

Λόγος
Βασίλη
Παπακωνσταντόπουλο
dimokratia@dimokratia.gr

Διαφορετικά δομή στο «Εξοικονομώ», φορολογικά και πολεοδομικά κίνητρα και χρηματοδότηση παρεμβάσεων ενεργειακής εξοικονόμησης από τους προμηθευτές, τις οποίες οι καταναλωτές θα αποπληρώνουν σταδιακά μέσω των λογαριασμών ρεύματος, προβλέπει το σχέδιο υπουργικής απόφασης του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για τα νέα προγράμματα εξοικονόμησης ενέργειας στις κατοικίες και τις επιχειρήσεις.

Ειδικότερα, αλλάζει η προσέγγιση στην υλοποίηση των έργων ενεργειακής αναβάθμισης των κατοικιών μέσω του «Εξοικονομώ», με ομαδοποίηση και τυποποίηση των ενεργειακών παρεμβάσεων στις κατοικίες. Εταιρίες ή κοινοπραξίες που θα επιλεγούν κατόπιν διαγωνισμού ή εναλλακτικά θα εγγραφούν σε σχετικό μητρώο θα είναι υπεύθυνες για τη συγκέντρωση και την υποβολή των δικαιολογητικών, τις πιστοποιήσεις και την υλοποίηση των επιδοτούμενων παρεμβάσεων. Στόχος, να αντιμετωπιστούν τα πολλά προβλήματα που έχουν ανακύψει σε όλους σχεδόν τους κύκλους του προγράμματος και να αυξηθεί η αποτελεσματικότητά τους.

ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ

«Τα επιτυχημένα χρηματοδοτικά προγράμματα βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιρίων κατοικίας θα συνεχιστούν απρόσκοπτα, ενώ θα τροποποιηθούν κατάλληλα ώστε να στοχεύσουν αποτελεσματικότερα στην υποστήριξη των οικονομικά ευπαθών και ενεργειακά ευάλωτων νοικοκυριών. Εμφαση δίνεται στην προαρμογή και τη βελτίωση του υφιστάμενου χρηματοδοτικού μοντέλου, αποσκοπώντας στην αύξηση των υφιστάμενων επιπέδων μόχλευσης από τους «ωφελουμένους» αναφέρεται χαρακτηριστικά στο σχέδιο υπουργικής απόφασης «Εκθεση μακροπρόθεσμης στρατηγικής ανακαίνισης του δημόσιου και ιδιωτικού κτιριακού αποθέματος και μετατροπής του σε κτιριακό δυναμικό απαλλαγμένο από ανθρακικούς εκπομπές και υψηλής ενεργειακής απόδοσης

Αλλάζει το μοντέλο του «Εξοικονομώ»!

Ομαδοποιημένες παρεμβάσεις, φορολογικά αλλά και πολεοδομικά κίνητρα προβλέπει το νέο πλαίσιο ενεργειακής αναβάθμισης κατοικιών και επιχειρήσεων



έως το 2050», η διαβούλευση του οποίου ολοκληρώθηκε πριν από λίγο καιρό.

Σε συνέχεια του «Εξοικονομώ 2025» τα προγράμματα δίνουν έμφαση στα τεχνικά χαρακτηριστικά των επιλέξιμων παρεμβάσεων, στα οφέλη που θα προκύψουν από αυτές και στα βήματα που απαιτούνται για τη συμμετοχή τους στο συγκεκριμένο πρόγραμμα. Το συγκεκριμένο μέτρο

αναμένεται ότι θα συμβάλει καθοριστικά στην αύξηση του αριθμού των νοικοκυριών που θα επωφεληθούν την υλοποίηση των ακόλουθων παρεμβάσεων:

α) Αντικατάσταση κουφωμάτων (πλαίσια/υαλοπινάκες) και τοποθέτηση συστημάτων σκίασης, β) τοποθέτηση θερμομόνωσης στο κτιριακό κέλυφος, συμπεριλαμβανομένου του δώματος/στεγής και της πλοκής,

γ) αναβάθμιση συστήματος θέρμανσης, ψύξης και συστήματος παροχής ζεστού νερού χρήσης συμπεριλαμβανομένων συστημάτων ΑΠΕ. Επιπρόσθετα, το μέτρο δύναται να περιλαμβάνει και την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων σε κτίρια κατοικιών με σκοπό την αυτοκατανάλωση της παραγόμενης ηλεκτρικής ενέργειας.

Το έτερο μέτρο, που προωθεί

το ΥΠΕΝ, αποσκοπεί στην αναθεώρηση των υφιστάμενων φορολογικών και πολεοδομικών κινήτρων που παρέχονται από την κείμενη νομοθεσία με σκοπό την αποτελεσματικότερη υλοποίηση παρεμβάσεων εξοικονόμησης ενέργειας σε κτίρια του οικιακού και του μη οικιακού τομέα.

Συγκεκριμένα, θα εξεταστούν τόσο η αποτελεσματικότητα της έκπτωσης φόρου για δαπάνες που αφορούν λήψη υπηρεσιών για ενεργειακή λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση κτιρίων όσο και οι φορολογικές αποσβέσεις των επιχειρήσεων.

