

ΤΕΤΑΡΤΗ 6 ΜΑΪΟΥ 2026

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

23

POLITICAL

Ποιοι και πώς μπορούν να γλιτώσουν έξτρα φόρους



Γράφει ο
Λουκάς Γεωργιάδης

Σημαντικές και «αύριες» παγίδες, οι οποίες κρύβουν πρόσθετους φόρους, αλλά και «παράθυρα» για μικρότερες επιβαρύνσεις περιλαμβάνουν οι φειδύλες φορολογικές δηλώσεις.

Φέτος οι φορολογικές δηλώσεις είναι ακόμη πιο «φιλικές» προς τους φορολογούμενους, ωστόσο υπάρχουν κρίσιμες λεπτομέρειες οι οποίες, παρά το γεγονός ότι η υποβολή των δηλώσεων γίνεται από τους λογιστές, απαιτούν μεγάλη προσοχή από την πλευρά των φυσικών προσώπων. Παρά την απλοποίηση των διαδικασιών, όπως οι προσυμπληρωμένες δηλώσεις, ο κίνδυνος για πρόσθετες επιβαρύνσεις παραμένει υψηλός για όσους δεν ελέγχουν σχολαστικά κάθε κωδικό. Ειδικότερα, τα πέντε σημεία SOS που πρέπει να έχουν υπόψη τους οι φορολογούμενοι είναι τα εξής:

1. Η παγίδα της αυτόματης υποβολής. Φέτος, περίπου 1,5 εκατομμύριο μισθωτοί και συνταξιούχοι είδαν τις δηλώσεις τους προσυμπληρωμένες από την ΑΑΔΕ, αλλά η άκριτη αποδοχή των στοιχείων αποτελεί το μεγαλύτερο ρίσκο. Οι ειδικοί επισημαίνουν ότι τα δεδομένα από τράπεζες ή εργοδότες μπορεί να είναι ελλιπή ή λανθασμένα και αν δεν γίνει διασφάλιση, ο φορολογούμενος μπορεί να χάσει φοροσπαταλάγες ή να βρεθεί με φουσκωμένο εκκαθαριστικό λόγω παλιών στοιχείων που δεν έχουν ενημερωθεί.

2. Τεκμήρια. Αποτελούν τον «ύπουλο εχθρό» εκατομμυρίων φορολογουμένων που κατέχουν κατοικίες, εξοχικά, αυτοκίνητα, σκάφη, οικιακές βοηθούς κ.λπ., καθώς συνεκρίζουν να αποτελούν την κύρια αιτία υπερφορολόγησης, ειδικά όταν το τεκμαρτό εισόδημα υπερβαίνει το πραγματικό. Παρόλο που για το 2026 προβλέπεται μεσοσταθμική μείωση των τεκμηρίων κατά 30% για 500.000 παλιές, η παγίδα παραμένει, καθώς στην περίπτωση που το ιεκμαρτό εισόδημα είναι υψηλότερο από το δηλωθέν, τότε ο φόρος υπο-

λογίζεται επί αυτού. Σημειώνεται ότι οι συνταξιούχοι άνω των 65 ετών δικαιούνται έκπτωση 30% στα τεκμήρια, κάτι που πρέπει να αποτυπωθεί σωστά στη δήλωση. Επιπλέον, αν κάποιος φορολογούμενος πούλησε το 2025 κάποιο ακίνητο, πρέπει να βεβαιωθεί ότι το έχει διαγράψει από τον σχετικό πίνακα ακινήτων, αλλιώς θα κρεωθεί «τσάρμα και βερεσέ» το αντίστοιχο ιεκμήριο.

3. Η κρίσιμη παράμετρος της πραγματοποίησης δαπανών με ηλεκτρονικές αποδείξεις. Η μη κάλυψη του 30% του εισοδήματος μέσω ηλεκτρονικών δαπανών αποτελεί μία από τις πιο συνηθισμένες αιτίες πρόσθετου φόρου. Εάν το ποσό των αποδείξεων υπολείπεται του συγκεκριμένου ποσοστού, τότε στο υπερβάλλον επιβάλλεται έξτρα φόρος ως «τιμωρία» σε ποσοστό 22%. Δηλαδή, αν ένας έγγαμος είχε οικογενειακό εισόδημα 25.000 ευρώ και συγκεντρώσε ηλεκτρονικές αποδείξεις ύψους 6.000 ευρώ, τότε υπολείπεται κατά 1.500 ευρώ έναντι του ελάχιστου ποσού που θα έπρεπε να έχει συγκεντρώσει (25.000 x 30% = 7.500 ευρώ). Σε αυτή την περίπτωση θα επιβαρυνθεί με πρόσθετο φόρο 330 ευρώ. Αξίζει να σημειωθεί ότι το αφορολόγητο μπορεί να «χτιστεί» πιο εύκολα μέσω ηλεκτρονικών πληρωμών που έχουν

