



Στο 30% η δυσαρέσκεια των πολιτών για το υψηλό κόστος στέγασης

Σύμφωνα με πανευρωπαϊκή έρευνα για το 2025, μόλις το 66% των Ελλήνων δηλώνει ικανοποιημένο με τις συνθήκες στέγασης.

ΕΡΕΥΝΑ REMAX ΕΥΡΩΠΗΣ

Τρεις στους 10 Έλληνες θέλουν

Το 32% δηλώνει ότι δεν είναι ικανοποιημένο με τις συνθήκες στέγασης, ποσοστό που μας κατατάσσει στην προτελευταία θέση μεταξύ 23 ευρωπαϊκών χωρών

Το 32% των Ελλήνων σκέφτεται να μετακομίσει τους επόμενους 12 μήνες, με τη χώρα μας να έχει τα χαμηλότερα ποσοστά ικανοποίησης από τη στεγαστική κατάσταση σε όλη την Ευρώπη! Σύμφωνα με στοιχεία της πανευρωπαϊκής έρευνας European Housing Trend Report για το 2025, που πραγματοποιήσε το κτηματομεσιτικό δίκτυο RE/MAX Ευρώπης, μόλις το 66% των Ελλήνων δηλώνει ικανοποιημένο με τις συνθήκες στέγασης.

Αυτό σημαίνει ότι η χώρα μας έχει τη δεύτερη επίδοση από το τέλος σε 23 χώρες, με μόνη χειρότερη αυτή της Ουγγαρίας στο 64%. Σημαντικό ότι η έρευνα δείχνει πως η κατάσταση επιδεινώνεται, καθώς η φετινή επίδοση είναι 2% χαμηλότερη από το 68% του 2024. Σε διαφορετικό δρόμο η Ευρώπη, που ο ευρωπαϊκός μέσος όρος διαμορφώνεται στο 77%, αυξημένος κατά

ΚΩΝ. ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ
kmaravelidis@e-typos.com

μία μονάδα μέσα σε ένα έτος. Στην πρώτη θέση βρίσκεται η Ολλανδία, με ποσοστό 85%. Στις πρώτες θέσεις της κατάταξης βρίσκονται, επίσης, η Αυστρία, η Ρουμανία, η Ελβετία και το Λουξεμβούργο, οι οποίες συγκεντρώνουν από 81%.

Στις πόλεις

Αντίθετα, στις χαμηλότερες θέσεις, εκτός της Ελλάδας και της Ουγγαρίας (64%), βρίσκονται η Μάλτα (71%), η Λιθουανία (71%) και η Ιρλανδία (68%). Σύμφωνα με

την εταιρεία της RE/MAX Ευρώπης, όσοι ζουν σε πόλεις δηλώνουν χαμηλότερη ικανοποίηση (75%) σε σχέση με όσους ζουν σε μη αστικές περιοχές (78%), στοιχείο που υποδηλώνει ότι η ικανοποίηση τείνει να είναι μεγαλύτερη σε λιγότερο πυκνοκατοικημένες περιοχές.

Στην Ελλάδα, 32% των ερωτηθέντων σκέφτεται να μετακομίσει τους επόμενους 12 μήνες, με κύριο λόγο την ανάγκη για μεγαλύτερη κατοικία. Τα υψηλά κόστη στέγασης αποειλέλι τον επόμενο πιο συχνό λόγο δυσαρέσκειας πανευρωπαϊκά, φτάνοντας το 34%. Στην Ελλάδα, η συγκεκριμένη δυσαρέ-

σκεια οδηγεί το 30% των ερωτηθέντων να σκέφτεται τη μετακόμιση μέσα στους επόμενους 12 μήνες, αναζητώντας πιο οικονομικές λύσεις στέγασης.

Ακριβά ενοίκια

Η επιθυμία για μεγαλύτερη ή φθηνότερη κατοικία είναι διαχρονική, όμως στο σήμερα της ελληνικής αγοράς, το μέσο ζητούμενο ενοίκιο βρίσκεται σε συνεχή αύξηση. Από το 2019 το μέσο ζητούμενο ενοίκιο, πανελλαδικά, έχει αυξηθεί κατά 46,2%. Μόνο το 2025, η άνοδος στις τιμές των αγγελιών ήταν 6%, το 2024 στο 7,8% και

Επιθυμούν να μετακομίσουν μέσα στους επόμενους 12 μήνες, με κύριο λόγο την ανάγκη για μεγαλύτερη κατοικία

Μικρή η διαθεσιμότητα στην Αθήνα

ΜΠΟΡΕΙ η ζήτηση να είναι μεγάλη, όμως δεν ισχύει το ίδιο και για την προσφορά, που φαίνεται σε χαμηλότερα επίπεδα από ό,τι πέρσι. Στο κέντρο της Αθήνας υπάρχουν 8.148 ενεργές αγγελίες για ενοικίαση κατοικιών. Η συντριπτική πλειονότητα όσων αναζητούν κατοικία θέλει να είναι από 1ο όροφο και άνω, που περιορίζει τις αγγελίες σε 6.333 ακίνητα.