ΟΙ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ

Ενδεικτικά θα εξεταστούν οι ακόλουθες εναλλακτικές αναθεώρησης του υφιστάμενου φορολογικού πλαισίου:

α) Παροχή αποδοτικότερων φορολογικών κινήτρων σε δικαιούχους προκειμένου να υλοποιηθούν παρεμβάσεις βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης σε κατοικίες αλλά και σε επαγγελματικούς χώρους. β) Σύνδεση του φορολογικού κινήτρου με διάφορα χαρακτηριστικά του δικαιούχου (κατάσταση κτιρίου, αριθμός μελών νοικοκυριού, οικονομική κατάσταση κ.ά.). γ) Αύξηση της έκπτωσης φόρου ανάλογα με την οικονομική κλίμακα φορολόγητος, το οποίο συνδέεται άμεσα με τα έσοδα ενός νοικοκυριού.

δ) Εφαρμογή μειωμένων συντελεστών ΦΠΑ για υλικά και προϊόντα που αφορούν την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων. ε) Διόρθωση του θεσμικού πλαισίου έκπτωσης φόρου όσον αφορά τη δυνατότητα συνδυασμού του με χρήση και άλλου χρηματοδοτικού εργαλείου για την ενεργειακή αναβάθμιση των κατοικιών.

Η διαδικασία αναθεώρησης των φορολογικών και πολεοδομικών κινήτρων θα συνοδεύεται από την εκπόνηση εμπειριστικών αναλύσεων κόστους-οφέλους, όπου θα τεκμηριώνονται μεταξύ άλλων τόσο τα ενεργειακά οφέλη που προκύπτουν από την υλοποίηση παρεμβάσεων εξοικονομούμενων ενέργειας και ΑΠΕ στα κτίρια όσο και μη ενεργειακά οφέλη που προκύπτουν από την υλοποίηση παρεμβάσεων εξοικονομούμενων ενέργειας και ΑΠΕ στα κτίρια, συμπεριλαμβανομένων της πιθανής αύξησης των δημόσιων εσόδων μέσω του ΦΠΑ και του φόρου από επαγγελματίες που απασχολούνται στον κλάδο, καθώς θα αυξάνεται ο όγκος εργασιών και άρα ο κύκλος εργασιών των όμοιων αγορών.

Στα σκαριά η θεομοθέτηση επιδότησης μέσω των λογαριασμών του ηλεκτρικού ρεύματος

Επίσης, από την άνοιξη αναμένεται να θεομοθετηθεί η δυνατότητα αποπληρωμής των παρεμβάσεων εξοικονόμησης ενέργειας και ΑΠΕ στα κτίρια μέσω των λογαριασμών ενέργειας (on-bill financing). Η χρηματοδότηση και υλοποίηση των παρεμβάσεων βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης θα αναληφθεί από τους παρόχους ενέργειας ή τρίτα μέρη, ενώ η αποπληρωμή των παρεμβάσεων θα πραγματοποιηθεί από τους ωφελούμενους πελάτες μέσω των λογαριασμών ενέργειας. Πρακτικά, οι πάροχοι ενέργειας και τρίτα μέρη χρηματοδοτούν τους τελικούς καταναλωτές για την υλοποίηση παρεμβάσεων βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης, οι

οποίες θα αποπληρώνονται μέσα σε προκαθορισμένη περίοδο σύμφωνα με τις προβλεπόμενες της συνασφθείσας σύμβασης. Στόχος του ΥΠΕΝ είναι το μέτρο να ξεκινήσει να εφαρμόζεται από την άνοιξη του 2026.

Ποια θα είναι η διαδικασία; Οι πάροχοι ενέργειας θα παρέχουν πληροφόρηση αναφορικά με την ενδεικτική εξοικονόμηση ενέργειας και τη συνεπαγόμενη μείωση του ενεργειακού κόστους, η οποία δύναται να επιτευχθεί με την υλοποίηση των παρεχόμενων παρεμβάσεων βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης στους ενδιαφερόμενους πελάτες. Επιπρόσθετα, τα λοιπά πολλαπλά οφέλη από την υλοποίηση των παρεμβάσεων

πρέπει να αναφέρονται με απλοποιημένο τρόπο για την αποτελεσματική ενημέρωση των ενδιαφερομένων πελατών. Η προσφορά για υλοποίηση παρεμβάσεων βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης θα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον το ποσό χρηματοδότησης, τον τρόπο αποπληρωμής συνδεδεμένο με την επιτευχθείσα εξοικονόμηση ενέργειας, το συνολικό ποσό προς αποπληρωμή, τις ενδεχόμενες εξασφαλίσεις παρόχου ενέργειας, τις εφάπαξ επιβαρύνσεις, τις τακτικές επιβαρύνσεις που περιλαμβάνονται στις δόσεις αποπληρωμής, τον αριθμό των δόσεων και το ποσό κάθε δόσης.