«μπόνους» και αφορούν επαγγελματίες «υψηλού κινδύνου», όπως κομμωτήρια, υδραυλικοί, ηλεκτρολόγοι, γιατροί κ.λπ.

4. Δωρεάν παραχώρηση και φιλοξενία. Η δωρεάν παραχώρηση κατοικίας έως 200 τετραγωνικά μέτρα προς παιδιά ή γονείς είναι αφορολόγητη, αλλά οποιαδήποτε υπέρβαση στα τετραγωνικά ή λάθος στην καταχώρηση μπορεί να οδηγήσει σε επιβολή φόρου 3% επί της αντικειμενικής αξίας της υπερβάλλουσας επιφάνειας.

5. Εκπτώσεις και προθεσμίες. Η έγκαιρη υποβολή και πληρωμή φέρνει οφέλη. Έτσι, όσοι υποβάλλουν τις φορολογικές δηλώσεις έως την άλλη Παρασκευή 15 Μαΐου «κλειδώνουν» έκπτωση 4% εφόσον εξοφλήσουν ολόκληρο το ποσό έως τις 15 Ιουλίου. Για το διάστημα από 16 Μαΐου έως 15 Ιουνίου, η έκπτωση μειώνεται στο 3%, ενώ από τις 15 Ιουνίου έως τις 15 Ιουλίου περιορίζεται στο 2%.

Με βάση τα παραπάνω, οι φορολογούμενοι πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικοί και εφόσον υπάρχουν πολλά και... δυσνόητα στοιχεία στις δηλώσεις τους για το 2025, τότε πρέπει να απευθύνονται σε έμπειρους λογιστές και φοροτεχνικούς. Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι έως χτες αργά το απόγευμα είχαν υποβληθεί σχεδόν 2.903.000 φορολογικές δηλώσεις επί συνόλου 6,8-6,9 εκατομμυρίων (σχεδόν το 43%).

Οι πέντε παγίδες των φορολογικών δηλώσεων αλλά και «παράθυρα» για μικρότερες επιβαρύνσεις



✦ Τα 2 έργα διεκδικούν, πέραν της ΓΕΚ Τέρνα, η κοινοπραξία Aktor - Metlen και η Άβαξ

ΔΙΑΓΩΝΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Καθυστερήσεις σε 2 έργα ΣΔΙΤ 700 εκατ. στη Βόρεια Ελλάδα

Αφορούν την αναβάθμιση του ΕΟ2 και του άξονα Παλαιοκόμης

Καθυστερήσεις καταγράφονται στην εξέλιξη των δύο οδικών έργων ΣΔΙΤ στη Βόρεια Ελλάδα, συνολικού προϋπολογισμού 693,5 εκατ. ευρώ, καθώς η διαδικασία των διαγωνισμών παραμένει ανοικτή.

Της Τέτης Ηγουμενίδη
tighoumenidou@neftemporiki.gr

ΣΥΜΦΩΝΑ με πληροφορίες της κατασκευαστικής αγοράς, απορρίφθηκε από την Ενιαία Αρχή Δημοσίων Συμβάσεων (ΕΑΔΗΣΥ) η προσφυγή που είχε υποβάλει ο Όμιλος ΓΕΚ Τέρνα στο πλαίσιο των διαγωνισμών για την αναβάθμιση του οδικού άξονα ΕΟ2 στο τμήμα Μαυροβούνι - Έδεσσα, με παρακάμφσι Γιαννιτσών και Χαλκιδικόνας, καθώς και για τον κάθετο άξονα Δράμα - Αρφίπολη (Παλαιοκόμη). Οι προϋπολογισμοί ανέρχονται σε 445 εκατ. ευρώ και 248,5 εκατ. αντίστοιχα με ΦΠΑ.