Παλιές κατασκευές

Ο δεύτερος συχνότερος όρος που ακούει οι μεσίτες είναι να μην είναι παλαιότερη κατασκευή της 25ετίας ή τουλάχιστον να είναι ανακαινισμένη. Αν προστεθεί και αυτός ο περιορισμός, τότε

απομένουν μόλις 636 διαθέσιμες αγγελίες. Επίσης, καθώς η έρευνα αναφέρει ως πιο σημαντικό λόγο αλλαγής κατοικίας την ανάγκη για μεγαλύτερο χώρο, τότε, αν ερευνηθούν οι αγγελίες που περιλαμβάνουν μόνο τις κατοικίες άνω των 80 τ.μ., μένουν μόλις 294 πιθανές κατοικίες προς ενοικίαση ή το 3,61%.

Ανάλογη είναι η κατάσταση στα δυτικά προάστια, όπου από σύνολο 1.390 ενεργών αγγελιών τα παραπάνω κριτήρια πληρούν μόλις οι 136 αγγελίες ή το 9,78% του συνόλου. Λίγο καλύτερη είναι διαθεσιμότητα στα ανατολικά προάστια, όπου υπάρχουν περισσότερες νέες κατασκευές, όμως και εκεί από τα 852 ακίνητα προς

ενοικίαση, μόλις τα 220 πληρούν τα κριτήρια. Ακόμα μεγαλύτερη είναι η διαθεσιμότητα σε βόρεια και νότια προάστια, ειδικά στα νότια που είναι οι «πρωταθλητές» των νεόδμητων (έως 5ετίας), όμως εκεί ανεβαίνουν σημαντικά και τα ζητούμενα ενοίκια.

Φθηνή κατοικία

Καθώς ο δεύτερος πιο σημαντικός λόγος μετακόμισης, σύμφωνα με την έρευνα, είναι η πιο οικονομική κατοικία, δύσκολα θα βρεθεί σε αυτά.

Για σύγκριση το μέσο ζητούμενο ενοίκιο στα βόρεια προάστια είναι φέτος στα 12,56 ευρώ/τ.μ. και στα νότια στα 13,96 ευρώ το τετραγωνικό.

ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΠΟΙΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΙΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΑΘΗΝΑ

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΓΓΕΛΙΩΝ	ΑΝΩ ΤΟΥ 1ου ΟΡΟΦΟΥ	ΝΕΟΤΕΡΗ ΤΗΣ 25ΕΤΙΑΣ	ΑΝΩ ΤΩΝ 80 Τ.Μ.	%
Κέντρο Αθήνας	8.148	6.333	636	294	3,61%
Ανατολικά προάστια	852	405	252	220	25,82%
Δυτικά προάστια	1.390	954	210	136	9,78%

ν' αλλάξουν σπίτι

το 2023 στο 7,1%. Φέτος, αν και ακόμα δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία τριμήνου, η πρώτη εκτίμηση της αγοράς είναι για άνοδο 2% το πρώτο δίμηνο. Στην Αιλική, η φετινή τάση, όπως διαμορφώνεται τους πρώτους μήνες του έτους, είναι ανοδική.

Η μεγαλύτερη αύξηση τιμών, καταγράφεται στις περιοχές που οι περισσότεροι αναζητούν πιο προσιτές επιλογές. Η μέση τιμή για κατοικίες προς ενοικίαση στο κέντρο της Αθήνας έφτασε τα 14,44 ανά τ.μ., με μια αύξηση του 5,02% σε σύγκριση με πριν 12 μήνες (€ 13,75 το μήνα €/τ.μ.).

Στα δυτικά προάστια έφτασε τα 8,64 ευρώ/τ.μ. με μια αύξηση του 6,14% σε σύγκριση με πέρσι που ήταν 8,14 ευρώ/τ.μ. και στα ανατολικά η μέση ζητούμενη τιμή στις αγγελίες καταγράφεται στα 9,15 ευρώ/τ.μ., με αύξηση της τάξης του 3,39% από το 2025. ■

ΠΟΣΟΣΤΑ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

	2025	Αλλαγές από το 2024
Ολλανδία	85%	+1%
Αυστρία	81%	+3%
Ρουμανία	81%	-3%
Ελβετία	81%	+3%
Λουξεμβούργο	81%	-
Ιταλία	80%	+4%
Σλοβενία	80%	+6%
Γαλλία	79%	+1%
Πορτογαλία	79%	+2%
Βουλγαρία	79%	-3%
Τουρκία	79%	+7%
Πολωνία	79%	-1%
Φινλανδία	78%	+2%
Γερμανία	78%	+1%
Ηνωμένο Βασίλειο	76%	-3%
Κροατία	75%	-2%
Ισπανία	75%	-2%
Τσεχία	73%	+1%
Μάλτα	71%	-4%
Λιθουανία	71%	-
Ιρλανδία	68%	+1%
Ελλάδα	66%	-2%
Ουγγαρία	64%	-5%
Ευρώπη	77%	+1%

Πηγή: RE/MAX Europe - European Housing Trend Report 2025

ΧΡΕΗ ΚΑΙ ΟΦΕΙΛΕΤΕΣ

Η ρύθμιση των 72 δόσεων προς την Εφορία αφορά χρέη: € 95,3 δισ.