Η χρηματοδότηση των παρεμβάσεων

από τους παρόχους δύναται να υλοποιηθεί είτε μέσω κύριων κεφαλαίων είτε μέσω δανειστικής του παρόχου ενέργειας, η οποία θα πραγματοποιηθεί με δικές του ενέργειες. Οι εταιρίες σφειλουν να πωλούν την αποπληρωμή των παρεμβάσεων βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης βάσει της σύμβασης χρηματοδότησης που έχει συναφθεί και των συμφωνηθέντων όρων. Επισημαίνεται ότι σε καμία περίπτωση δεν θα εμποδίζεται η αλλαγή παρόχου ενέργειας λόγω της σύμβασης χρηματοδότησης. Η παρακολούθηση και διαχείριση της σύμβασης θα πραγματοποιείται από τον πάροχο υπό την εποπτεία της ΡΑΕΕΥ.

ΗΜΙΤΕΛΗ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΛΗΓΜΕΝΕΣ ΑΔΕΙΕΣ

Παράταση ζωής για χιλιάδες οικοδομικές άδειες Πώς «ξεμπλοκάρουν» οι ημιτελείς οικοδομές

- Το νέο πλαίσιο για την επανεκκίνηση των εργοταξίων
- Τι αλλάζει με τις παρατάσεις ως το 2027
- Όλα όσα πρέπει να γνωρίζουν οι ιδιοκτήτες

Της ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑΣ ΑΝΑΓΝΟΥ

Χιλιάδες ημιτελείς οικοδομές σε ολόκληρη τη χώρα εξακολουθούν να στέκονται ως απομεινάρια μιας μακράς περιόδου οικονομικής αβεβαιότητας, δεσμεύοντας κεφάλαια, υποβαθμίζοντας γεωτονίες και παρομένοντας εκτός παραγωγικής χρήσης, την ώρα που η στεγαστική κρίση εντείνεται. Πολυκατοικίες με εμφανή τον φέροντα οργανισμό, κτίρια χωρίς όψεις ή στέγη και εργοτάξια που «πάγωσαν» εδώ και δεκαετίες συνθέτουν μια εικόνα στασιμότητας, ιδιαίτερα στα μεγάλα αστικά κέντρα αλλά και σε τουριστικές ή αναπτυσσόμενες περιοχές της περιφέρειας.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, η πρόσφατη νομοθετική παρέμβαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας έρχεται να δώσει μια κρίσιμη ανάσα σε ιδιοκτήτες και επενδυτές. Με την παράταση της ισχύος οικοδομικών αδειών που είχαν λήξει ή εμπόκετο να λήξουν, δημιουργείται εκ νέου ένα θεσμικό «παράθυρο» για την αποπεράτωση ή την επανεκκίνηση έργων που είχαν μείνει στάσιμα για χρόνια. Ωστόσο, η παράταση του χρόνου από μόνη της δεν αρκεί.

Η διαδικασία επανολοκώσεως ενός εργοταξίου παραμένει σύνθετη και απαιτητική, καθώς διέπεται από αυστηρό πολεοδομικό και νομικό πλαίσιο. Κάθε απόκλιση από τις προβλεπόμενες διαδικασίες ενέχει σοβαρούς κινδύνους, από την επιβολή προστίμων έως τον χαρακτηρισμό εργασιών ως αυθαίρετων. Για τον λόγο αυτό, ο ρόλος του μηχανικού είναι καθοριστικός, καθώς καλείται να χαράξει τη σωστή «διαδρομή» ανάλογα με το στάδιο στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο και το καθεστώς της άδειας.

Ποιους αφορούν οι παρατάσεις

Σύμφωνα με τη νέα ρύθμιση, παρατείνεται έως τις 31 Δεκεμβρίου 2027 η ισχύς οικοδομικών αδειών για κτίρια στα οποία έχει ολοκληρωθεί ο φέρον οργανισμός. Η παράταση αυτή δίνει τη δυνατότητα στους ιδιοκτήτες να προχωρήσουν στην ολοκλήρωση των όψεων και της στέγης, όπου αυτή απαιτείται, καθώς και να εντάξουν το ακίνητο στις διατάξεις του νόμου περί αυθαιρέτων (ν. 4495/2017), εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις. Πρόκειται για άδειες που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής παλαιότερων πολεοδομικών διατάξεων, όπως αυτές του Προεδρικού Διατάγματος του 1993, και οι οποίες, αν και είχαν εκδοθεί νόμιμα, δεν υλοποιήθηκαν εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών.

Παράλληλα, έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026



παρατείνεται η δυνατότητα εκσυγχρονισμού και κυριακής επέκτασης σε νόμιμες χρήσεις κυρίων ή εγκαταστάσεων που διατηρούνται, καθώς και σε χρήσεις που προβλέπονται από οικοδομικές άδειες εκδοθείσες βάσει του ν. 2831/2000. Η ρύθμιση καλύπτει άδειες και αναθεωρήσεις που είχαν εκδοθεί έως το 2012 ή το 2017, σύμφωνα με το ισχύον, κατά τον χρόνο έκδοσής τους, θεσμικό πλαίσιο.

