

Ξεπέρασαν τα 23,5 δισ. ευρώ οι αγοραπωλησίες μέσα στο 2025

Μεγάλη κινητικότητα στην αγορά κατοικίας το 2025. Συνολικά πραγματοποιήθηκαν 223.267 δηλώσεις μεταβίβασης, συνολικής αξίας 23,5 δισ. ευρώ. Σημαντικό ότι υπάρχει αύξηση σε σχέση με το 2024 στις μεταβιβάσεις α΄ κατοικίας. Υποβλήθηκαν 30.325 δηλώσεις μεταβίβασης με απαλλαγή φόρου για α΄ κατοικία (3,4 δισ. ευρώ), από 24.653 δηλώσεις (2,4 δισ. ευρώ) το 2024. Χωρίς απαλλαγή φόρου ήταν 170.664 δηλώσεις μεταβίβασης (19,2 δισ. ευρώ) που έφεραν στα δημόσια ταμεία περίπου 577 εκατ. ευρώ. Επίσης, έγιναν και 7.701 δηλώσεις μεταβίβασης που είχαν απαλλαγή αλλά και φόρο αξίας και έβαλαν στα ταμεία του Δημοσίου περίπου 870 εκατ. ευρώ.



ΤΡΑΠΕΖΕΣ

Ξεπέρασαν τα 4 δισ. ευρώ τα δάνεια προς νοικοκυριά

ΤΟΥ ΠΕΤΡΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗ

Με... άνεση ξεπέρασαν τα 4 δισ. ευρώ τα δάνεια που χορήγησαν οι τράπεζες στα νοικοκυριά το 2025, σύμφωνα με έγκυρες πληροφορίες από την τραπεζική αγορά. Συγκεκριμένα, τα εκταμιευμένα στεγαστικά δάνεια δι-αμορφώθηκαν σε περισσότερα από 2,5 δισ. ευρώ στο σύνολο του περασμένου έτους, ενώ τα καταναλωτικά άγγιξαν τα 1,6 δισ. ευρώ. Σε σχέση με την περσινή χρονιά, τα καταναλωτικά δάνεια κατέγραψαν αύξηση 15,1%, αφού το 2024 οι νέες εκταμιεύσεις υπολογίζονταν στα 1,4 δισ. ευρώ.

Το 2025 ήταν η πρώτη χρονιά που η διαφορά μεταξύ καταναλωτικών

και στεγαστικών δανείων ήταν αξιοσημείωτη υπέρ των δεύτερων, που σημείωσαν αύξηση σχεδόν 50% σε ετήσια βάση. Σύμφωνα με στοιχεία που εξασφάλισαν «ΤΑ ΝΕΑ», ένα μεγάλο μέρος αυτής της αύξησης οφείλεται στις εκταμιεύσεις του προγράμματος «Σπίτι μου II», που ανήλθαν περίπου σε 800 εκατ. ευρώ στο σύνολο του 2025. Αλλωστε, στα τέλη του περσινού έτους παρατηρήθηκε και το γύρισμα του διακόπτη στα στεγαστικά δάνεια ύστερα από 15 χρόνια, με τις καθαρές ροές να ξεκινούν να είναι θετικές από τον Νοέμβριο.

Τα δάνεια του... καναπέ

Από τα εκταμιευμένα καταναλωτικά δάνεια της περασμένης χρονιάς,

περίπου επτά στα δέκα (66%) χορηγήθηκαν εξ ολοκλήρου μέσω των ψηφιακών καναλιών των τραπεζών, χωρίς να χρειαστεί επίσκεψη του πελάτη σε κατάστημα. Συγκεκριμένα, από τα 185.445 καταναλωτικά δάνεια χωρίς εξασφάλιση που εκταμιεύθηκαν το 2025, τα 122.738 δάνεια χορηγήθηκαν μέσω mobile και e-banking, ενώ ύστερα από επίσκεψη σε κατάστημα χορηγήθηκαν 62.707 καταναλωτικά δάνεια.

Πρόκειται για δάνεια που χορηγούνται γρήγορα, με λίγα κλικ, από... την άνεση του καναπέ. Τα εν λόγω δάνεια, ύψους έως 15.000 ευρώ, έχουν σταθερό επιτόκιο που κυμαίνεται μεταξύ 10% και 15% στις περισσότερες περιπτώσεις και παρέχουν ευελιξία ως προς τη διάρκεια αποπληρωμής,

που μπορεί να φτάνει έως και τα 3 χρόνια (36 μήνες).

Σε ένα υποθετικό σενάριο λήψης δανείου 10.000 ευρώ με διάρκεια 12 μήνες για κάλυψη προσωπικών αναγκών, το ύψος της μηνιαίας δόσης υπολογίζεται στα 885-900 ευρώ, ενώ υπάρχουν και έξοδα για την εξέταση της αίτησης, που υπολογίζονται μεταξύ 90 και 190 ευρώ. Συνολικά, ο δανειολήπτης θα αποπληρώσει ποσό μεταξύ 10.700 και 11.000 ευρώ.

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία των τραπεζών, ο μέσος όγκος για κάθε καταναλωτικό δάνειο υπολογίζεται περίπου στα 8.628 ευρώ. Τέλος, περίπου 440 εκατ. ευρώ (28% του συνολικού όγκου) είναι τα δάνεια που χορήγησαν οι τράπεζες για την αγορά αυτοκινήτου ή μοτοσικλέτας.

Νέα ορόσημα για τακτοποιήσεις αυθαιρέτων

Παρατείνονται επίσης η σύνταξη και υποβολή της ηλεκτρονικής ταυτότητας, όπως και οι κατεδαφίσεις

Με τη διετή διατήρηση της δυνατότητας τακτοποίησης των αυθαιρέτων των κατηγοριών 1 έως 4 στο επίκεντρο, το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) κατέθεσε στη Βουλή τροπολογία με σειρά παρατάσεων πολεοδομικών προθεσμιών και έργων αποθήκευσης ενέργειας.