Η απόφαση της ανεξάρτητης αρχής ενεργοποιεί πλέον το δεκάημερο με μικρή χρονική απόκλιση ανά έργο, εντός του οποίου η ΓΕΚ Τέρνα μπορεί να προσφύγει στο Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) και μένει να φανεί αν θα το πράξει.

Τα δύο αυτά σημαντικά έργα διεκδικούν, πέραν της ΓΕΚ Τέρνα, η κοινοπραξία Aktor - Metlen και η Άβαξ.

Πρόκειται για έργα με ιδιαίτερη σημασία και για τον κατασκευαστικό κλάδο, καθώς αφορούν συμβάσεις ΣΔΙΤ διάρκειας περίπου 30 ετών, διαμορφώνο-



SHUTTERSTOCK

Τα εν εξελίξει έργα είναι ιδιαίτερης σημασίας για τον κατασκευαστικό κλάδο, καθώς αφορούν συμβάσεις ΣΔΙΤ διάρκειας περίπου 30 ετών.

ντας μακροχρόνιες ροές εσόδων.

Παρεμβάσεις

Σε ό,τι αφορά το έργο «Θεσσαλονίκη - Έδεσσα», προβλέπεται η αναβάθμιση και κατασκευή οδικού δικτύου συνολικού μήκους περίπου 52 χιλιομέτρων, με παρεμβάσεις στα τμήματα Μαυροβούνι - Έδεσσα, την παρακάμφσι Γιαννιτσών και την παρακάμφσι Χαλκιδικόνας, καθώς και τη λειτουργία και συντήρηση του άξονα από τη γέφυρα του Αξιού έως των Έδεσσας.

Για τον κάθετο άξονα «Δράμα - Αρφίπολη (Παλαιοκόμη)», η σύμβαση αφορά τη μελέτη, κατασκευή, χρηματοδότηση, λειτουργία και συντήρηση οδικού δικτύου συνολικού μήκους περίπου 43 χιλιομέτρων. Αντίθετα, φαίνεται να προχωρά το έργο που αφορά τη μελέτη, κατασκευή και

λειτουργία του «Λογικού Μπυροπολιτικού Πάρκου στον Φαληρικό Όρμο», εκτιμώμενου κόστους 255 εκατ. ευρώ (με ΦΠΑ στα 320 εκατ.), διαγωνισμός που προώθησε η Περιφέρεια Αττικής. Το ΣτΕ απέρριψε την προσφυγή που είχε υποβάλει ο Aktor, εξέλιξη που επιτρέπει την επανεικίνηση της διαδικασίας, με την κοινοπραξία ΓΕΚ Τέρνα - Metlen (Μέτκα) - Ηλιόχωρα - ΕΛΕΜΚΑ να αναμένει τα επόμενα βήματα. Η σύμβαση εκτός απροόπτου θα προωθηθεί για έλεγχο στο Ελεγκτικό Συνέδριο και, εφόσον ολοκληρωθεί η διαδικασία, να υπογραφεί, ώστε οι εργασίες να ξεκινήσουν εντός του έτους.

Κατακύρωση

Παράλληλα σε φάση κατακύρωσης εισέρχεται το έργο για την κατασκευή τριών ανισόπεδων κόμβων στην περιοχή του Σκαραμαγκά και την ολοκλήρωση τμήματος της περιφερειακής Λεωφόρου Αιγάλεω, με σύνδεση προς την παλαιά εθνική οδό Αθηνών - Κορίνθου, εγκρίθηκε το δεύτερο πρακτικό ως Εμπροσθής Διαγωνισμός, που αφορά τον έλεγχο των δικαιολογητικών του προσωρινού αναδόχου, καθώς και την κατακύρωση της σύμβασης στην κοινοπραξία Μέτκα - Δομικά Κρήτης.

Η ανάδοχος υπέβαλε την πλέον συμφέρουσα προσφορά με έκπτωση 21,2%, διαμορφώοντας το ύψος της σύμβασης στα 32,9 εκατ. χωρίς ΦΠΑ. Παράλληλα, τροποποιήθηκε ο εγκεκριμένος προϋπολογισμός του έργου, ο οποίος περιορίζεται πλέον σε 50,3 εκατ. με ΦΠΑ, από 60,5 εκατ., λόγω της μροσφερθείας έκπτωσης. (ΣΔ: 23642794)

693,5
εκατ.

ανέρχεται ο προϋπολογισμός των δύο έργων με ΦΠΑ.