Οι «διαδρομές» για τις ληγμένες άδειες

Η επανεκκίνηση μιας ημιτελούς οικοδομής δεν ακολουθεί μία ενιαία διαδικασία. Όπως επισημαίνουν μηχανικοί με πολεοδομική εμπειρία, η πορεία που πρέπει να ακολουθηθεί εξαρτάται από κρίσιμους παράγοντες: το στάδιο των εργασιών, το έτος έκδοσης της άδειας και το αν έχουν καταθεί εμπρόθεσμα αιτήματα παράτασης στο παρελθόν. Σε ορισμένες περιπτώσεις, είναι δυνατή η αναθεώρηση της υπάρχουσας άδειας, ενώ σε άλλες απαιτείται η έκδοση νέας οικοδομικής άδειας, με ό,τι αυτό συνεπάγεται σε κόστος και χρόνο. Γι' αυτό και θεωρείται απαραίτητη η ανάθεση της διαδικασίας σε αρμόδιο μηχανικό, ο οποίος θα αξιολογήσει το νομικό και τεχνικό καθεστώς του ακινήτου.

Πότε μια άδεια παρατείνεται επ' αόριστον

Το ισχύον πλαίσιο προβλέπει και την περίπτωση απεριόριστης παράτασης της οικοδομ-

Ο ιδιοκτήτης οφείλει να καταθέσει πλήρη συμπληρωματική μελέτη εντός δύο μηνών, η οποία σε κάθε περίπτωση πρέπει να έχει υποβληθεί πριν από την αυτοψία του ελεγκτή δόμησης

κής άδειας. Αυτό συμβαίνει όταν, πριν από τη λήξη της άδειας ή ως πρόξυς αναθεώρησής της, έχουν ολοκληρωθεί ο φέρον οργανισμός, οι όψεις του κτίριου και η στέγη, όπου αυτή είναι υποχρεωτική. Σε αυτή την περίπτωση, ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός υποβάλλουν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου, εξασφαλίζοντας ουσιαστικά την παράταση ισχύος της άδειας χωρίς χρονικό περιορισμό.

Γνωστοποίηση εργασιών και αυστηρές προθεσμίες

Για κάθε έναρξη ή επανέναρξη εργασιών σε ημι-

τελή οικοδομή απαιτείται έγγραφη ενημέρωση της Πολεοδομίας. Η επανεκκίνηση γίνεται μέσω γνωστοποίησης προς την ΥΔΟΜ, ενώ αντίστοιχη γνωστοποίηση απαιτείται και για την εκτέλεση πρόσθετων εργασιών που δεν περιλαμβάνονταν στην αρχική άδεια. Η γνωστοποίηση υποβάλλεται ηλεκτρονικά, καταχωρίζεται στον φάκελο της άδειας και πρέπει να προηγείται της έναρξης των εργασιών.

Παράλληλα, ο ιδιοκτήτης οφείλει να καταθέσει πλήρη συμπληρωματική μελέτη εντός δύο μηνών, η οποία σε κάθε περίπτωση πρέπει να έχει υποβληθεί πριν από την αυτοψία του ελεγκτή δόμησης. Η παράλειψη της διαδικασίας αυτής έχει σοβαρές συνέπειες: οι εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή πολεοδομικές παραβάσεις και επιβάλλεται άμεση διακοπή του έργου.

Υποχρεώσεις για τις όψεις και αισθητική αποκατάσταση

Ιδιαίτερη βαρύτητα δίνει ο νόμος στην ολοκλήρωση των όψεων των κυρίων. Σε περιοχές όπως ιστορικά κέντρα, παραδοσιακοί οικισμοί, αρχαιολογικοί χώροι και περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, οι όψεις πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί εντός τεσσάρων ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού. Για όλες τις υπόλοιπες περιοχές, το χρονικό όριο ανέρχεται σε έξι έτη.

Σε περίπτωση αδυναμίας, οι ιδιοκτήτες υποχρεούνται να υποβάλουν ειδική μελέτη στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, η οποία περιλαμβάνει τεχνική έκθεση και ενδεικτικές όψεις. Προβλέπονται λύσεις προσωρινής κάλυψης με υλικά που κρίνονται αισθητικά και κατασκευαστικά αποδεκτά, με βασικό κριτήριο την ασφάλεια και την ένταξη στο περιβάλλον. Η μη συμμόρφωση ενεργοποιεί την επιβολή ευέλικτου προστίμου διατήρησης, το ύψος και η διαδικασία του οποίου καθορίζονται με υπουργική απόφαση.