Της Τέτης Ηγουμενίδη
tighi@upenid.gov.gr

ΟΙ ΝΕΕΣ ρυθμίσεις, οι οποίες εκπομάτουν ότι αφορούν έναν σημαντικό αριθμό ακινήτων, εντάχθηκαν στο σχέδιο νόμου του υπουργείου Ενέργειας και Περιβάλλοντος για το συνολικό δυναμικό του δημοσίου τομέα, τις Οργανώσεις της Κοινωνίας των Πολιτών, την ενίσχυση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, το Εθνικό Μητρώο Ζώνων Συντροφιάς και λοιπές διατάξεις και καλύπτονται, πέραν της τακτοποίησης αυθαιρέτων, την ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου και ακινήτα με οικοδομικές άδειες σε εκκρεμότητα.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την τροπολογία του ΥΠΕΝ, παρατείνεται έως τις 31 Μαρτίου 2028 η προθεσμία υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων των κατηγοριών 1 έως 4 του άρθρου 96 του ν. 4495/2017, υπό την προϋπόθεση ότι οι αιτήσεις έχουν πραγματοποιηθεί πριν από την 28η Ιουλίου 2011.

Σημειώνεται ότι, με βάση το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, η προθεσμία λήγει φέτος 31 Μαρτίου. Η παράταση δεν μεταβάλλει το υφιστάμενο πλαίσιο τακτοποίησης



ΕΥΡΩΚΙΝΗΣΗ

Προϋπόθεση τακτοποίησης είναι οι αυθαιρέσεις να έχουν γίνει πριν από την 28η Ιουλίου 2011.

αυτή επεκτείνεται σε περιπτώσεις μεγάλων αυθαιρέσιων κατηγορία 5 που περιλαμβάνει τα ακίνητα χωρίς άδεια ή με δόμηση πάνω από την επιτρεπόμενη κατά 40% αλλά παρέχει πρόσθετο χρόνο, ώστε να αποφευχθούν τα προβλήματα σε μεταβιβάσεις, εμποικές και λοιπές πράξεις, ιδίως σε περιπτώσεις όπου η ολοκλήρωση των διαδικασιών καθυστερεί, λόγω έλλειψης τεχνικής διαθεσιμότητας.

Ηλεκτρονική ταυτότητα

Στο ίδιο πλαίσιο, έως την 1η Φεβρουαρίου 2028 παρατείνεται η προθεσμία για τη σύνταξη και υποβολή της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου για τα κτίρια Κατηγορίας 1. Η ρύθμιση αφορά κυρίως σύνθετες περιπτώσεις, όπως κτίρια του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α και

Ειδική πρόβλεψη γίνεται στη ρύθμιση για έργα αποθήκευσης ηλεκτρικής ενέργειας.

των ΝΠΔΔ, κτίρια συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης για εκδηλώσεις, συνεδριακά κέντρα και κτίρια εκδόσεων, αθλητικές εγκαταστάσεις, σταθμοί μεταβίβασης μέσων μαζικής μεταφοράς κ.ά.), τουριστικά καταλύματα άνω των 300 τ.μ., εκπαιδευτικές δομές (δημόσια και ιδιωτικά κτίρια προσχολικής, πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης), εγκαταστάσεις υγείας και πρόνοιας (νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα, κλινικές, αγροτικά

και περιφερειακά ιατρεία, κέντρα ψυχικής υγείας, κέντρα μαροκικής υπηρεσιών υγείας (βρεφονηπιακοί σταθμοί, ουκτροφεία, οίκοι ευγηρίας κ.ά.), καθώς και τα σωφρονιστικά καταστήματα.

Για τους ιδιοκτήτες και τους διαχειριστές, η διετής παράταση λειτουργεί ως μεταβατικό περιώριο προσαρμογής και όχι ως άρση της υποχρέωσης, καθώς η ταυτότητα παραμένει προαπαιτούμενο για οστρά διοικητικών και συνάλλακτικών πράξεων.

Παράλληλα, ρυθμίσεις προβλέπονται για ακίνητα των οποίων οι οικοδομικές άδειες έχουν ακυρωθεί ή τελούν υπό ακύρωση, στο μέτρο που σχετίζονται με τη χρήση κινδύνων και προσαυγίζονται Νότου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ).

Παρατείνεται η αναστολή επιβολής κυρώσεων και η μη εφαρμογή των απαγορευτικών δικαιωμάτων έως την καταλυτική προθεσμία υποβολής αίτησης επανένδοσης οικοδομικής άδειας μέσω του συστήματος e-Άδειες, χωρίς ωστόσο να επιλύεται οριστικά το ζήτημα της τελικής νομιμότητας των αδειών.

Οι κατεδαφίσεις

Σε ό,τι αφορά την κατεδάφιση αυθαιρέτων, παρατείνεται έως την 30ή Ιουνίου 2026 η αρμοδιότητα των υφιστάμενων οργάνων, δηλαδή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, για την εκτέλεση πρωτοκόλλων κατεδάφισης, καθώς και η δυνατότητα κατεδαφίσεων κατά προτεραιότητα με βάση τα χρονικά εγγύτητα της αιθαιρέσιων. Η ρύθμιση διατηρεί το ισχύον καθεστώς, χωρίς να εισάγει αλλαγές στη σχετική πολιτική. Βάσει νόμου, η αρμοδιότητα αυτή θα περάσει (άγνωστο ποτέ) ο ΥΠΕΝ.