Φρέναρε ο δείκτης οικονομικού κλίματος

Υποχώρησε στις 105,7 μονάδες τον Απρίλιο, από 106,8 μονάδες που ήταν τον Μάρτιο, στη σκιά των εξελίξεων στη Μέση Ανατολή

Μικρή υποχώρηση εμφάνισε ο δείκτης του οικονομικού κλίματος τον Απρίλιο, με ήπια εξασθένηση της καταναλωτικής εμπιστοσύνης, αν και στις κατασκευές επανέρχεται η ανοδική πορεία των τελευταίων μηνών, ενώ στο λιανικό εμπόριο υπάρχει βελτίωση αλλά μόνο οριακή.

Τοι Φάνη Ζώνη
fzoni@sate.gov.gr

ΤΑΥΤΟΧΡΟΝΑ, όπως εκτιμάται από το ΙΟΒΕ, ο μιν έναρξη τις θερινής περιόδου, οι κλάδοι που σχετίζονται άμεσα με τον τουρισμό ενδέχεται να επηρεαστούν.

Αναλυτικότερα, σύμφωνα με την έρευνα οικονομικής συγκυρίας του ΙΟΒΕ, υποχώρησε τον Απρίλιο ο δείκτης οικονομικού κλίματος, κλείνοντας στις 105,7 μονάδες, από 106,8 μονάδες τον Μάρτιο, με την επισήμανση ότι η υποχώρηση αυτή προέρχεται από την εξασθένηση των προσδοκιών στη βιομηχανία, όπως και στην καταναλωτική εμπιστοσύνη, με τους υμολογικούς τομείς να κινούνται ανοδικά.

Στις κατασκευές, επανέρχεται η ανοδική πορεία των τελευταίων μηνών, ενώ στο λιανικό εμπόριο υπάρχει βελτίωση αλλά μόνο οριακή, κυρίως λόγω των αποστομών προβλέψεων για παραγγελίες το προσεχές διάστημα. Στις υπηρεσίες και ιαγράφικη σημαντικά βελτίωση, λόγω των αυισθόων εκτιμήσεων σε όλες τις επιμέρους παράγοντες. Στη βιομηχανία, οι προσδοκίες καταγράφουν ήπια αρνητική μεταβολή.

Στην πλευρά των νοικοκυριών, οι Έλληνες καταναλωτές παραμέ-



Ενισχύθηκαν τον Απρίλιο οι ήπια θετικές εκτιμήσεις για τις τρέχουσες πωλήσεις στο λιανικό εμπόριο.

νοι οι περισσότερα απαισιόδοξοι στην Ε.Ε., διατηρώντας ακόμη πιο αρνητικές προβλέψεις για τα οικονομικά των νοικοκυριών τους σε σχέση με τον προηγούμενο μήνα, αλλά και τη γενικότερη οικο-

νομική κατάσταση στη χώρα, ενώ εξασθενεί η πρόθεσή τους για μειζονες αγορές, καθώς και για αποταμίευση. Σύμφωνα με την έρευνα του ΙΟΒΕ, το γενικό περιβάλλον είναι ιδιαίτερα επιτηδύλιτο. Νέ-

Ανά κλάδο

ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ, ανά κλάδο της οικονομίας είχαμε τα ακόλουθα:

Στη βιομηχανία, το αρνητικό ισοζύγιο των εκτιμήσεων για τις παραγγελίες και την τρέχουσα ζήτηση εξασθένησε ήπια, το θετικό ισοζύγιο προβλέψεων για την παραγωγή τους προσεχείς μήνες υποχώρησε αντίστοιχα.

Στις **κατασκευές**, οι ήπια θετικές προβλέψεις για το πρόγραμμα εργασιών των επιχειρήσεων ενισχύθηκαν έντονα.

Στο λιανικό εμπόριο, οι ήπια θετικές εκτιμήσεις για τις τρέχουσες πωλήσεις ενισχύθηκαν, με το ύψος των αποθεμάτων να αποκλιμακώνεται ελαφρά. Στις υπηρεσίες, οι θετικές εκτιμήσεις για την τρέχουσα κατάσταση των επιχειρήσεων ενισχύθηκαν σημαντικά, οι θετικές εκτιμήσεις για την τρέχουσα ζήτηση βελτιώθηκαν αντίστοιχα.