1,6 εκατ. οφειλέτες

ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ

1,3 εκατ. φυσικά πρόσωπα

284.000 επιχειρήσεις

Με το «άνοιγμα» του Εξωδικαστικού Μηχανισμού σε οφειλές από 5.000 ευρώ και άνω μπορούν να ενταχθούν επιπλέον 300.000 νέοι οφειλέτες

ΤΟ ΔΙΛΗΜΜΑ

Τα συν και τα πλην δύο ρυθμίσεων χρεών προς Εφορία και ΕΦΚΑ

Περισσότεροι από 1,5 εκατομμύριο φορολογούμενοι με χρέη στην Εφορία και στον ΕΦΚΑ θα βρεθούν αντιμέτωποι με το δίλημμα «ρύθμιση 72 δόσεων ή εξωδικαστικός μηχανισμός;» από τον Ιούνιο.

Στη νέα έκτακτη ρύθμιση των 72 δόσεων μπορούν να ενταχθούν οφειλές που κατέστησαν ληξιπρόθεσμες έως το τέλος του 2023, υπό την προϋπόθεση ότι δεν ήταν ήδη ρυθμισμένες έως 21 Απριλίου 2026 ενώ βασική προϋπόθεση για ένταξη στη ρύθμιση αποτελεί η εξόφληση ή τακτοποίηση με βάση την πάγια ρύθμιση των 24 ή 48 δόσεων όλων των οφειλών που προέκυψαν

και βεβαιώθηκαν από το 2024 και μετά.

Ο εξωδικαστικός μηχανισμός δίνει τη δυνατότητα συνολικής διεύθεσης οφειλών, λαμβάνοντας υπόψη εισοδήματα, περιουσιακά κατάσταση και ύψος χρεών. Σε αρκετές περιπτώσεις προβλέπεται ακόμη και κούρεμα βασικής οφειλής, τόκων ή προσαυξήσεων, ενώ το επιτόκιο διαμορφώνεται στο 3% για όλη τη διάρκεια της ρύθμισης. Παράλληλα, διευρύνεται η περιμετρος ένταξης, καθώς πλέον μπορούν να υπαχθούν και οφειλέτες με χρέη από 5.000 ευρώ και άνω.

Η ρύθμιση των οφειλών «κουμπώνει» με την εφάπαξ δυνατότητα που αποκτούν οι οφειλέτες

να ξεμπλοκάρουν τους δεσμευμένους τραπεζικούς τους λογαριασμούς, ανακτώντας οικονομική ρευστότητα. Η άρση της κατάσχεσης ενεργοποιείται με την άμεση εξόφληση του 25% της συνολικής οφειλής, υπό την προϋπόθεση ότι το υπόλοιπο ποσό του χρέους θα ενταχθεί σε καθεστώς ρύθμισης.

«ΤΑ ΝΕΑ» μέσα από έναν οδηγό 18 ερωτήσεων - απαντήσεων παρουσιάζουν τα «κλειδιά» και τα «μυστικά» της νέας ρύθμισης των 72 δόσεων και του εξωδικαστικού μηχανισμού.

ΤΟ ΔΙΛΗΜΜΑ

Τα συν και τα πλην δύο ρυθμίσεων για φορολογούμενους με χρέη

Τα «κλειδιά» και τα «μυστικά» της νέας ρύθμισης των 72 δόσεων και του εξωδικαστικού μηχανισμού σε έναν οδηγό 18 ερωτήσεων - απαντήσεων

ΤΗ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Αντιμέτωποι με το δίλημμα «ρύθμιση 72 δόσεων ή εξωδικαστικός μηχανισμός» θα βρεθούν από τον Ιούνιο πάνω από 1,5 εκατ. φορολογούμενοι με χρέη στην Εφορία και τον ΕΦΚΑ.

Στη νέα έκτακτη ρύθμιση των 72 δόσεων μπορούν να ενταχθούν οφειλές που κατατίθενται ληξιπρόθεσμες έως το τέλος του 2023, υπό την προϋπόθεση ότι δεν ήταν ήδη ρυθμιζόμενες έως 21 Απριλίου 2026. Το ελάχιστο ποσό της μηνιαίας δόσης ορίζεται στα 30 ευρώ, ενώ βασική προϋπόθεση για ένταξη στη ρύθμιση αποτελεί η εξόφληση ή τακτοποίηση με βάση την πάγια ρύθμιση των 24 ή 48 δόσεων όλων των οφειλών που προέκυψαν και βεβαιώθηκαν από το 2024 και μετά.

Ο εξωδικαστικός μηχανισμός δίνει τη δυνατότητα συνολικής διευθέτησης οφειλών, λαμβάνοντας υπόψη εισοδήματα, περιουσιακά κατάσταση και ύψος χρεών.

Σε αρκετές περιπτώσεις προβλέπεται ακόμη και κούρεμα βασικής οφειλής, τόκων ή προσαυξήσεων, ενώ το επιτόκιο διμορφώνεται στο 3% για όλη τη διάρκεια της ρύθμισης. Παράλληλα, διευρύνεται η περιμετρική ένταξη, καθώς πλέον μπορούν να υπαχθούν και οφειλέτες με χρέη από 5.000 ευρώ και άνω.