Επιπλέον, έως τις 31 Μαρτίου 2027 παρατείνεται το επιτρεπτό για χειρουργικές εγκαταστάσεις διευχύνσεων και μικροεπισκευής σκαφών, υπό την προϋπόθεση υπαγωγής τους σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ).

Ειδικά πρόβλεψη περιλαμβάνεται στην τροπολογία για έργα αποθήκευσης ηλεκτρικής ενέργειας, καθώς παρατείνεται έως την 30ή Ιουνίου 2026 η υποχρέωση ενεργυποίησης των ληφθέντων Αποθήκευσης Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΣΑΗΕ) που έχουν επιλεγεί για ένταξη σε καθεστώς ενίσχυσης μέσω της Π' ανταγωνιστικής διαδικασίας, προκειμένου να αντιμετωπιστούν κατεδαφίσεις στην υλοποίηση των έργων. (ΝΟΤ 2337/2024)



Παράταση δόθηκε, επίσης, για την ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου και ακινήτα με οικοδομικές άδειες σε εκκρεμότητα.



Ποιοι και πώς ωφελούνται από τις μειώσεις στα τεκμήρια διαβίωσης

Σημαντική υποχώρηση στα τεκμαρτά εισοδήματα εκατοντάδων χιλιάδων νοικοκυριών

Σημαντικές μειώσεις στους φόρους εισοδήματος για εκατοντάδες χιλιάδες φορολογούμενους, στους οποίους περιλαμβάνονται μισθωτοί και συνταξιούχοι με χαμηλά εισοδήματα, φέρνει η μείωση των τεκμηρίων διαβίωσης για σπίτια και αυτοκίνητα που θα ισχύσει με τις φετινές φορολογικές δηλώσεις.

Του Γιώργου Παλατσάκη
gpa@navalnet.gr

ΧΑΡΗ ΣΤΗ ΜΕΙΩΣΗ των τεκμηρίων τίθεται από φέτος τέλος στο πρόβλημα της ανώλετης εισοδηματίας και φοροαπαλλαγών, το οποίο αντιμετώπιζαν εκατοντάδες χιλιάδες οικογένειες, εξαιτίας της πλασματικής αύξησης των συνολικών εσόδων εισοδημάτων τους. Την οποία προκαλούσαν τα υψηλά τεκμήρια διαβίωσης, καθώς και η εφαρμογή του ελαχίστου τεκμηρίου των 3.000 ευρώ για τα επιπλέον εξαρτώμενα τέκνα τους.

Ειδικότερα, τα μισά των τεκμηρίων διαβίωσης μειώθηκαν από 30% έως 35% για τις κατοικίες, από 7,2% έως και 73,7% για τα Ι.Χ. αυτοκίνητα και κατά 30% για τα σκάφη αναψυχής παλαιότητας έως 10 ετών.

Τα νέα μειωμένα όρια τεκμαρτών δαπανών για κατοικίες, αυτοκίνητα, σκάφη αναψυχής, όπως και για την ατομική τεκμαρτή δαπάνη θα ισχύσουν από το 2026, που σημαίνει ότι το άφελος θα είναι άμεσο, τόσο σε ό,τι αφορά τη μείωση του φόρου εισοδήματος όσο και για τη δικδικαιωμένη επιδότηση και εκπαιδύσεων σε φόρους.

Υπενθυμίζεται ότι κάθε χρόνο στην παγίδα των τεκμηρίων πέ-

φτουν εκατοντάδες χιλιάδες φορολογούμενοι οι οποίοι βαρύνονται και φορολογούνται με βάση τις τεκμαρτές δαπάνες, οι οποίες είναι υψηλότερες των δηλωθέντων εισοδημάτων τους.

Οι νομοθετικές διατάξεις

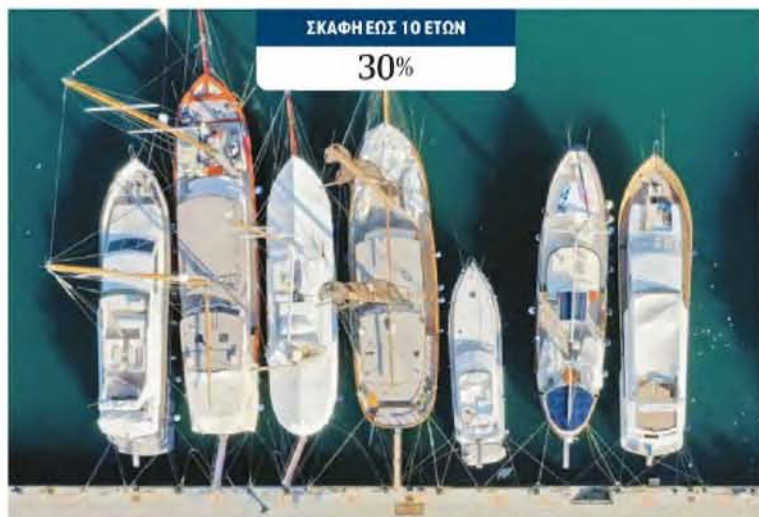
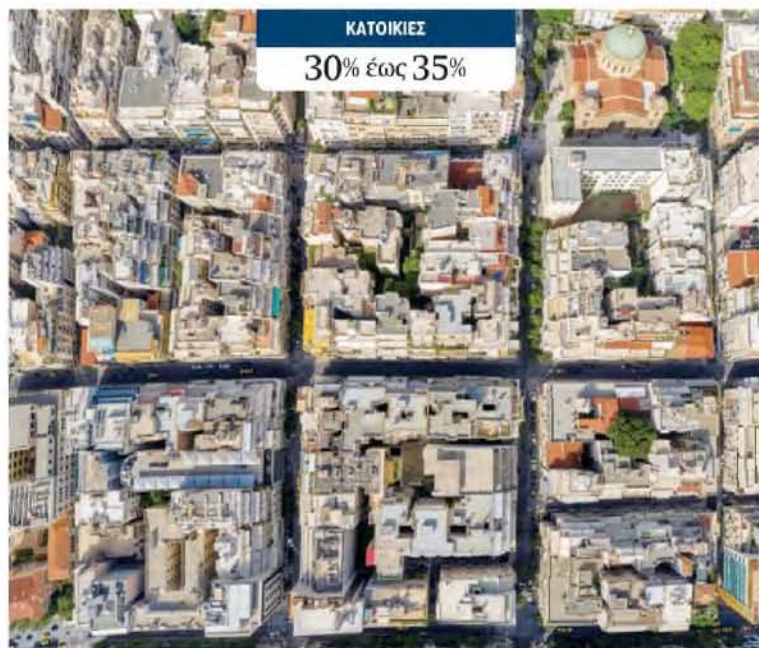
Σύμφωνα με νομοθετικές διατάξεις που ψηφίστηκαν με τον ν. 5246/2025, για τα ενοποιημένα φορολογικού έτους 2025 που θα δηλωθούν στην εφορία φέτος:

α) **Μειώνονται** κατά 30% τα μισά των τεκμηρίων διαβίωσης για κατοικίες που βρίσκονται σε περιοχές με αντικειμενικές τιμές ζώνης μέχρι 2.799 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (τ.μ.). Με βάση τη μέχρι τώρα ισχύουσα νομοθεσία, τα παραπάνω ποσά προσαιχνο-νται προκειμένου για κατοικίες που βρίσκονται σε περιοχές με τιμές ζώνης από 2.800 ευρώ έως 4.999 ευρώ το τ.μ. κατά ποσοστό 40% και για περιοχές με τιμές ζώνης από 5.000 ευρώ και άνω το τ.μ. κατά ποσοστό 70%. Τα ποσοστά αυτά, με τις αλλαγές που επέρχονται, μειώνονται σε 30% και 58% αντίστοιχα, έτσι ώστε σε αυτές τις περιοχές τα νέα τεκμήρια να είναι μειωμένα κατά 35%.

β) **Αλλάζει** ο τρόπος υπολογισμού των τεκμηρίων διαβίωσης για τα Ι.Χ. παλαιότητας έως 15 ετών, δηλαδή για όσα έχουν ταξινομηθεί από την 1η/11/2010 και μετά.

Μέχρι πέρυσι, τα αυτοκίνητα υπολόγιζαν σε τεκμήρια διαβίωσης αντικειμενικά βάσει των κυβικών εκατοστών των κινητήρων τους. Επίσης, υπάρχει μείωση του μισού του τεκμηρίου ανάλογα με την παλαιότητα, κατά 30% για αυτοκίνητα 5-10 ετών και κατά 50% για αυτοκίνητα άνω των 10 ετών.

Με το νέο καθεστώς, προβλέπεται ότι για αυτοκίνητα που έχουν ταξινομηθεί από την 1η/11/2010 και μετά τα τεκμήρια διαβίωσης θα προσδιορίζονται με βάση τις



■ **Κατά 50% θα εξακολουθούν να υπολογίζονται μειωμένα τα τεκμήρια διαβίωσης για πλοία αναψυχής που έχουν κατασκευασθεί ή κατασκευάζονται στην Ελλάδα εξ ολοκλήρου από ξύλο.**

εκπομπές CO₂ (κατ' αναλογία με τα νέα κυκλοφορία). Το νέο αυτό σύστημα υπολογισμού θα οδηγήσει σε σημαντική μείωση των τεκμηρίων για τα αυτο-

κίνητα αυτά. Συγκεκριμένα, τα τεκμήρια διαβίωσης για τα Ι.Χ. αυτοκίνητα τα οποία ταξινομήθηκαν από την 1η/11/2010 και μετά θα μειωθούν κατά 7% έως και 73,7% με βάση το νέο αυτό σύστημα υπολογισμού.

γ) **Μειώνονται** κατά 30% τα τεκμήρια διαβίωσης για τα νέα σκάφη, ενώ διατηρείται η πρόβλεψη ότι τα ποσά των τεκμηρίων μειώνονται κατά 30% προκειμένου για ιστιοφόρα σκάφη. Κατά 50% θα εξακολουθούν να υπολογίζονται μειωμένα και τα τεκμήρια διαβίωσης και για πλοία αναψυχής που έχουν κατασκευασθεί ή κατασκευάζονται στην Ελλάδα

εξ ολοκλήρου από ξύλο, τύπων «τρεχαντήρι», «βαρκαλάς», «πέραμα», «αυρνίκια» και «λίμμερ», που προέρχονται από την ελληνική ναυτική παράδοση.

Οι μειώσεις στα τεκμήρια διαβίωσης κατά 30% έως 35% για τις κατοικίες και κατά 7,2% έως 73,7% για τα Ι.Χ. αυτοκίνητα, τις οποίες αποφάσισε να εφαρμόσει η κυβέρνηση από φέτος, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2025, θα προκαλέσουν μεγάλες μειώσεις στα συνολικά τεκμαρτά εισοδήματα εκατομμυρίων οικογενειών, τα οποία θα αποσυρθούν στις φορολογικές δηλώσεις του επόμενου έτους.



Η μείωση των τεκμηρίων διαβίωσης θα αυξήσει σημαντικά τον αριθμό των οικογενειών που θα είναι δικαιούχοι απαλλαγών από τον ΕΝΦΙΑ.