Στην καταναλωτική εμπιστοσύνη, οι αρνητικές προβλέψεις των νοικοκυριών για την οικονομική κατάσταση της χώρας ενισχύθηκαν, όπως και εκείνες για τη δική τους οικονομική κατάσταση. Παράλληλα, εξασθένησαν οι προβλέψεις για μειζονες αγορές, ενώ υποχώρησε έντονα η πρόθεση για αποταμίευση.

ες πληθωριστικές πιέσεις έχουν ήδη εμφανιστεί, επιπλέοντας νοικοκυριά και επιχειρήσεις, με πολλούς κλάδους να αντιμετωπίζουν άμεσα τις οχευικές επιπτώσεις. Η αβεβαιότητα ως προς τον

έλεγχο της ναυσιπλοΐας στα Στενά του Ορμούζ επηρεάζει κρίσιμα την αγορά πετρελαίου, γεγονός που αποτυπώνεται στις έντονες διακυμάνσεις των τιμών στις αγορές ενέργειας.

Στην έναρξη της θερινής περιόδου, οι κλάδοι που σχετίζονται άμεσα με τον τουρισμό ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά από τις εξελίξεις, με γενικότερες συνέπειες στην ελληνική οικονομία, καθώς οι όσοδα από τις ιδιωτικές υπηρεσίες αποτελούν κρίσιμη πιστοποίηση ΑΗΠ της χώρας.

Συγκεκριμένα, ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στα ξενοδοχεία - Εομωόρια - Τουριστικά Ίρασορεία κινήθηκε ήπια πτωτικά και διατηρήθηκε στις 104,3 (από 107,8) μονάδες. Οι αρνητικές εκτιμήσεις για την πορεία της τρέχουσας κατάστασης των επιχειρήσεων αμβλύθηκαν ελαφρά και διαμορφώθηκαν σε -1 μονάδα (από -8 μονάδες), ενώ αντίθετα ενισχύθηκαν οι αρνητικές εκτιμήσεις για την τρέχουσα ζήτηση (-12 από -5 μονάδες), με τις προβλέψεις για τη βραχυπρόθεσμη εξέλιξη της ζήτησης να κινούνται έντονα πτωτικά στις 136 μονάδες από τις 147 μονάδες τον προηγούμενο μήνα. Οι ήπια θετικές προβλέψεις για την απασχόληση ενισχύονται σημαντικά και διαμορφώνονται στις 153 (από 126) μονάδες, ενώ ο δείκτης των τιμών δικαιρεται σε έντονα πληθωροτική επίπεδα (+11 μονάδες).

Η ευρύτερη ανακατάταξη διυόμερων, οικονομικά και γεωολιτικά, δοκιμάζει τις οικονομίες. Το χρονικό διάστημα που θα διαρκέσει η νέα κρίση στη Μέση Ανατολή, θα είναι καθοριστικός παράγοντας για τη διαμόρφωση του οικονομικού κλίματος το προσεχές διάστημα. (95-26046-0)

Αυξήσεις έως 25% στα οικοδομικά υλικά λόγω του πολέμου στο Ιράν

Προσφορές για τις επόμενες 24 με 48 ώρες δίνουν οι προμηθευτές σε εργολάβους

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Εμφανείς είναι ήδη οι πρώτες σημαντικές ανατιμήσεις των υλικών κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών, εξαιτίας της μεγάλης αύξησης των καυσίμων το τελευταίο δίμηνο. «Βλέπουμε ήδη ανατιμήσεις 25% στο κόστος κατασκευής, ενώ όπως συνηθίζεται σε περιπτώσεις έκτακτων γεγονότων, όπως η τρέχουσα, παρατηρούνται και κερδοσκοπικά φαινόμενα από μερίδα προμηθευτών, που προσπαθούν να μεγιστοποιήσουν τα κέρδη τους», ανέφερε χθες από το βήμα του 19ου RED Meeting Point ο κ. Φώτης Γόφτσιος, αντιπρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος της Ten Brinke Hellas.