Παραμένει η πρόκληση

Παράδειγματα από την Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη και την περιφέρεια καταδεικνύουν το εύρος του προβλήματος, αλλά και τις δυνατότητες που αναίγονται. Παρά τη διετή παράταση έως το 2027, η ουσιαστική πρόκληση παραμένει η νόμιμη, ασφαλής και οικονομικά βιώσιμη επανέναρξη των ημιτελών κυρίων στον αστικό ιστό. Εάν αυτό επιτευχθεί, τα κτίρια που σήμερα θυμίζουν την περίοδο της κρίσης μπορούν να μετατραπούν σε πολύτιμο αποθεματικό κατοικιών, παύοντας να είναι τα λεγόμενα κτίρια «φαντάσματα»...

Το 2025 άνοιξε στη Βενετία ένας με

ΓΙΑ ΠΟΙΟΥΣ ΚΑΙ ΠΟΣΟ ΜΕΙΩΝΕΤΑΙ Ο «ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ» ΤΟΥ 2026

Οι τυχεροί των... φορολογικών δηλώσεων



Εκατοντάδες χιλιάδες φορολογούμενοι θα λάβουν φέτος «ελαφρύτερο» εκκαθαριστικό από την εφορία, με κερδισμένους ελεύθερους επαγγελματίες, ιδιοκτήτες ακινήτων και όσους έχουν στην κατοχή τους κατοικίες, αυτοκίνητα και άλλα περιουσιακά στοιχεία. Το «κούρεμα» του φόρου είναι αποτέλεσμα της ενεργοποίησης των νέων κυβερνητικών παρεμβάσεων στη φορολογία εισοδήματος από εργασία και μισθώματα, στα τεκμήρια διαβίωσης και στις δαπάνες για επισκευή και ανακαίνιση ακινήτων.

■ ΤΟΥ ΚΩΣΤΑ
ΑΝΤΩΝΑΚΟΥ ■

Με το χρόνο για το ετήσιο ραντεβού με την εφορία να μετρά αντίστροφα, καθώς η πλατφόρμα της ΑΑΔΕ για την υποβολή περίπου 7 εκατ. φορολογικών δηλώσεων αναμένεται να ανοίξει στις 16 Μαρτίου, ο λογαριασμός για το φόρο εισοδήματος θα είναι χαμηλότερος για τις ακόλουθες κατηγορίες φορολογούμενων:

Ελεύθεροι επαγγελματίες

● Το ύψος του ελάχιστου τεκμαρτού εισοδήματος μειώνεται κατά 50% για όσους δραστηριοποιούνται και διαμένουν σε οικισμούς έως 1.500 κατοίκους εκτός της Αττικής. Ειδικά για την Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας, την Περιφερειακή Ενότητα Έβρου και τους Δήμους της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και της Περιφέρειας Ηπείρου το μέτρο ισχύει για οικισμούς έως 1.700 κατοίκους.

● Εκπτώση 50% στο τεκμήριο θα έχουν οι επαγγελματίες με ποσοστό αναπηρίας 67%-79%, όσοι κατοικούν σε νησιά με πληθυσμό κάτω των 3.100 κατοίκων, οι μονογονεϊκές οικογένειες με ανήλικα τέκνα υπό την προϋπόθεση ότι αποδεικνύεται η αποκλειστική επιμέλεια, οι γονείς εξαρτώμενων τέκνων με αναπηρία τουλάχιστον 67%, οι πολύτεκνες οικογένειες, οι εκμεταλλευτές ταξί με ποσοστό ιδιοκτησίας στο όχημα έως 25%, και οι εκμεταλλευτές σχολικών κυλικίων.

● Αναλλάσσονται πλήρως από το τεκμαρτό εισόδημα οι γυναίκες επαγγελματίες που απέκτησαν παιδί το 2025, για τις οποίες ο υπολογισμός του φόρου θα γίνει με βάση τα εισοδήματα που θα δηλώσουν.

Ιδιοκτήτες σπιτιών και Ι.Χ.

● Για περίπου 500.000 φορολογούμενους τα τεκμήρια διαβίωσης μειώνονται έως και 50% περιορίζοντας η εξουδετερώνοντας τον έξτρα φόρο λόγω της διαφοράς μεταξύ του δηλωθέντος και του τεκμαρτού εισοδήματος, ενώ καταργείται το ελάχιστο τεκμήριο των 3.000 ευρώ για τα εξαρτώμενα παιδιά του φορολογούμενου που έχουν δικό τους εισόδημα. Ειδικότερα, για τα εισοδήματα που θα δηλωθούν φέτος, το τεκμήριο διαβίωσης για κύρια κατοικία 80 τ.μ. σε περιοχή με τιμή

ζώνης 1.600 ευρώ το τ.μ., μειώνεται στα 2.240 ευρώ από 3.200 ευρώ (-30%), για κύρια κατοικία 120 τ.μ. σε περιοχή με τιμή ζώνης 1.500 ευρώ το τ.μ., από 5.800 ευρώ σε 4.040 ευρώ (-30%), για κατοικία 120 τ.μ. που βρίσκεται σε περιοχή με τιμή ζώνης 3.000 ευρώ το τ.μ., από 8.120 ευρώ σε 5.252 ευρώ, για κατοικία 200 τ.μ. σε περιοχή με τιμή ζώνης 2.000 ευρώ το τ.μ. το τεκμήριο μειώνεται στα 10.200 ευρώ από 14.600 ευρώ, για κατοικία 300 τ.μ. σε περιοχή με τιμή ζώνης 2.300 ευρώ το τ.μ., στα 24.200 ευρώ από 34.600 ευρώ, και για κατοικία 400 τ.μ. σε περιοχή με τιμή ζώνης 2.750 ευρώ το τ.μ., στα 52.200 ευρώ από 74.600 ευρώ.