Ωφελημένοι από την εξέλιξη αυτή θα είναι κυρίως:

α) Εκατοντάδες χιλιάδες μισθωτοί και συνταξιούχοι με χαμηλά και μεσαία επίσης εισοδήματα, οι οποίοι τα προηγούμενα χρόνια φορολογούνταν με βάση τα υψηλότερα των δηλωθέντων ακριβιά εισοδήματά τους ως προσδιορίζει η **Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων** με βάση τα ποσά των τεκμηρίων διαβίωσης για τα σπίτια και τα ΙΧ. αυτοκίνητα που χρησιμοποιούσαν. Σε πολλές περιπτώσεις χαμηλότερων και χαμηλοσυνταξιούχων στις οποίες τα τεκμήρια διαβίωσης προσδιόριζαν το ετήσιο φορολογητέο εισόδημα σε επίπεδο υψηλότερο των 11.000 ευρώ, ενώ το δηλωθέν εισόδημα ήταν χαμηλότερο από το αφορολόγητο όριο των 8.632 ευρώ για τους άγαμους ή των 10.000 ευρώ για τους έχοντες 1 τέκνο ή των 11.000 ευρώ για τους έχοντες 2 τέκνα, οι φορολογικές επιβαρύνσεις θα μειωθούν. Σε πολλές άλλες περιπτώσεις στις οποίες το φορολογητέο εισόδημα προσδιοριζόταν με βάση τα τεκμήρια διαβίωσης σε επίπεδα πολύ υψηλότερα των αφορολογητών ορίων, η μείωση των τεκμηρίων θα φέρει το φορολογητέο εισόδημα πολύ κοντά στα αφορολόγητα όρια και οι επιβαρύνσεις θα περιοριστούν στο ελάχιστο.

β) Εκατοντάδες χιλιάδες οικογένειες οι οποίες κάθε χρόνο δίδωσαν εισοδήματα χαμηλότερα από τα εισοδηματικά όρια που ισχύουν για τη χορήγηση οικογενειακών επιδομάτων και απαλλαγών από τον ΕΝΦΙΑ, αλλά έχαναν τις

παροχές αυτές επειδή τα υψηλά τεκμήρια διαβίωσης προσδιόριζαν τα οικογενειακά εισοδήματά τους σε επίπεδα υψηλότερα των εν λόγω εισοδηματικών ορίων. Οι οικογένειες αυτές δηλαδή έχαναν κοινωνικά επιδόματα και απαλλαγές από τον ΕΝΦΙΑ εξαιτίας της εφαρμογής υψηλών τεκμηρίων διαβίωσης.

Η μείωση των τεκμηρίων διαβίωσης για τις κατοικίες και τα ΙΧ. αυτοκίνητα που αποφόρτισε η κυβέρνηση θα έχει ως συνέπεια να μειωθούν τα εισοδήματά των οικογενειών αυτών με αποτέλεσμα σημαντικά και να υποχωρήσουν κάτω από τα εισοδηματικά όρια για τη χορήγηση των επιδομάτων και των απαλλαγών από τον ΕΝΦΙΑ και εν τέλει οι οικογένειες αυτές να καταστούν δικαιούχοι των συγκεκριμένων παροχών. Ουσιαστικά, η μείωση των τεκμηρίων διαβίωσης θα αυξήσει σημαντικά τον αριθμό των οικογενειών που θα είναι δικαιούχοι κοινωνικών επιδομάτων και απαλλαγών από τον ΕΝΦΙΑ βάσει εισοδηματικών κριτηρίων.

Ειδικότερα δε, το αποτέλεσμα της μείωσης των τεκμηρίων θα είναι να αυξηθούν σημαντικά από φέτος οι δικαιούχοι των επιδομάτων τέκνων, των επιδομάτων θέρμανσης και της εφάπαξ εισοδηματικής παροχής των 250 ευρώ που καταβάλλονται βάσει εισοδηματικών κριτηρίων, ενώ από το 2027 θα αυξηθούν και οι δικαιούχοι απαλλαγών από τον ΕΝΦΙΑ, οι οποίες χορηγούνται επίσης με βάση εισοδηματικά κριτήρια.



Για κάθε ενήλικο εξαρτώμενο τέκνο με εισόδημα έως και 1 ευρώ, η εφορία καταλόγιζε τεκμηρίο ετήσιο εισόδημα 3.000 ευρώ.

Αύξηση δικαιούχων επιδομάτων και απαλλαγών

ΣΤΑ ΜΕΤΡΑ που ισχύουν φέτος για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2025 περιλαμβάνεται και η εξαιρέση των εξαρτώμενων τέκνων από το ελάχιστο τεκμήριο των 3.000 ευρώ, αρδσον αποκτούν δικό τους εισόδημα. Το μέτρο αυτό θα έχει ως συνέπεια χιλιάδες άλλες οικογένειες με ενήλικα εξαρτώμενα τέκνα να καταστούν και αυτές δικαιούχοι επιδομάτων και φοροαπαλλαγών, που έχαναν τα προηγούμενα έτη, όχι λόγω χαμηλών πραγματικών εισοδημάτων και υψηλών τεκμηρίων αλλά λόγω της ασύμμετρης αύξησης των συνολικών εισοδημάτων τους, την οποία προκαλούσε το ελάχιστο τεκμήριο των 3.000 ευρώ για κάθε ενήλικο τέκνο τους.

Κρί τοιλάκι στην 10 σιναπτι έτη, από το 2015 μέχρι και το 2025, τα ενήλικα εξαρτώμενα τέκνα κάθε ελληνικής οικογένειας μετατρέπονταν για τους γονείς σε «τεκμήρια διαβίωσης», εφόσον κατά τη διάρκεια του εκάστοτε προηγούμενου έτους είχαν αποκτάσει πενήκτα ποσά εισοδημάτων από τόκους καταθέσεων ή από περιστασιακά απασχόληση.