Η ρύθμιση των 72 δόσεων προς την Εφορία αφορά χρέη ύψους 95,3 δισ. ευρώ και συνολικά σχεδόν 1,6 εκατ. οφειλότες, εκ των οποίων 1,3 εκατ. είναι φυσικά πρόσωπα και 284.000 επιχειρήσεις, ενώ με το άνοιγμα του εξωδικαστικού μηχανισμού σε μικρότερες οφειλές από 5.000 ευρώ και άνω μπορούν να ενταχθούν επιπλέον 300.000 νέοι οφειλότες.

Ξεμπλοκάρισμα λογαριασμού

Η ρύθμιση των οφειλών «κουμπώνει» με την εφάπαξ δυνατότητα που αποκτούν οι οφειλότες να ξεμπλοκάρουν τους δεσμευμένους τραπεζικούς τους λογαριασμούς, ανακτώντας οικονομική ρευστότητα. Η άρση της κατάσχεσης ενεργοποιείται με την άμεση εξόφληση του 25% της

συνολικής οφειλής, υπό την προϋπόθεση ότι το υπόλοιπο ποσό του χρέους θα ενταχθεί σε καθεστώς ρύθμισης.

«ΤΑ ΝΕΑ» μέσο από έναν οδηγό 18 ερωτήσεων - απαντήσεων παρουσιάζουν τα «κλειδιά» και τα «μυστικά» της νέας ρύθμισης των 72 δόσεων και του εξωδικαστικού μηχανισμού.

■ Ποιες οφειλές ρυθμίζονται σε 72 δόσεις;

Αληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο και τον ΕΦΚΑ που βεβαιώθηκαν έως και 31 Δεκεμβρίου 2023.

■ Η ρύθμιση αφορά οφειλές προς τους δήμους;

Όχι.

■ Πότε και πώς θα ενεργοποιηθεί η νέα ρύθμιση;

Οι 72 δόσεις θα «τρέξουν» από τον Ιούνιο. Οι οφειλότες θα πρέπει να υποβάλουν αίτηση για την υπαγωγή στη ρύθμιση μέσω ειδικής πλατφόρμας της ΑΑΔΕ για τις οφειλές στο Δημόσιο και μέσω ειδικής πλατφόρμας του ΚΑΕ για τις οφειλές εισοφρών.

■ Ποιοι μπορούν να ενταχθούν στις 72 δόσεις;

Στη νέα έκτακτη ρύθμιση μπορούν να υπαχθούν όσοι έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο και τον ΕΦΚΑ (ασφαλιστικά ταμεία) οι οποίες έχουν βεβαιωθεί έως και 31 Δεκεμβρίου 2023 και είναι αρρυθμιστές έως 21 Απριλίου 2026. Στη ρύθμιση θα μπορούν να ενταχθούν και οφειλότες με παλιές οφειλές οι οποίοι έχασαν πάγιες ρυθμίσεις χρεών που κατέστησαν ληξιπρόθεσμες από την 1η Ιανουαρίου 2024 και μετά και παρέμειναν αρρυθμιστές μέχρι 21 Απριλίου 2026.

■ Ποιες είναι οι προϋποθέσεις ένταξης στη νέα ρύθμιση;

Θα πρέπει να υποβληθεί ηλεκτρονική αίτηση και να εξοφληθούν ή να ρυθμιστούν χρέη που δημιουργήθηκαν και βεβαιώθηκαν μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 με βάση την πάγια ρύθμιση των 24 ή 48 δόσεων.

■ Εχω ήδη εντάξει παλιές

οφειλές στην πάγια ρύθμιση των 24 δόσεων την οποία εξυπηρετώ. Μπορώ να βγω από τις 24 δόσεις και να υπαχθώ στις 72 δόσεις;

Όχι. Όσοι οφειλότες έχουν ήδη εντάξει σε πάγιες ρυθμίσεις 24 ή 48 δόσεων χρέη τους, τα οποία κατέστησαν ληξιπρόθεσμα έως και την 31η Δεκεμβρίου 2023 είτε χωρίς άλλα νεότερα χρέη είτε μαζί με άλλα χρέη τους, που έγιναν ληξιπρόθεσμα από την 1η Ιανουαρίου 2024 και μετά, δεν θα έχουν δικαίωμα να βγουν από τις πάγιες αυτές ρυθμίσεις για τα χρέη τους που έγιναν ληξιπρόθεσμα έως 31 Δεκεμβρίου 2023, ώστε να τα εντάξουν στη νέα έκτακτη ρύθμιση των 72 μηνιαίων δόσεων.

■ Ποιο είναι το επιτόκιο και η ελάχιστη δόση της ρύθμισης;

Το επιτόκιο της ρύθμισης ανέρχεται σε 5,84%, ενώ το ελάχιστο ποσό της μηνιαίας δόσης ορίζεται στα 30 ευρώ.

■ Ποια είναι τα οφέλη της ρύθμισης;

Η ένταξη στη ρύθμιση επιφέρει αυτόματη αναστολή των μέτρων αναγκαστικής εκτέλεσης (κατασχέσεις, πλειστηριασμοί) για τα ρυθμιζόμενα χρέη, ενώ χορηγείται φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα στους οφειλότες περιορισμένης χρονικής ισχύος έως και 1 μήνα.