Ο επικεφαλής της ελληνικής θυγατρικής του ολλανδικού ομίλου ανάπτυξης ακινήτων, η οποία έχει σε εξέλιξη επενδύσεις άνω των 500 εκατ. ευρώ στην Ελλάδα, σημείωσε ότι «μέχρι πρόσφατα, οι προσφορές που λαμβάναμε από τους προμηθευτές ήταν διάρκειας 40-45 ημερών. Σήμερα είναι 24-48 ωρών, ακριβώς λόγω των συνεχώς μεταβαλλόμενων συνθηκών και των διακυμάνσεων των τιμών του πετρελαίου, εξαιτίας της γεωπολιτικής κρίσης. Επομένως, είναι προφανές ότι τις επιπτώσεις αυτές στην αγορά θα τις δούμε τους επόμενους μήνες», επισήμανε χαρακτηριστικά. Πάντως, η επίδραση δεν είναι ομοιόμορφη, καθώς εξαρτάται από τον βαθμό αποπεράτωσης της κάθε οικοδομής.



Η διατήρηση της τιμής του πετρελαίου σε υψηλά επίπεδα είναι ο βασικός λόγος που οδηγεί τα οικοδομικά υλικά σε σημαντικές ανατιμήσεις.

Εξαιτίας της έντονης αβεβαιότητας που επικρατεί, στην αγορά των οικοδομικών υλικών εμφανίζονται πλέον και φαινόμενα κερδοσκοπίας.

Για παράδειγμα, όσες βρίσκονται προς την ολοκλήρωσή τους θα έχουν σαφώς μικρότερη επίπτωση, συγκριτικά με όσες τώρα ξεκινούν. Δεν αποκλείεται δε κάποια έργα να αναβληθούν προσωρινά, αναμένοντας μια

εξομάλυνση της κατάστασης σε κάποιους μήνες, ανάλογα και με το πότε θα υπάρξει αίσιο τέλος στη σύρραξη.

Με τη σειρά του, ο κ. Γιάννης Γκάνος, διευθύνων σύμβουλος της Alpha Real Estate Services, σημείωσε ότι τόσο σε επίπεδο οικονομίας, όσο και σε επίπεδο αγοράς ακινήτων, «δεν παρατηρούμε κάτι το ανησυχητικό για το επόμενο διάστημα, εκτός κι αν υπάρξει κάποια απρόοπτη εξέλιξη. Η ζήτηση παραμένει πλεονάζουσα σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων, ιδίως όμως σε κατοικίες, γραφεία και logistics».

Ωστόσο, όπως επισήμανε ο κ. Ανδρέας Πρωτόπαπας, διευθύνων σύμβουλος της Finthesis

του ομίλου doValue, η οποία λειτουργεί ως μεσίτης στην αγορά στεγαστικής πίστης, «παρατηρούμε μεταβολές στο προφίλ των αγοραστών κατοικίας, σε σχέση με την περίοδο πριν από την κρίση. Την περίοδο 2000-2007, το μεγάλο ποσοστό των αγοραστών ήταν 30άρηδες, κυρίως νέα ζευγάρια. Σήμερα, η ηλικία των αγοραστών είναι τουλάχιστον 10 χρόνια μεγαλύτερη, από 40 ετών και πάνω», σημείωσε χαρακτηριστικά. Αλλη μια αλλαγή είναι ότι τα περισσότερα από τα προσφερόμενα ακίνητα κρίνονται ακατάλληλα για να καλύψουν τις σύγχρονες απαιτήσεις. «Το 90% των διαθέσιμων κατοικιών είναι ηλικίας άνω των 35 ετών και δεν προσφέρουν π.χ. υψηλή ενεργειακά απόδοση, με αποτέλεσμα να κρίνονται ανεπαρκείς για να καλύψουν τη σημερινή ζήτηση», ανέφερε ο κ. Πρωτόπαπας.

Σύμφωνα με τον ίδιο, ο κύριος όγκος των δανειοληπτών είναι τα νοικοκυριά και συγκεκριμένα όσα έχουν δύο πηγές εισοδήματος, δηλαδή εργάζονται αμφότεροι οι ενήλικες. Παράλληλα, καταγράφεται και αύξηση της ζήτησης ακινήτων με επενδυτικό χαρακτήρα, τόσο από ξένους ενδιαφερόμενους, όσο και από Έλληνες που μένουν κι εργάζονται στο εξωτερικό. Αλλη μια κατηγορία ζήτησης που καταγράφει ανοδική τάση τα τελευταία δύο χρόνια είναι και οι μονογονεϊκές οικογένειες, που αναζητούν μικρές επιφάνειες ακίνητα για να στεγαστούν.