Κι αυτό διότι, οι περιπτώσεις αιτήσεις, η εφορία προσδιόριζε το ετήσιο εισόδημα κάθε ενήλικου τέκνου με βάση το ελάχιστο τεκμήριο διαβίωσης των 3.000 ευρώ. Δηλαδή δεν ελάμβανε υπόψη το μικρότερο πραγματικό εισόδημα του τέκνου, αλλά θεωρούσε ότι το τέκνο είχε αποκτάσει ετήσιο εισόδημα 3.000 ευρώ, βάσει του ισόποσου ελάχιστου τεκμηρίου διαβίωσης που ισχύει για κάθε άγαμο φορολογούμενο υπάχρου υποβολή φορολογικής δήλωσης.

Έτσι, για κάθε ενήλικο εξαρτώμενο τέκνο κάθε οικογένειας που είχε κατά το εκάστοτε προηγούμενο έτος αποκτάσει έστω και 1 λευκό του ευρώ εισόδημα, η εφορία καταλόγιζε τεκμηρίο ετήσιο εισόδημα 3.000 ευρώ, βάσει του ισόποσου ελάχιστου τεκμηρίου διαβίωσης.

Αυτό είχε ως συνέπεια, σε χιλιάδες περιπτώσεις οικογενειών με ενήλικα τέκνα, το συνολικό ετήσιο οικογενειακό εισόδημα να προσυζένταν σημαντικά με το αντίστοιχο στην πραγματικότητα τεκμηρίο ποσό εισοδήματος των 3.000 ευρώ που «αντιστοιχούσε» σε κάθε ενήλικο τέκνο με πενήκτο πραγματικό εισόδημα. Με αυτή την πλαιοπρακτική προσαθήκη των 3.000 ευρώ ανά ενήλικο εξαρτώμενο τέκνο με πενήκτο



Χάρη στην κατάργηση του ελάχιστου τεκμηρίου των 3.000 ευρώ για τα τέκνα με εισόδημα, χιλιάδες οικογένειες είναι δικαιούχοι επιδομάτων και φοροαπαλλαγών.

Τι αλλάζει από δω και πέρα

ΜΕ ΤΗΝ ΕΞΑΙΡΕΣΗ των εξαρτώμενων τέκνων που αποκτούν εισόδημα από το ελάχιστο τεκμήριο των 3.000 ευρώ, το συνολικό εισόδημα των γονέων θα προσυζένεται με βάση το πραγματικό εισόδημα του τέκνου, το οποίο είναι συνήθως πενήκτο ή γενικά πολύ χαμηλότερο των 3.000 ευρώ. Έτσι, το συνολικό οικογενειακό εισόδημα δεν θα διογκώνεται υπέρμετρα, με αποτέλεσμα πολλές οικογένειες να πέσουν κάτω από τα εισοδηματικά όρια για τη χορήγηση κοινωνικών επιδομάτων και φοροαπαλλαγών από τον ΕΝΦΙΑ και εν τέλει να γίνουν δικαιούχοι των παροχών αυτών. Η νέα αυτή ευνοϊκή διάταξη θα ισχύει από τις φορολογικές δηλώσεις που θα υποβάλουμε φέτος για τα εισοδήματα του 2025, οπότε θα έχει θετικά αποτελέσματα εντός του επόμενου έτους: χιλιάδες οικογένειες λόγω της μείωσης των ετησίων συνολικών εισοδημάτων τους, την οποία θα προκαλέσει ο μη καταλογισμός τεκμηρίου εισοδήματος 3.000 ευρώ σε κάθε ενήλικο τέκνο, θα βρεθούν κάτω από τα εισοδηματικά όρια που προβλέπονται για τη χορήγηση διαφόρων επιδομάτων και παροχών, όπως τα οικογενειακά επιδόματα, το επίδομα στέγασης, το επίδομα θέρμανσης, η εισιστροφή ενός ενοικίου κ.λπ. Επιπλέον, χιλιάδες οικογένειες με χαμηλά πραγματικά εισοδήματα θα επωφεληθούν με μείωση κατά 50% στον ΕΝΦΙΑ του 2026.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα μέτρα που ανακοινώθηκαν, επισκεφθείτε το www.sate.gr

πραγματικό εισόδημα, το συνολικό οικογενειακό εισόδημα ξεπερνούσε τα εισοδηματικά όρια για τη χορήγηση κοινωνικών επιδομάτων ή και απαλλαγών από τον ΕΝΦΙΑ. Και εν τέλει οι γονείς, με αυτή τη στρέβλωση της φορολογικής νομοθεσίας, έχαναν επί τόσα χρόνια σημαντικά ποσά οικογενειακών επιδομάτων ή και χρεώνονταν άδικα και με διπλάσια ποσά ΕΝΦΙΑ από αυτά που τους αναλογούσαν.

Δηλαδή, αν υπήν αμίο αμίο φοροπαγίδα που λειτουργούσε κάθε χρόνο κατά την υποβολή και εξακθάριση των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων, είχε ως συνέ-

πεια χιλιάδες έγγαμοι φορολογούμενοι, οι οποίοι βρισκόταν με ένα ή περισσότερα τέκνα άνω των 18 ετών, να χάνουν δικαιώματα είσπραξης οικογενειακών επιδομάτων από τον Οργανισμό Προνοιακών Επιδομάτων Κοινωνικής Αλληλεγγύης (ΟΠΕΚΑ) ή να είσπραττονταν από τον ΟΠΕΚΑ οικογενειακά επιδόματα χαμηλότερα από αυτά που δικαιούνταν στην πραγματικότητα. Επιπλέον, η παγίδα αυτή της εφορίας είχε ως συνέπεια να μιλούν στον ΕΝΦΙΑ διπλάσιο από αυτό που θα έπρεπε πραγματικά να χρεώνουν, λόγω απόφασης του δικαστήματος έκτακτης 50% επί του συγκεκριμένου φόρου.