● Ελάφρυνση έως και 3.200 ευρώ θα έχουν οι φορολογούμενοι που μέσα στο 2025 πραγματοποίησαν δαπάνες επισκευής και αναβάθμισης των ακινήτων τους, υπό την προϋπόθεση ότι πληρωμές για υλικά και εργασίες έγιναν με ηλεκτρονικό χρήμα και εκδόθηκαν τα σχετικά παραστατικά. Οι δαπάνες για την αγορά αγαθών και τη λήψη υπηρεσιών για ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση κτιρίων μειώνουν ισόποσα το φόρο εισοδήματος για περίοδο πέντε ετών και μέχρι του αναλογούντος για κάθε έτος φόρου, με ανώτατο συνολικά όριο τα 16.000 ευρώ. Οι δαπάνες για υλικά λαμβάνονται υπόψη μέχρι ποσού που αντιστοιχεί στο 1/3 του ποσού για δαπάνες υπηρεσιών. Έτσι, για δαπάνη ύψους 16.000 ευρώ το 2025 ο φόρος εισοδήματος μειώνεται κατά 16.000 ευρώ συνολικά για πέντε έτη, δηλαδή κατά 3.200 ευρώ από φέτος μέχρι το 2030, ενώ για δαπάνη 10.000 ευρώ ο φόρος θα είναι μειωμένος φέτος κατά 2.000 ευρώ (10.000:5=2.000), και για δαπάνη ύψους 5.000 ευρώ κατά 1.000 ευρώ (5.000:5=1.000).

● Δραστικές είναι οι μειώσεις στα τεκμήρια διαβίωσης για αυτοκίνητα, καθώς για καινούργιο αυτοκίνητο 1.800 κυβικών με χαμηλές εκπομπές ρύπων, 99 γραμμάρια διοξειδίου του άνθρακα το τεκμήριο μειώνεται κατά 73,7% και από 7.600 ευρώ πέφτει στα 2.000 ευρώ, για αυτοκίνητο 2.000 κυβικών 10ετίας που εκπέμπει 137 γραμμάρια διοξειδίου του άνθρακα το τεκμήριο μειώνεται στα 2.450 ευρώ από 4.400 ευρώ, ενώ για τα ηλεκτρικά οχήματα με τιμή άνω των 50.000 ευρώ το τεκμήριο υποχωρεί στα 2.000 ευρώ από 4.000 ευρώ.

● «Κούρεμα» τεκμηρίων υπάρχει και

στα σκάφη αναψυχής. Για παράδειγμα, για σκάφος αναψυχής 7 μέτρων το ύψος του τεκμηρίου από 12.000 ευρώ περιορίζεται στα 8.400 ευρώ, ενώ για ταχύπλοο 5 μέτρων διαμορφώνεται στα 2.800 ευρώ από 4.000 ευρώ.

Εκμισθωτές

Όσοι νοίκιασαν κλειστά σπίτια το 2025 ή μετέτρεψαν βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb σε μακροχρόνιες δεν θα πληρώσουν ούτε ένα ευρώ φόρο για τα εισοδήματα που απέκτησαν εφόσον οι κατοικίες ήταν κενές ή σε βραχυχρόνια μίσθωση για τουλάχιστον τρία χρόνια πριν από την ενοικίαση, η επιφάνεια δεν ξεπερνά τα 120 τ.μ., εκτός και αν ο ενοικιαστής έχει περισσότερα από δύο τέκνα, οπότε το όριο αυξάνεται κατά 20 τ.μ. για κάθε παραπάνω τέκνο. Αν ο ενοικιαστής αποχωρήσει από την κατοικία, η απαλλαγή θα συνεχιστεί μέχρι τη συμπλήρωση τριετίας αν εντός τριμήνου ο ιδιοκτήτης συνάψει μία και μόνον νέα τριετή σύμβαση κύριας κατοικίας. Ειδικά για μισθώσεις κατοικιών, τουλάχιστον εξαμήνης διάρκειας σε ιατρικό ή νοσηλευτικό προσωπικό που απασχολείται σε φορείς της γενικής κυβέρνησης, εκπαιδευτικούς όλων των βαθμίδων της δημόσιας εκπαίδευσης, καθώς και σε ένοτολο προσωπικό των Ενόπλων Δυνάμεων και των Σωμάτων Ασφαλείας ο ιδιοκτήτης δεν χάνει τη φοροαπαλλαγή σε περίπτωση που μέσα σε ένα εξάμηνο συνάψει νέες μισθωτικές συμβάσεις κύριας κατοικίας τουλάχιστον εξαμήνης διάρκειας.