Ξένοι επενδυτές, αύξηση νοικοκυριών, κλειστά σπίτια και πολυιδιοκτησία πίσω από το «ράλι» στις τιμές

Η ανηφόρα των τιμών στην αγορά ακινήτων συνεχίστηκε το 2025, όμως σύμφωνα με τα στοιχεία της Τραπεζής της Ελλάδος, ο ρυθμός έχει πέσει. Πολυιδιοκτησία, αύξηση αριθμού νοικοκυριών και ξένοι αγοραστές, συντηρούν πληθωριστικές πιέσεις στην αγορά και η προσφορά δεν μπορεί να καλύψει τη ζήτηση.

Πέρυσι, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 7,8% ξεπερνώντας το προηγούμενο ιστορικό υψηλό του 2008. Η μεγάλη ζήτηση από το εξωτερικό, η μικρή προσφορά που δεν μπορεί να την καλύψει, καθώς και η αύξηση του αριθμού των νοικοκυριών, είναι οι βασικές αιτίες πίσω από την ακρίβεια στην αγορά ακινήτων και σύμφωνα με τους αναλυτές της ΤτΕ, όπως περιγράφεται στην «Εκθεση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας: Μάιος 2026», το αποτέλεσμα είναι οι τιμές των νέων διαμερισμάτων (έως 5 ετών) να έχουν αυξηθεί κατά 7,4%, ενώ τα παλαιότερα κατά 8,1%, μέσα σε ένα έτος.

Οι μεγαλύτερες αυξήσεις ήταν εκτός Αθηνών (+6,2%), με τη Θεσσαλονίκη να έχει άνοδο +9,6% και στις άλλες μεγάλες πόλεις της χώρας κατά +9,8%. Αντίστοιχη είναι και η εξέλιξη του επιπέδου των ενοικίων, με τον σχετικό δείκτη τιμών να διαμορφώνεται σε 116,1 με βάση τα στοιχεία του δ' τμήνου του 2025, έναντι 106,8 το δ' τρίμηνο του 2024.

Ισχυρή ζήτηση

Πίσω από την ακρίβεια βρίσκεται η ισχυρή ζήτηση που κερδίζει με σημαντικό περιθώριο την προσφορά. Η ισχυρή ζήτηση από το εξωτερικό αποτυπώνεται στην εξέλιξη των ξένων άμεσων επενδύσεων σε ακίνητα, οι οποίες κατά την περίοδο ανόδου των τιμών (2018-2025) διαμορφώθηκαν κατά μέσο όρο σε 1,6 δισ. ευρώ ετησίως, έναντι περίπου 170 εκατ. ευρώ ετησίως κατά την περίοδο υποχώρησης των τιμών (2008-2017). Ακόμα και πέρυσι που οι επενδύσεις από



Πιο ακριβά κατά 9,6% τα νέα διαμερίσματα στη Θεσσαλονίκη το 2025.

ΕΚΘΕΣΗ ΤτΕ

Η «ανατομία» της ακρίβειας στα ακίνητα

Κ. ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ

kmaravelidis@e-typos.com

το εξωτερικό μειώθηκαν κατά 25% σε σύγκριση με το 2024, παραμένουν σημαντικό μέρος της αγοράς. Όμως η ζήτηση από το εξωτερικό, έχει συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Παράλληλα, η εγκύρια ζήτηση είναι επίσης ισχυρή, καθώς καταγράφεται αύξηση του βαθμού αστικοποίησης και άνοδος του αριθμού των νοικοκυριών, παρά τη συνολική μείωση του πληθυσμού. Σύμφωνα με την ΤτΕ, αυτό αποδίδεται, μεταξύ άλλων, στην αύξηση των

μονοπρόσωπων και μονογονεϊκών νοικοκυριών.

► **Δεν υπάρχουν αρκετά ακίνητα:** Δεν υπάρχουν αρκετά ακίνητα ή πιο σωστά, δεν υπάρχουν αρκετά ποιοτικά ακίνητα. Σημαντική αιτία σύμφωνα με τους αναλυτές είναι ο αυξημένος αριθμός κενών ακινήτων, κάτι που με τη σειρά του αποδίδεται στην καθυστέρηση της διευθέτησης του ιδιωτικού χρέους και στη δέσμευση ακινήτων ως εξασφαλίσεων μη εξυπηρετούμενων δανείων τα οποία τελούν υπό διαδικασίες αναγκαστικής εκτέλε-

σης. Τα ακίνητα αυτά παραμένουν εκτός της αγοράς, καθώς η αβεβαιότητα ως προς την έκβαση των σχετικών διαδικασιών περιορίζει σημαντικά τα κίνητρα των υφιστάμενων ιδιοκτητών για επενδύσεις συντήρησης ή αναβάθμισής τους.