Ψηφιακά εκταμιεύθηκε το 66% των καταναλωτικών δανείων το 2025

Καταναλωτικά δάνεια 1,6 δισ. ευρώ εκταμιεύσαν το 2025 οι ελληνικές τράπεζες, επαναφέροντας την καταναλωτική πίστη στο επίκεντρο των νέων χρηματοδοτήσεων, με έμφαση μάλιστα στα ψηφιακά κανάλια, καθώς επτά στα δέκα καταναλωτικά δάνεια που εκταμιεύθηκαν την προηγούμενη χρονιά χορηγήθηκαν αποκλειστικά μέσω e-banking και m-banking, χωρίς καμία επίσκεψη σε τραπεζικό κατάστημα. Συγκεκριμένα, 122.738 καταναλωτικά δάνεια χωρίς εξασφάλιση ολοκληρώθηκαν από την αρχή έως το τέλος ψηφιακά, επιβεβαιώνοντας ότι οι τράπεζες έχουν κάνει πράξη τις αυτοματοποιημένες διαδικασίες και την άμεση αξιολόγηση πιστοληπτικού κινδύνου, που γίνεται μέσα σε μερικά λεπτά.

Ενδεικτικό της αλλαγής είναι το γεγονός ότι, την ίδια περίοδο, μέσω του παραδοσιακού δικτύου καταστημάτων εκταμιεύθηκαν 62.707 καταναλωτικά δάνεια χωρίς εξασφάλιση. Συνολικά οι ελληνικές τράπεζες χορήγησαν 185.445 τέτοια δάνεια μέσα στο 2025, με το ψηφιακό κανάλι να κατέχει σαφές προβάδισμα. Η αναλογία αυτή καταδεικνύει όχι μόνο τη διευκόλυνση που προσφέρει η τεχνολογία, αλλά και τη μεταβολή στη συμπεριφορά των πελατών, οι οποίοι επιζητούν ταχύτητα, διαφάνεια και λιγότερη γραφειοκρατία.

Η συνολική αξία των εκταμιεύσεων καταναλωτικών δανείων κατέγραψε σημαντική άνοδο της τάξεως του 15,1% και οι εκταμιεύσεις, που έφθασαν το 1,6 δισ. ευρώ περίπου, προσεγγίζουν τα μεγέθη της στεγαστικής πίστης, που έκλεισε πέρυσι σε ανάλογα μεγέθη, χωρίς τις εκταμιεύσεις του προγράμματος «Σπίτι μου». Συγκεκριμένα, το 2025 οι νέες εκταμιεύσεις στεγαστικών ανήλθαν σε περίπου

2,6 δισ. ευρώ, από τα οποία τα 850 εκατ. είναι εκταμιεύσεις μέσω του προγράμματος «Σπίτι μου II». Αν αφαιρεθεί το πρόγραμμα, η αγορά «έτρεξε» μόνη της με εκταμιεύσεις 1,75 δισ. ευρώ, δηλαδή περίπου 31% περισσότερα σε σχέση με το 2024, όταν είχαν δοθεί 1,3 δισ. ευρώ.

Η ανάκαμψη της αγοράς των καταναλωτικών δανείων αντανάκλα τόσο τη βελτίωση των οικονομικών συνθηκών όσο και την αυξημένη διάθεση των τραπεζών να χρηματοδοτήσουν την ιδιωτική κατανάλωση. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνονται, πέραν των δανείων που χορηγήθηκαν μέσω του τραπεζικού δικτύου, τα δάνεια αυτοκινήτων και μοτοσυκλετών, τα οποία ανήλθαν σε 440

Η συνολική αξία των καταναλωτικών δανείων ανήλθε σε 1,6 δισ., καταγράφοντας άνοδο της τάξεως του 15,1%.

εκατ. ευρώ, καθώς και τα δάνεια μέσω συνεργαζόμενων εμπόρων, τα ανοικτά καταναλωτικά δάνεια και τα καταναλωτικά δάνεια με εξασφάλιση.

Η ενίσχυση της ψηφιακής χρηματοδότησης ευνοείται από τις επενδύσεις που έχουν υλοποιήσει οι τράπεζες σε τεχνολογικές υποδομές, αξιοποιώντας δεδομένα και αλγορίθμους για ταχύτερες εγκρίσεις, μειώνοντας ταυτόχρονα το λειτουργικό κόστος. Από την πλευρά των καταναλωτών, επωφελούνται από την άμεση πρόσβαση σε κεφάλαια, συχνά κατά τη στιγμή της αγοράς ενός προϊόντος στο φυσικό σημείο ή στο ηλεκτρονικό κατάστημα.

