

Αλλάζουν όλα στο πλαίσιο λειτουργίας των ακινήτων

ΣΩΡΕΙΑ ΝΕΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

ληθώρα νέων αλλαγών θεσπίστηκαν πρόσφατα ή πρόκειται να ψηφιστούν τους επόμενους μήνες αναφορικά με το **πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς κατοικίας**, από τις μισθώσεις και τους φόρους μέχρι τις ανακαινίσεις, αλλά και το κληρονομικό δίκαιο. Κοινή συνισταμένη των περισσότερων αλλαγών είναι η ενθάρρυνση και η **παροχή κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες** προκειμένου να προβούν στην επισκευή των κλειστών τους διαμερισμάτων και στη συνέκεια να τα διαθέσουν στην αγορά προς εκμετάλλευση.

Στην πρόσφατη 28η ετήσια συγκέντρωση-ημερίδα που διοργάνωσαν η ΠΟΜΙΔΑ και η Ένωση Ιδιοκτητών Ακινήτων Νομού Αχαΐας, ο υφυπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Πόργος Κώστηρας, ανέφερε μεταξύ άλλων: «Η κυβέρνηση έχει θέσει την αντιμετώπιση του στεγαστικού σε μια μείζονα προτεραιότητα. Ένα βασικό κομμάτι της φορολογικής μεταρρύθμισης που ψηφίστηκε στην Ελληνική Βουλή αφορά και το στεγαστικό και τη φορολογία ακινήτων. Η αύξηση των τιμών και των ενοικίων τα τελευταία χρόνια έχει δημιουργήσει σημαντικές αντανάκλασεις στην αγορά των ακινήτων, στη δυνατότητα πρόσβασης σε πρώτη στέγη, και ως Πολίτης έχουμε χρέος να παρεμβαίνουμε συνεχώς, προκειμένου να μπορούμε να αντιμετωπίσουμε ένα πολυδιάστατο και πολυπρόσωπο πρόβλημα. Το έχει τονίσει και ο πρωθυπουργός, ότι η πρώτη στέγη αποτελεί δικαίωμα των πολιτών και υποχρέωση της Πολιτείας. Η κυβέρνηση εφαρ-



Προ των πυλών ακόμα ένα πρόγραμμα αναβάθμισης και ανασκαίνισης με κοινοτική χρηματοδότηση, αρχής γενομένης από το νέο έτος

μόζει και προσπαθεί να επιταχίσει ακόμα περισσότερο την εφαρμογή μιας συνεκτικής στεγαστικής πολιτικής, που περιλαμβάνει περισσότερες από **40 δράσεις συνολικού προϋπολογισμού 6,5 δισεκατομμυρίων ευρώ**, προκειμένου να μπορέσουν να σπριχθθούν και τα νοικοκυριά. Το σημειολογικό αυτές τις προσπάθειες είναι να αυξηθεί η προσφορά κατοικιών, διότι χωρίς αύξηση της προσφοράς δεν μπορεί να υπάρξει πραγματική και γρήγορη αποκλιμάκωση των τιμών».

Στο πλαίσιο αυτό, ο κ. Κώστηρας επιβεβαίωσε ότι οι

αντικειμενικές αξίες δεν πρόκειται να αυξηθούν **νωρίτερα από το 2027**, προκειμένου να μην υπάρξουν πρόσθετες επιβαρύνσεις στην αγορά κατοικίας. Πρόκειται για μια αναφορά που έχει πραγματοποιήσει και ο ίδιος ο υπ. Οικονομικών, Κυριάκος Πιερρακάκης, παρότι στην αγορά είναι εμφανείς οι μεγάλες ανισορροπίες ανάμεσα στις τιμές πώλησης και τις αντικειμενικές, με αποκλίσεις άνω του 50% σε δημοφιλείς περιοχές των Νοτίων Προαστίων, στο κέντρο της Αθήνας και σε άλλα σημεία του λεκανοπεδίου της Αττικής.

Στο επίκεντρο οι τακτοποιήσεις αυθαιρέτων

Στο πλαίσιο της ημερίδας της ΠΟΜΙΔΑ, ο **γραμματέας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) Δυτικής Ελλάδος, Ευτυχία Μπαράλου**, επισήμανε την ανάγκη να υπάρχει διαρκής δυνατότητα τακτοποίησης αυθαιρέτων σε κτίρια πριν από το 2011, και συγκεκριμένα ο νόμος 4495 του 2017 να καταστεί μόνιμο πλαίσιο τακτοποίησης αυτών των εκ-

κρευστήτων. Ενώ, αναφορικά με τα πολεοδομικά, τόνισε ότι δεν μπορεί ο πολίτης να κάνει την περιουσία του από λάθος που έχει κάνει το κράτος, για παράδειγμα με το κριτήριο της ύπαρξης δρόμου προ του 1923 ή του 1985.

Ο οικοδομικός κανονισμός, σημείωσε, χρειάζεται σταθερότητα και όχι άλλες αντισυνταγματικές διατάξεις, ιδιαίτερα σε μια χώρα με στεγαστική κριση

και δημογραφικό πρόβλημα.