Απαλλάσσονται

πλήρως από το τεκμαρτό εισόδημα οι γυναίκες επαγγελματίες που απέκτησαν παιδί το 2025, για τις οποίες ο υπολογισμός του φόρου θα γίνει με βάση τα εισοδήματα που θα δηλώσουν

15%

αύξηση της μέσης τιμής πώλησης ανά τ.μ. στη Νίκαια (με άνοδο διαθεσιμότητας 11%)

10,9%

αύξηση της μέσης τιμής πώλησης ανά τ.μ. σε Ηλιούπολη (με άνοδο διαθεσιμότητας 6,4%) και Νέα Ιωνία (με 8,5%)

9,4%

αύξηση της μέσης τιμής πώλησης ανά τ.μ. στο Περιστερί (με άνοδο διαθεσιμότητας 17%)

8,3%

αύξηση της μέσης τιμής πώλησης σε Αγία Παρασκευή (με διαθεσιμότητα +7,5%) και Αγιο Δημήτριο (με διαθεσιμότητα +7,7%)

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΚΑΛΟΥΔΗ
desk@iapogevmatini.gr

Η κατηγορία των διαμερισμάτων έως 80 τετραγωνικά μέτρα έχει αναδειχθεί σε βασικό πυρήνα της ζήτησης στην αγορά κατοικίας, λειτουργώντας σαν «θερμόμετρο» των πιέσεων που δέχεται το Στεγαστικό. Τα στοιχεία του α' τριμήνου του 2025 της Χρυσής Ευκαιρίας, σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024, δείχνουν ότι ακόμη και σε περιπτώσεις όπου η προσφορά ενισχύεται αισθητά, οι τιμές συνεχίζουν να κινούνται έντονα ανοδικά, επιβεβαιώνοντας τη δομική ανισορροπία ανάμεσα στη ζήτηση και τη διαθέσιμη προσφορά μικρών κατοικιών. Στο σύνολο της Αθήνας, ο αριθμός των διαθέσιμων διαμερισμάτων έως 80 τ.μ. αυξήθηκε από 20.237 το α' τρίμηνο του 2024 σε 21.439 το α' τρίμηνο του 2025, καταγράφοντας άνοδο 5,9%. Παρά την ενίσχυση της διαθεσιμότητας, η μέση τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό κατέγραψε ακόμη μεγαλύτερη αύξηση, από 2.554 ευρώ σε 2.848 ευρώ, δηλαδή +10,3%. Το στοιχείο αυτό αποτυπώνει με σαφήνεια ότι η προσφορά δεν επαρκεί για να εξισορροπήσει τη ζήτηση, η οποία απορροφά γρήγορα τα νέα ακίνητα που εισέρχονται στην αγορά.

★Στο Ζωγράφου, αντίθετα, η προσφορά μειώθηκε. Τα διαθέσιμα διαμερίσματα έως 80 τ.μ. υποχώρησαν από 1.055 σε

1.020, καταγράφοντας πτώση 3,3%. Την ίδια στιγμή, η μέση τιμή ανά τετραγωνικό αυξήθηκε από 2.564 ευρώ σε 2.817 ευρώ, σημειώνοντας άνοδο 9%.

★Στα Βόρεια προάστια, η εικόνα διαφοροποιείται ως προς τα επίπεδα τιμών, όχι όμως ως προς τη δυναμική της ζήτησης: ★Στην Κηφισιά, η διαθεσιμότητα μικρών διαμερισμάτων αυξήθηκε από 201 σε 242 ακίνητα, καταγράφοντας άνοδο 20,4%. Παρά τη σημαντική ενίσχυση της προσφοράς, η μέση τιμή ανά τετραγωνικό αυξήθηκε από 3.831 ευρώ σε 4.031 ευρώ, δηλαδή κατά 5%.

★Στην Αγία Παρασκευή η αγορά κινείται σε πιο ισορροπημένη αλλά εξίσου ανοδική τροχιά. Η διαθεσιμότητα διαμερισμάτων έως 80 τ.μ. αυξήθηκε από 523 σε 562, καταγράφοντας άνοδο 7,5%, ενώ η μέση τιμή ανά τετραγωνικό αυξήθηκε από 3.465 ευρώ σε 3.780 ευρώ, δηλαδή κατά 8,3%.

★Στα νότια προάστια, οι διαφοροποιήσεις είναι πιο έντονες:

★Στον Αλίμο, η διαθεσιμότητα μικρών διαμερισμάτων αυξήθηκε θεαματικά από 336 σε 433 ακίνητα, σημειώνοντας άνοδο σχεδόν 29%. Παρά τη σημαντική ενίσχυση της προσφοράς, οι τιμές παρέμειναν ουσιαστικά στάσιμες, με τη μέση τιμή ανά τετραγωνικό να αυξάνεται οριακά από 4.222 ευρώ σε 4.233 ευρώ, μόλις 0,3%. Η εξέλιξη αυτή δείχνει ότι στην περιοχή η αυξημένη προσφορά λειτουργεί ανασχετικά στις αυξήσεις, χωρίς όμως να οδηγεί σε πραγματική αποκλιμάκωση.

