΙΔΑ, με επιστολή της προς τον αναπρόεδρο της κυβέρνησης, Κωστή Χατζηδάκη, και τους αρμόδιους υπουργούς και υφυπουργούς Οικονομικών και Εσωτερικών για τη διάρθωση της διάταξης. Προφανώς και θα λυθεί το θέμα, αλλά αυτά τα πράγματα χρειάζονται προσοχή...

ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Με ταχείς ρυθμούς οι αυξήσεις

Πιο βαθιά στον «ωκεανό» της στεγαστικής κρίσης η Ελλάδα. Μπορεί να υπάρχει μία ειδική συγκράτηση τιμών στην Αθήνα, όμως στο σύνολο της επικράτειας ανεβαίνουν και μάλιστα με ταχείς ρυθμούς! Ακόμα και όπου υπάρχει μικρότερος ρυθμός αύξησης, το ποσοστό αφορά μεγαλύτερες τιμές από ό,τι το 2024 ή το 2023, οπότε τα περιθώρια για αισιοδοξία είναι περιορισμένα. Παράδειγμα, το 2023, η μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο στην Κυψέλη ήταν 1.660 ευρώ. Αυξημένη κατά 9% από τα 1.523 ευρώ το 2022. Η αύξηση ήταν σχεδόν 137 ευρώ. Το 2024 ήταν 1.801,1 ευρώ, αυξημένη κατά 8,5% από το 2023. Η αύξηση, αν και μικρότερη ως ποσοστό, ήταν 141,1 ευρώ, κατά 4,1 ευρώ μεγαλύτερη σε αξία. Σύμφωνα με τα στοιχεία από τους δείκτες τιμών κατοικιών της Τραπεζής της Ελλάδος, συνολικά το 2024 η μέση αύξηση των τιμών πανελλαδικά διαμορφώθηκε σε 8,7%. Από 10,8%, που ήταν η αύξηση το πρώτο τρίμηνο, έπεσε σε 6,6% το τέταρτο τρίμηνο. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, όσον αφορά τα νεόδμητα νεότερα των πέντε ετών, η πανελλαδική αύξηση κατά το τέταρτο τρίμηνο ήταν 9,1% και 10,1% συνολικά στο έτος έναντι 12,9% το 2023.

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Με μετρητά το 63% των αγορών

Μπορεί οι τιμές στη Θεσσαλονίκη να έχουν αυξηθεί περίπου 39,2% την τελευταία τριετία, όμως οι περισσότερες γίνονται με μετρητά! Στα στοιχεία αγοραπωλησιών, δείχνουν ότι σχεδόν το 63% ολοκληρώνεται χωρίς τραπεζικό δανεισμό. Σύμφωνα με τους ειδικούς της αγοράς, αυτό αποτελεί ένδειξη αύξησης των ξένων επενδυτών, που είναι αυτό που κατά κύριο λόγο αγοράζουν χωρίς δάνεο.

17% αύξηση σε επενδύσεις από ξένους κατέγραψε η Αλβανία

Οχι μία, όχι δύο, αλλά 27 φορές μεγαλύτερος ο όγκος των άμεσων ξένων επενδύσεων σε ακίνητα στη γειτονική Αλβανία, μέσα σε 10 χρόνια! Σύμφωνα με τα νέα στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας της Αλβανίας, το 2024 οι επενδύσεις των ξένων σε ακίνητα ανήλθαν στα 379 εκατομμύρια ευρώ, σημειώνοντας αύξηση 17% σε σχέση με το 2023. Ο τομέας των ακινήτων αντιπροσώπευε σχεδόν το 24% του συνόλου των άμεσων ξένων επενδύσεων της χρονιάς. Ειδικότερα, το τελευταίο τρίμηνο του 2024 σημείωσε ρεκόρ στον τομέα των ακινήτων, με επενδύσεις ύψους 100 εκατ. ευρώ, αυξημένες κατά 9% σε σύγκριση με την ίδια περίοδο του 2023. Το συνολικό απόθεμα ξένων επενδύσεων στον κλάδο έφτασε στα 2,04 δισ. ευρώ στο τέλος του 2024, καταγράφοντας αύξηση 30% σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΝΟΙΚΙΑ

Στο μικροσκόπιο μείωση φόρων

Μέτρα που θα φέρουν ανακούφιση στους πολίτες εξετάζει το οικονομικό επιτελείο και οι φόροι για τα έσοδα από ενοίκια έχουν μπει για τα καλά στη συζήτηση. Δεδομένης της υπεραπόδοσης του Προϋπολογισμού, η κυβέρνηση έχει αποφασίσει ότι με δίκαιο τρόπο θα μειώσει κάποιους συντελεστές. Αυτό που ακόμα δεν έχει κλειδώσει είναι το ποιος. Ψηλά στη λίστα είναι η κλίμακα συντελεστών για εισόδημα από ενοίκια, καθώς θεωρείται ότι θα λειτουργήσει ως κίνητρο για να πείσουν περισσότερα ακίνητα στην αγορά. Στη Ελλάδα, οι συντελεστές είναι 15% για ποσά έως 12.000 ευρώ, 35% για έως 35.000 και 45% για περισσότερα. Σε πολλές χώρες της Ευρώπης, οι συντελεστές είναι κοντά στο 10-15%, οπότε μία μείωση θα ήταν και σύγκληση με την ευρωπαϊκή πραγματικότητα. Σε κάθε περίπτωση, το «ψαλίδι» στους συντελεστές φαίνεται να είναι από τα μέτρα που θα ανακοινωθούν από τον πρωθυπουργό στη Διεθνή Εκθεση Θεσσαλονίκης.



Πολλοί Τούρκοι αγοραστές σε παραμεθόριες περιοχές

Δεν είναι μυστικό ότι στο πλαίσιο της «Χρυσής Βίζας» ξένοι αγοράζουν χιλιάδες ελληνικά ακίνητα. Τον Φεβρουάριο του 2025, επενδυτές από την Κίνα εξακολουθούν να κατέχουν την πρώτη θέση στις άδειες διαμονής μέσω του προγράμματος, με 6.520, και ακολουθούν οι επενδυτές από την Τουρκία, με 1.471 άδειες. Μερικές δεκάδες επενδυτές που χαρακτηρίζονται ως «ειδικού ενδιαφέροντος» από τις Αρχές, προχωρούν από το προηγούμενο καλοκαίρι σε πολλές (αν και όχι μεγάλες σε αξία) αγορές ακινήτων σε παραμεθόριες περιοχές. Κυρίως τον Εβρο και νησιά του Αιγαίου, όπως τη Ρόδο, την Κω και τη Λέσβο. Οι αγορές σε ευαίσθητες περιοχές φαίνεται να δημιουργούν υπόνοιες ότι ίσως γίνονται και για ενδεχόμενους γεωπολιτικούς σκοπούς.