Το ζητούμενο, ασφαλώς, είναι οι **δικαστικές και οι πλατφόρμες για την επίλυση των διαφόρων προβλημάτων** να καταστούν όσο το δυνατόν ευκολότερες, κάτι που σήμερα δεν επιτυγχάνεται, με αποτέλεσμα η έκδοση ταυτότητας κυρίου να απαιτεί πολλούς μήνες για να πραγματοποιηθεί, καθυστερώντας ή ακόμα και ακυρώνοντας αγοραπωλησίες.



FOCUS

Φορολογικές και κανονιστικές αλλαγές έρχονται να διαμορφώσουν ένα νέο πλαίσιο λειτουργίας στην αγορά κατοικίας, με στόχο την αύξηση της προσφοράς.

τη δική του παρέμβαση, ο κ. **Στράτος Παραδιάς, πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ**, σημείωσε ότι «η κυβέρνηση αντιλαμβάνεται ότι, για να κάνει κάτι για τους ενοικιαστές, πρέπει πρώτα να κάνει κάτι για τους ιδιοκτήτες, και να μην μπορεί γιατί οι ιδιοκτήτες δεν νοικιάζουν τα σπίτια τους». Μειοψύχων επερχόμενων αλλαγών στις οποίες αναφέρθηκε ο κ. Παραδιάς περιλαμβάνεται η καθιέρωση «Πιστοποιητικού Φερεγγυότητας» των υποψήφιων ενοικιαστών, ένα μέτρο που προωθεί το υπ. Οικονομικών. «Ακόμα γίνεται η τράπεζα που θα δώσει ένα καταναλωτικό δάνειο 5.000 ευρώ να ξέρει τα πάντα και εμείς που εμπορευόμαστε περιουσιακά στοιχεία αξίας πολλών, μερικές φορές εκατοντάδων χιλιάδων ευρώ, δεν δικαιούμεθα να ξέρουμε απολύτως τίποτα;», διερωτήθηκε ο κ. Παραδιάς.

Σήμερα με τον ίδιο, θετικό επίσης μέτρο είναι η **επέκταση της δυνατότητας έκδοσης διαταγής απόδοσης μισθίου λόγω λήξης της μίσθωσης και όχι μόνο λόγω δυστροπίας**. Αυτό είναι ένα

μέτρο που λειτουργεί υπέρ της ίδιας της αγοράς, γιατί θα ενθαρρύνει τον ιδιοκτήτη να βγάλει το σπίτι του στην αγορά. Πρόκειται για μια διάταξη που έχει συμπεριληφθεί στον Καώδικα Πολιτικής Αικονομίας, που ψηφίστηκε το καλοκαίρι και θα ξεκινήσει να ισχύει από την 1η Ιανουαρίου του 2026. Βάσει αυτής, προβλέπεται μια συγκεκριμένα διαδικασία για την ταχύτερη αυτοκάρηση μισθωτών λόγω λήξης της συμφωνίας μίσθωσης. Ασφαλώς, ορίζεται ρητά η **έγγραφη ειδοποίηση του μισθωτή**, τουλάχιστον τρεις μήνες πριν από την ολοκλήρωση του μισθωτηρίου, προκειμένου να έχει τον χρόνο να αναζητήσει την επόμενη κατοικία του.

Τα δύο αυτά μέτρα εκτιμάται ότι θα άρουν τις επιφυλάξεις, μερίδος έστω, ιδιοκτητών, οι οποίοι σήμερα επιλέγουν συνειδητά να μην αξιοποιούν τα ακίνητά τους, λόγω αρνητικών εμπειριών στο παρελθόν, όπως ανεύσιμικτων υφαιών και διμικών/φθορών χιλιάδων ευρώ.

Συμειώνεται ότι **από τις αρχές του νέου έτους θα τεθεί σε ισχύ και η διάταξη**

για την υποχρεωτική καταβολή των μισθωμάτων μέσω τραπεζας. «Περιμένουμε μια Κοινή Υπουργική Απόφαση για να μας ξεκαθαρίσουν ορισμένα σημεία που είναι πολύπλοκα, επειδή μπλέκονται και πολλοί ενοικιαστές και πολλοί ιδιοκτήτες», τόνισε ο κ. Παραδιάς.

Υπενθυμίζεται ότι το πρόσφατο φορολογικό νομοσχέδιο που ψηφίστηκε περιλαμβάνει και άλλες διατάξεις, όπως **τη μείωση της φορολογίας ενοικίων**, καθώς μειώθηκε ο συντελεστής στα μεσαία κλίμακιο, για τα εισοδήματα από 12.000 ευρώ μέχρι και 35.000 ευρώ. Εκαί, αντί για συντελεστή 35%, ορίστηκε νέος, ενδιάμεσος συντελεστής φόρου 25% για τα εισοδήματα μέχρι τα 24.000 ευρώ. Επίσης, από την 1η Ιανουαρίου ισχύει τριετής φοροαλλαγή μισθωμάτων για όλα τα ακίνητα που είναι κενά για όλο το 2023, το 2024 και το 2025. Το μέτρο αυτό θα ισχύσει και για όλους όσους είναι στη βραχυπρόθεσμη και θα γυρίσουν στη μακροχρόνια μίσθωση, ανεξάρτητα από το αν ήταν ενεργά ή όχι.