■ Πότε χάνονται οι 72 δόσεις;

Η ρύθμιση των 72 δόσεων θα χάνεται και θα καθίσταται ληξιπρόθεσμο το χρέος όταν ο οφειλόμενος:

- δεν καταβάλει εμπρόθεσμα μία δόση της ρύθμισης πέραν της μιας φοράς
- καθυστερήσει την καταβολή της τελευταίας δόσης της ρύθμισης για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του ενός μηνός,
- δεν υποβάλει τις προβλεπόμενες δηλώσεις εισοδήματος και φόρου προσαυξήμενης αξίας, καθ' όλο το διάστημα της ρύθμισης των οφειλών του και μέχρι την εξόφλησή τους, εντός τριών μηνών το αργότερο από την παρέλευση της προθεσμίας υπο-



ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΟΦΕΙΛΩΝ ΠΡ

1 ΝΕΑ ΕΚΤΑΚΤΗ ΡΥΘΜΙΣΗ 72 ΔΟΣΕΩΝ

- Αφορά παλιές οφειλές έως 31/12/2023
- Δεν αφορά οφειλές που έχουν ήδη ρυθμιστεί έως 21/4/2026
- Ένταξη στη ρύθμιση έπεται από αίτηση
- Απαιτείται εξόφληση ή ρύθμιση νεότερων οφειλών του 2024 μέσω πάγιας ρύθμισης
- Δεν προβλέπεται κούρεμα βασικής οφειλής
- Όσοι είχαν ενταχθεί σε ρυθμίσεις αλλά τις έχασαν μπορούν να επανενταχθούν
- Όσοι βρίσκονται ήδη σε ρύθμιση 24 δόσεων δεν έχουν δικαίωμα ένταξης
- Σταθερό επιτόκιο 5,84%
- Ελάχιστη δόση 30 ευρώ
- Αυτόματη αναστολή μέτρων αναγκαστικής εκτέλεσης (κατασχέσεις, πλειστηριασμοί)
- Δυνατότητα χορήγησης ασφαλιστικής και φορολογικής ενημερότητας

ΠΑΡΑΔΕ

Φορολογούμενος έχει παλιό χρέος προς την Εφορία ύψους 20.000, που βεβαιώθηκε έως και τον Δεκέμβριο του 2023, ενώ από το 2024 και μετά δεν έχει καμία νέα εκκρεμή οφειλή. Έχει τη δυνατότητα να εντάξει το ποσό στη ρύθμιση των 72 δόσεων και να το εξοφλήσει καταβάλλοντας 277,78 ευρώ τον μήνα συν τις προσαυξήσεις.

Φορολογούμενος έχει σήμερα συνολικές οφειλές προς την Εφορία ύψους 25.000 ευρώ. Από αυτές, ποσό 15.000 ευρώ έχουν βεβαιωθεί έως τον Δεκέμβριο του 2023 και το υπόλοιπο ποσό των 10.000 ευρώ, από το 2024 και μετά. Στη νέα ρύθμιση των 72 δόσεων μπορεί να εντάξει μόνο το ποσό των 15.000 ευρώ, ενώ το υπόλοιπο ποσό των 10.000 ευρώ θα υποχρεωθεί να το εντάξει στην πάγια ρύθμιση των 24/48 δόσεων.

βλότη τους ή έχει υποβάλει ελλιπή ή αναλυθεί στοιχεία προκειμένου να του χορηγηθεί η ρύθμιση.

■ **Τι ισχύει σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής μιας δόσης;**
Το ποσό της μηνιαίας δόσης επιβαρύνεται με προσαύξηση 15%.

Εξωδικαστικός μηχανισμός

■ **Τι αλλάζει στον εξωδικαστικό μηχανισμό;**
Επεκτείνεται η παράμετρος των δικαιούχων. Πλέον θα μπορούν να ενταχθούν οφειλότες με χρέη από 5.000 ευρώ και άνω, από 10.000 ευρώ και άνω που ίσχυε έως τώρα.

■ **Ποιοι μπορούν να ενταχθούν;**
Όλοι οι οφειλότες (φυσικά και νομικά πρόσωπα) με ποσό οφειλών που υπερβαίνει τα 5.000 ευρώ για ληξιπρόθεσμες, ενήμερες ή εξυπηρετούμενες οφειλές.

Ο εξωδικαστικός μηχανισμός δίνει τη δυνατότητα συνολικής διαυθέτησης οφειλών, λαμβάνοντας υπόψη εισοδήματα, περιουσιακά κατάσταση και ύψος χρεών και σε αρκετές περιπτώσεις προβλέπεται ακόμη και κούρεμα βασικής οφειλής, τόκων ή προσαυξήσεων

ΟΣ ΕΦΟΡΙΑ ΚΑΙ ΕΦΚΑ

2 ΕΞΩΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ

- Ρύθμιση οφειλών 5.000 ευρώ και άνω
- Εξόφληση σε έως 240 μηνιαίες δόσεις
- Σταθερό επιτόκιο 3% για όλη τη διάρκεια της ρύθμισης
- Κούρεμα βασικής οφειλής, προστίμων και προσαυξήσεων υπό προϋποθέσεις
- Αρση τραπεζικού και φορολογικού απορρήτου
- Αναστολή των μέτρων αναγκαστικής εκτέλεσης (π.χ. πλειστηριασμοί και κατασχέσεις) εφόσον τηρείται η ρύθμιση
- Έκδοση αποδεικτικού φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας



ΠΕΡΙΣΤΑΣΙΑ

Φορολογούμενος έχει αρριθμιστο ληξιπρόθεσμο χρέος ύψους 15.000 ευρώ, τα οποία βεβαιώθηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2024 και μετά. Δεν μπορεί να ενταχθεί στη νέα ρύθμιση των 72 δόσεων. Η μόνη επιλογή που έχει είναι η ένταξη της οφειλής του στην πάγια ρύθμιση των 24 δόσεων για τακτικές οφειλές (φόρος, εισοδήματος, ΦΠΑ, ΕΝΦΙΑ) ή των 48 δόσεων εάν πρόκειται για έκτακτες οφειλές (φόρος κληρονομιάς κ.λπ.).

Φορολογούμενος με συνολικό ληξιπρόθεσμο χρέος προς την Εφορία ύψους 15.000 ευρώ το οποίο είχε βεβαιωθεί το 2022. Έχει ενταχθεί στην πάγια ρύθμιση των 24 δόσεων. Μένει εκτός της νέας ρύθμισης των 72 δόσεων και θα πρέπει να συνεχίσει να καταβάλλει τις δόσεις της πάγιας ρύθμισης.

■ **Σε πόσες δόσεις ρυθμίζονται οι οφειλές με τον εξωδικαστικό;**
Σε έως 240 δόσεις για ληξιπρόθεσμες οφειλές προς τα Δημόσια και τους Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης.

■ **Πώς υπολογίζεται ο αριθμός των δόσεων;**
Η πρόταση ρύθμισης των οφειλών προκύπτει αυτοματοποιημένα βάσει του ειδικού αλγορίθμου της πλατφόρμας.

Με την αίτηση παρέχεται από τον οφειλέτη άδεια για την άρση του απορρήτου των τραπεζικών καταθέσεων και του φορολογικού απορρήτου.

■ **Προβλέπεται κούρεμα οφειλής;**
Στο πλαίσιο του Μηχανισμού προβλέπεται η μερική διαγραφή:

- Έως 75% επί της βασικής οφειλής προς τα Δημόσια.
- Έως 85% επί των προσαυξήσεων των ληξιπρόθεσμων οφειλών προς ΑΑΔΕ και e-ΕΦΚ.

• Έως 95% επί των προστίμων της ΑΑΔΕ.

■ **Ποιο είναι το επιτόκιο;**
Το επιτόκιο είναι σταθερό 3% για όλη τη διάρκεια της ρύθμισης.

■ **Τι κερδίζουν οι οφειλέτες με την ένταξη των χρεών τους στον εξωδικαστικό;**
Αναστολή των μέτρων ατομικής και συλλογικής αναγκαστικής εκτέλεσης (π.χ. πλειστηριασμοί και κατασχέσεις) εφόσον τηρείται η ρύθμιση. Έκδοση αποδεικτικού φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας.

■ **Τι προβλέπεται σε περίπτωση καθυστέρησης πληρωμής των δόσεων;**
Αν ο οφειλέτης καθυστερήσει 3 δόσεις ή το 3% του συνολικά οφειλόμενου ποσού η ρύθμιση χάνεται και αναβιβάζονται οι απαιτήσεις, αφαιρούμενων ποσών που τυχόν καταβλήθηκαν στο πλαίσιο της ρύθμισης. Οι απαιτήσεις αυτές καθίστανται ληξιπρόθεσμες και άμεσα απαιτητές.

Τομή στις μεταφορές της Θεσσαλονίκης ο Δυτικός Προαστιακός

Κομβικό έργο υποδομών που αναμένεται να αλλάξει την εικόνα των μετακινήσεων στη Θεσσαλονίκη και συνολικά στη Βόρεια Ελλάδα, προσφέροντας μια νέα, αξιόπιστα επιλογή στους κατοίκους της περιοχής, στοχεύουν να καταστήσουν τον Δυτικό Προαστιακό Θεσσαλονίκης το υπουργείο Μεταφορών και ο ΟΣΕ.

Η διαδικασία του διαγωνισμού, που είχε ξεκινήσει το 2022, προχωρά με το έργο να περνά στο τελικό στάδιο ανάθεσης, καθώς μέσα στον Μάιο αναμένεται να προσκληθούν οι συμμετέχοντες για να καταθέσουν τις προσφορές τους.

Σύμφωνα με τον διευθύνοντα σύμβουλο της Σιδηροδρόμου Ελλάδος ΜΑΕ, Χρήστο Παλάδο, στο αντικείμενο του έργου εντάσσονται τόσο η ανάπτυξη του Προαστιακού Σιδηροδρόμου Θεσσαλονίκης όσο και η σιδηροδρομική

σύνδεση του βου προβλήτα του λιμένα Θεσσαλονίκης. Η διαδικασία του διαγωνισμού προχωρά, με αναμενόμενη ανάδειξη αναδόχου τον Σεπτέμβριο του 2026. Το έργο χρηματοδοτείται από το ΕΣΠΑ 2021-2027 και ο προϋπολογισμός είναι 53,5 εκατ. ευρώ (66,3 εκατ. με ΦΠΑ).