★Ανάλογη εικόνα καταγράφεται στην Ηλιούπολη, όπου η διαθεσιμότητα αυξήθηκε από 574 σε 611 ακίνητα, καταγράφοντας άνοδο 6,4%, ενώ η μέση τιμή ανά τετραγωνικό αυξήθηκε από 3.107 ευρώ σε 3.487 ευρώ, δηλαδή κατά 10,9%.

★Στον Αγιο Δημήτριο τα διαθέσιμα μικρά διαμερίσματα αυξήθηκαν από 624 σε 672, σημειώνοντας άνοδο 7,7%, ενώ οι τιμές αυξήθηκαν από 3.225 ευρώ σε 3.517 ευρώ ανά τετραγωνικό, δηλαδή κατά 8,3%.

★Στη Βούλα, αντίθετα, η άνοδος των τιμών παραμένει ισχυρή. Τα διαθέσιμα διαμερίσματα έως 80 τ.μ. αυξήθηκαν από 368 σε 397, καταγράφοντας άνοδο 7,9%, ενώ η μέση τιμή ανά τετραγωνικό αυξήθηκε από 5.569 ευρώ σε 5.980 ευρώ, δηλαδή κατά 6,9%. Πρόκειται για μία από τις υψηλότερες τιμές στην κατηγορία των μικρών διαμερισμάτων στο Λεκανοπέδιο, γεγονός που αντανακλά τη σταθερά υψηλή ζήτηση για κατοικίες στα παραθαλάσσια νότια προάστια.

★Στα βορειοδυτικά και δυτικά τμήματα της Αθήνας οι πιέσεις είναι εξίσου εμφανείς:

★Στη Νέα Ιωνία τα διαθέσιμα διαμερίσματα έως 80 τ.μ. αυξήθηκαν από 519 σε 563, σημειώνοντας άνοδο 8,5%, ενώ οι τιμές κατέγραψαν μία από τις ισχυρότερες αυξήσεις, από 2.527 ευρώ σε 2.835 ευρώ ανά τετραγωνικό, δηλαδή κατά 10,9%. Η περιοχή προσελκύει αγοραστές που αναζητούν πιο προσιτές επιλογές, χωρίς όμως η αύξηση της προσφοράς να επαρκεί για να συγκρατήσει τις τιμές.

★Στον Πειραιά, τέλος, η εικόνα είναι ιδιαίτερα δυναμική. Η διαθεσιμότητα διαμερισμάτων έως 80 τ.μ. αυξήθηκε από 3.233 σε 4.033 ακίνητα, σημειώνοντας άνοδο 24,7%. Παρά τη σημαντική ενίσχυση της προσφοράς, οι τιμές συνέχισαν να αυξάνονται, αν και με πιο συγκρατημένο ρυθμό, από 2.939 ευρώ σε 3.048 ευρώ ανά τετραγωνικό, δηλαδή κατά 3,6%. Η αυξημένη διαθεσιμότητα φαίνεται να λειτουργεί μερικώς εξισορροπητικά, χωρίς όμως να αναιρεί τη συνολική ανοδική τάση σε μια αγορά που επηρεάζεται έντονα από επενδυτικό και τουριστικό ενδιαφέρον.

★Στη Νίκαια καταγράφεται μία από τις πιο έντονες αυξήσεις τιμών στα μικρά διαμερίσματα. Τα διαθέσιμα ακίνητα αυξήθηκαν από 878 σε 975, σημειώνοντας άνοδο 11%, ενώ η μέση τιμή ανά τετραγωνικό αυξήθηκε από 1.967 ευρώ σε 2.314 ευρώ, δηλαδή κατά 15%. Η εξέλιξη αυτή δείχνει ότι περιοχές που μέχρι πρόσφατα θεωρούνταν πιο προσιτές βρίσκονται πλέον στο επίκεντρο της ζήτησης.

★Αντίστοιχη εικόνα καταγράφεται και στο Περιστερί, μία από τις πιο ενεργές αγορές της Δυτικής Αθήνας. Εκεί, τα διαθέσιμα διαμερίσματα έως 80 τ.μ. αυξήθηκαν από 997 σε 1.166 μέσα σε ένα χρόνο, σημειώνοντας άνοδο 17%. Ωστόσο, η αύξηση της προσφοράς δεν απέτρεψε την άνοδο των τιμών, με τη μέση τιμή ανά τετραγωνικό να αυξάνεται από 2.274 ευρώ σε 2.511 ευρώ, καταγράφοντας άνοδο 9,4%.



ΡΑΛΙ ΤΙΜΩΝ ΣΤΑ ΜΙΚΡΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Παρά την αύξηση των διαθέσιμων ακινήτων έως 80 τ.μ., η προσφορά δεν επαρκεί για να εξισορροπήσει τη ζήτηση – Πώς διαμορφώνεται η αγορά στο κέντρο, στα βόρεια, στα νότια και τα δυτικά προάστια και στον Πειραιά