ΕΥΓΕΝΙΑ ΤΖΩΡΤΖΗ

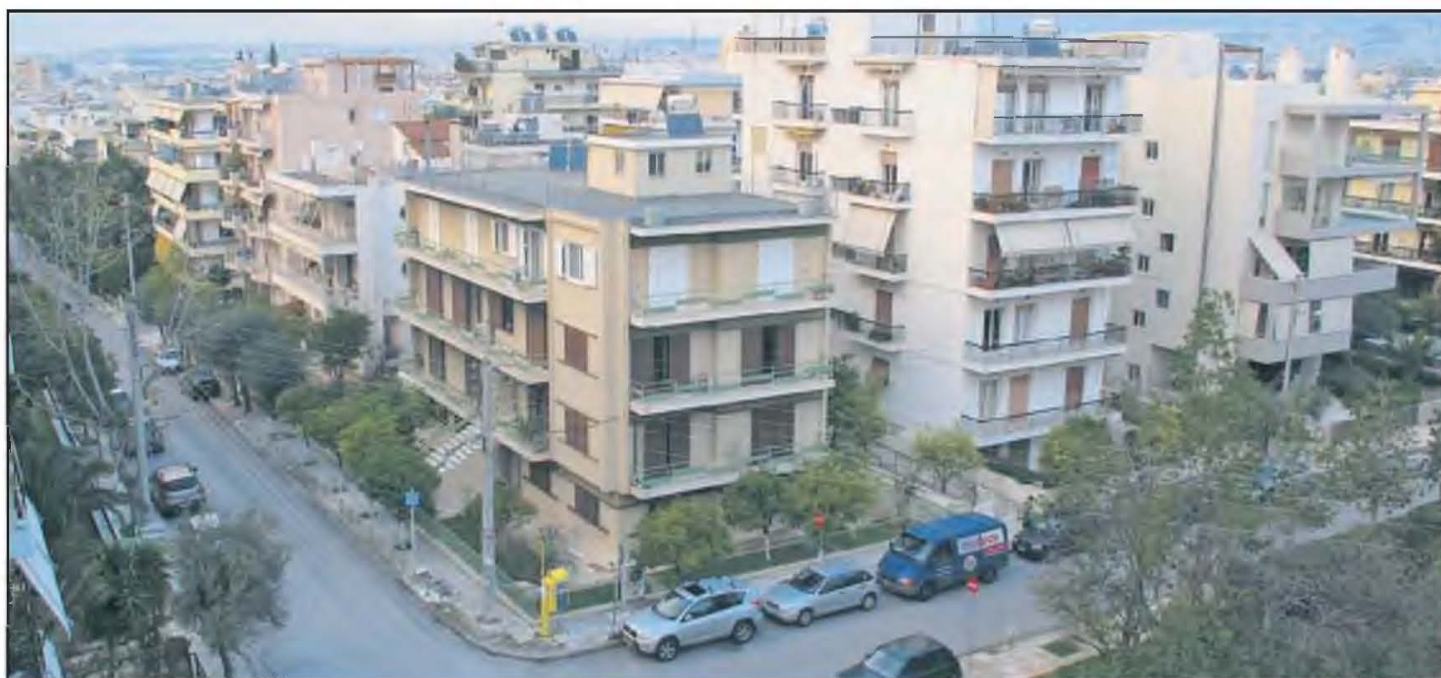
ΕΡΕΥΝΑ

Πάνω από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο το κόστος στέγασης στην Ελλάδα

Μία δύσκολη πραγματικότητα για την εξέλιξη της στεγαστικής κρίσης ανέδειξε η νέα μελέτη της διαΝΕΟσις. Περιλαμβάνει τον δείκτη υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης. Καταγράφει τα νοικοκυριά που δαπανούν πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για στέγαση. Στην Ελλάδα, τα ποσοστά αυτά επίσης παραμένουν διαχρονικά υψηλότερα από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Κορυφώθηκαν στα χρόνια της οικονομικής κρίσης και ακολούθησε μια μερική υποχώρηση. Στις πόλεις, περίπου 1 στα 3 νοικοκυριά (29,1%) δαπανά πάνω από το 40% του εισοδήματός του για στέγαση. Στην ύπαιθρο, το αντίστοιχο ποσοστό φτάνει το 27,7%.

ΤΡΑΠΕΖΕΣ, SERVICERS**Ερχεται διπλός
ΕΝΦΙΑ για τα
κλειστά ακίνητα**

 Ερχεται ο ΕΝΦΙΑ και για κάποιους θα έρθει... διπλός! Αφορά τις τράπεζες και τους servicers που έχουν 19.300 κλειστά ακίνητα στα χαρτοφυλάκιά τους. Ο λόγος για τα περίπου 8.300 ακίνητα που έχουν οι τράπεζες και τα 11.000 οι servicers. Τα 7.000 είναι κατοικίες. Η «ζημιά» από την επιβολή του διπλού ΕΝΦΙΑ αναμένεται ότι θα φτάσει περίπου στα 20 εκατ. ευρώ. Ο στόχος είναι να γίνει ταχύτερη αξιοποίηση του αποθέματος ακινήτων και να μη μένουν εκτός αγοράς. Από την άλλη πλευρά, αξίζει να επισημανθεί πως οι ειδικοί της αγοράς θεωρούν το επιπλέον ποσό πολύ μικρό για να πειστούν οι τράπεζες να αλλάξουν τον σχεδιασμό τους.



Ανοιχτή η πλατφόρμα για τις μεταβιβάσεις του 2026

 Ανοιξε το σύστημα για τις μεταβιβάσεις ακινήτων του 2026! Η ΑΑΔΕ άνοιξε την πλατφόρμα για την υποβολή δηλώσεων Ε9 του έτους 2027 (αγοραπωλησίες, γονικές παροχές, δωρεές και κληρονομίες). Οι αλλαγές θα επηρεάσουν τον ΕΝΦΙΑ για το επόμενο έτος, ενώ για τον φετινό «λογαριασμό» οι φορολογούμε-

νοι έχουν προθεσμία έως τις 31 Ιανουαρίου 2026 για προσθήκες, διορθώσεις και διαγραφές στα στοιχεία των ακινήτων που αφορούν ως και το έτος 2025. Αφορά όλους όσοι απέκτησαν ακίνητο, είτε με αγορά είτε γονική παροχή ή κληρονομιά, αλλά και όσοι προχώρησαν σε πωλήσεις ή μεταβιβάσεις ακινήτων.