Διαγωνισμός

Ο διαγωνισμός που βρίσκεται στο πλαίσιο του ανταγωνιστικού διαλόγου ολοκληρώνεται και περνά πλέον στην κατάθεση των δεσμευτικών προσφορών από τους ενδιαφερόμενους. Το έργο περιλαμβάνει:

- Ανάπτυξη δικτύου προαστιακού σιδηροδρόμου στη Δυτική Θεσσαλονίκη επί υφιστάμενων σιδηροδρομικών γραμμών.
- Σιδηροδρομική σύνδεση του βου προβλήτα του ΟΛΘ με το κριτήριο σιδηροδρομικό δίκτυο,

■ Εντός του Μαΐου αναμένεται να προσκληθούν οι συμμετέχοντες για να καταθέσουν τις προσφορές τους.

Από τον ανταγωνιστικό διάλογο που βρίσκεται σε εξέλιξη, προκρίνεται η τεχνική λύση ως κάτωθι:

Το ανάπαιγμα του δικτύου του Δυτικού Προαστιακού Σιδηροδρόμου Θεσσαλονίκης, μορφής «Υ», θα αποτελείται από δύο κλάδους από τα ανατολικά (κλάδος Σίνδου & κλάδος Αγκιόλου-Διαβατών) και από ενιαίο κλάδο προς τα δυτικά έως τον Νέο Σ.Σ. Θεσσαλονίκης, εξυπηρετώντας συνολικά επτά σταθμούς: Σίνδος, Αγκιόλος, Διαβατά, Κορδελιό, Επτάσμος, Μενεμένη και Ν.Σ.Σ. Θεσσαλονίκης. Με το έργο

αυτό, επισημαίνεται η σύνδεση του Προαστιακού με το μετρό στανό Ν.Σ.Σ. Θεσσαλονίκης και στη μελλοντική ανάπτυξη του μετρό προς Κορδελιό στη Σ.Σ.Σ. Ευκαρπίου.

Η σιδηροδρομική σύνδεση του βου προβλήτα θα επιτευχθεί μέσω γέφυρας διπλής σιδηροδρομικής γραμμής, λύση με την οποία συναινεί η διοίκηση του ΟΛΘ και με την οποία παύει η ανάγκη διατήρησης τμήματος των σιδηροδρομικών γραμμών στον αστικό ιστό, με βασικά πλεονεκτήματα την κατάργηση διαβάσεων / κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση, την απελευθέρωση χώρων στο κέντρο της πόλης, και τη δυνατότητα αναπλάσεων στην περιοχή.

Το έργο του Δυτικού Προαστιακού Θεσσαλονίκης έχει διάρκεια κατασκευής 18 μήνες και αναμένεται η ολοκλήρωση

εντός του 4' τριμήνου 2028, ενώ η σύνδεση με τον βου προβλήτα έχει 36 μήνες.

Συμπεριλαμβάνεται πως το έργο δημοπρατήθηκε με τη μέθοδο του ανταγωνιστικού διαλόγου και σύμφωνα με πληροφορίες έχουν επιλεγεί για συμμετοχή στον διάλογο, μετά την κατάθεση Φακέλων Εκδόσεως Ενδιαφέροντος, σημαντικές εταιρείες του μελετητικού και κατασκευαστικού κλάδου της Ελλάδας και του εξωτερικού.

Το έργο κρίνεται κομβικής σημασίας για την αποσυμφόρηση της κυκλοφορίας και την καλύτερη διασύνδεση της δυτικής Θεσσαλονίκης με το υπόλοιπο δίκτυο μεταφορών και αναμένεται να βελτιώσει σημαντικά την καθημερινότητα χιλιάδων πολιτών, ιδίως φοιτητών και εργαζομένων. **Φ.Ζ.**

ΔΕΥΤΕΡΑ 27 ΑΠΡΙΛΙΟΥ 2026

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

23
POLITICAL

Πού και ποιο ακίνητο αγοράζετε με 150.000-200.000 ευρώ



Γράφει ο
Λουκάς Γεωργιάδης

Ευκαιρίες για το δικό τους... κεραμίδι έχουν χιλιάδες υποψήφιοι αγοραστές ή και επενδυτές, διαθέτοντας ποσά από 150.000-200.000 ευρώ, παρά το γεγονός ότι οι τιμές των ακινήτων αυξάνονται διαρκώς και οι οικοδομικοί κόστος εκτοξεύεται κάθε μήνα.

Με βάση τη χαρτογράφηση των τιμών από την «Political» σε ολόκληρη τη χώρα, χιλιάδες υποψήφιοι αγοραστές έχουν τη δυνατότητα απόκτησης ακινήτου, κυρίως στην ελληνική περιφέρεια όπου οι τιμές είναι ακόμη... υποφερτές! Η αγορά ακινήτων θυμίζει «ναρκοπέδιο» για τους χαμηλόμισθους και τη μεσαία τάξη, οι οποίοι μάλλον πρέπει να θεωρούν ως όνειρο... θερμής νυκτός την απόκτηση νεόδμητου ακινήτου με προδιαγραφές, αλλά μπορούν να αξιοποιήσουν ευκαιρίες που παρουσιάζονται στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, καθώς και τις υπόλοιπες αστικές περιοχές της χώρας.

Οι περιοχές στην Αθήνα...

Με βάση ένα συντηρητικό έως και... τραβηγμένο budget 150.000-200.000 ευρώ, η απόκτηση ενός ακινήτου στην Αθήνα είναι εφικτή σε περιοχές όπως η Κυψέλη, το Παγκράτι ή οι Αμπελόκηποι. Τα ποσά αυτά αντιστοιχούν σε διαμερίσματα 50-60 τετραγωνικών μέτρων, κατασκευής 1970-1980, συνήθως πλήρως ανακαινισμένα. Ωστόσο, υπάρχει η δυνατότητα για την αγορά διαμερισμάτων γύρω στα 70 τ.μ., τα οποία όμως απαιτούν και πρόσθετα κεφάλαια για ανακαίνιση. Όποιος αναζητεί κάτι μεγαλύτερο, τότε πρέπει να συμβιβαστεί με χαμηλούς ορόφους ή ακίνητα που χρήζουν ριζικής ανακαίνισης.

...στη Θεσσαλονίκη...

Στη Θεσσαλονίκη και ειδικά στις περιοχές της Ανάληψης και της Μπότσαρη ένα αξιοπρεπές δωάρι 55-60 τ.μ. σε καλή κατάσταση κυμαίνεται μεταξύ 150.000-200.000 ευρώ, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, ενώ στα δυτικά, όπως στον Εύοσμο, με το ίδιο ποσό μπορεί κάποιος να αγοράσει διαμέρισμα 75-80 τ.μ. δεκαπενταετίας.

...στην επαρχία

Στην επαρχία η εικόνα αλλάζει ριζικά και σε πολλές



Οι ευκαιρίες για ιδιοκατοίκηση και επένδυση σε μια αγορά που καλπάζει

περιοχές η αγορά ενός ακινήτου γίνεται πραγματική επένδυση. Σε αυτών την κατηγορία εντάσσονται οι πόλεις του Αγρινίου, της Καρδίτσας και της Κομοτηνής, όπου με 150.000 ευρώ αγοράζει κάποιος διαμέρισμα κοντά στα 100 τ.μ. ή ακόμη και μονοκατοικία. Εδώ εικόνα αλλάζει.

Στο Αγρίνιο, την Καρδίτσα ή την Κομοτηνή, με 150.000 ευρώ αγοράζει ένα σύγχρονο ορθοδιαμέρισμα 100 τ.μ. ή ακόμη και μια μονοκατοικία σε προαστικό οικισμό. Σε πόλεις όπως η Λάρισα, τα Ιωάννινα ή η Καλαμάτα, με 150.000 ευρώ ένα ζευγάρι αγοράζει ένα αξιοπρεπές διαμέρισμα 85-95 τ.μ. δεκαπενταετίας, έτοιμο προς κατοίκηση, σε καλά σημεία της πόλης. Σε μικρότερες επαρχιακές πόλεις (π.χ. Τρίκαλα ή Σέρρες), το ποσό αυτό μπορεί να εξασφαλίσει ακόμη και μια αυτόνομη μονοκατοικία με κήπο λίγα έξω από το κέντρο.

Άσκηση επιβίωσης

Για ένα νέο ζευγάρι που διαθέτει 150.000 ευρώ, η εύρεση κατοικίας σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη είναι πλέον μια άσκηση επιβίωσης, ενώ για έναν επενδυτή υπάρχει

σαφής προανατολισμός προς την αγορά φοιτητικής κατοικίας. Στην Πάτρα ή το Ηράκλειο μπορεί να αποκτήσει δύο μικρές γκαρσονιέρες 30-35 τ.μ. πλήρως ανακαινισμένες, εξασφαλίζοντας μια σταθερή απόδοση ενοικίου. Στην Αθήνα το ποσό αυτό θα επενδυθεί σε ένα στρατηγικό δωάρι κοντά σε μετρό, το οποίο όμως λόγω παλαιότητας θα έχει υψηλότερα έξοδα συντήρησης.

Με βάση το σενάριο των 200.000 ευρώ, στην Αττική αγοράζει διαμέρισμα 75-85 τ.μ. σε δυτικά προάστια (Περιστέρι, Πετρούπολη, Κηφισόπολη κ.λπ.) και τον Πειραιά. Στην επαρχία το budget αυτό είναι αρκετό για αγορά νεόδμητου διαμερίσματος σε πόλεις όπως η Λάρισα, ο Βόλος, τα Τρίκαλα, η Καλαμάτα, η Πάτρα, η Ξάνθη και αλλού. Στην Κρήτη (π.χ. Ρέθυμνο) το ποσό αυτό επιτρέπει την αγορά μιας πέτρινης αναπαλαιωμένης κατοικίας σε χωριό κοντά στην πόλη, συνδυάζοντας την ιδιοκατοίκηση με την προοπτική τουριστικής εκμετάλλευσης. Τέλος, ένας επενδυτής που διαθέτει 200.000 ευρώ μπορεί να βρει διαμέρισμα 60 τ.μ. σε καλή κατάσταση, κοντά στο ιστορικό κέντρο της Ρόδου ή της Κέρκυρας.