► **Βραχυχρόνια μίσθωση:** Στη μικρή προσφορά ακινήτων, συμβάλλει και ο σημαντικός αριθμός των ακινήτων που διατίθενται στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης (207.572 το 2024), αν και σύμφωνα με την ανάλυση, τα πρόσφατα κυβερνητικά μέτρα για

Κατά 7,8% αυξήθηκαν πέρυσι οι τιμές των διαμερισμάτων

Μέτρα για αύξηση της προσφοράς

Η ΑΥΞΗΣΗ των τιμών των κατοικιών και των ενοικίων τους, σε συνδυασμό με τη φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων και το αυξημένο λειτουργικό κόστος τους, συνέβαλαν τα τελευταία έτη στην όξυνση του στεγαστικού ζητήματος, επισημαίνουν οι αναλυτές και η ΤτΕ κρίνει σκόπιμη την ενίσχυση και επιτάχυνση της εφαρμογής μέτρων για τον περιορισμό τυχόν δυσμενών επιπτώσεων. Μέτρα με έμφαση στην παροχή κινήτρων για την αύξηση του διαθέσιμου κτιριακού αποθέματος, τόσο με την ανάπτυξη νέων και την αναβάθμιση υφιστάμενων υποβαθμισμένων οικιστικών ακινήτων, όσο και με την παροχή κινήτρων για την επιστροφή στην αγορά των οικιστικών ακινήτων που έχουν αποσυρθεί.

την ανάσχεση της επέκτασης της συγκεκριμένης αγοράς αναμένεται να συμβάλουν θετικά στο στεγαστικό ζήτημα.

► **Πολυιδιοκτησία:** Ειδική αναφορά γίνεται και στην πολυιδιοκτησία σε μεγάλο αριθμό ακινήτων που δυσχεραίνει τη λήψη αποφάσεων για τη διαχείριση και αξιοποίηση των ακινήτων, ενώ το αυξημένο κόστος ανακαίνισης λειτουργεί αποτρεπτικά για την πραγματοποίηση δαπανών που θα οδηγήσουν στη διατήρηση και επανένταξη οικιστικών ακινήτων στην αγορά. ■



Κινήσεις σε πέντε «μέτωπα» δρομολογεί το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, στην προσπάθεια να επιταχυνθεί η διευθέτηση του λιγνιτώδους ιδιωτικού χρέους που υπερβαίνει τα 235 δισ. ευρώ, αν συνυπολογιστούν οι κόκκινες οφειλές σε Εφορία, ΕΦΚΑ, τράπεζες και servicers. Οι νέες παρεμβάσεις, οι οποίες θα ενεργοποιούνται σταδιακά μέχρι το τέλος Ιουνίου, προβλέπουν:

Στοχευμένη προστασία πρώτης κατοικίας μέσω του εξωδικαστικού μηχανισμού. Η νέα ρύθμιση, η οποία αναμένεται να έχει ψηφιστεί έως το τέλος του μήνα, προβλέπει ότι οι δανειολήπτες θα μπορούν να διεκδικήσουν ρύθμιση μέσω εξωδικαστικού μηχανισμού ειδικά για την κύρια κατοικία τους, διακαρίζοντάς την υπό την υπόλοιπη περιουσία τους. Σε αντίθεση με το ισχύον καθεστώς, όπου η ρύθμιση αφορά το σύνολο των οφειλών προς Δημόσιο, τράπεζες και funds και λαμβάνει υπόψη τη συνολική περιουσιακή κατάσταση, το νέο πλαίσιο εστιάζει αποκλειστικά στην αξία της πρώτης κατοικίας. Με τη νέα διάταξη, ο οφειλέτης θα έχει τη δυνατότητα να διασώσει την κύρια κατοικία του επιτυγχάνοντας μεγαλύτερο κούρεμα και επομένως χορηγώτερες μηνιαίες δόσεις, προσαρμοσμένες στην

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΧΡΕΟΣ

Ερχονται 5 παρεμβάσεις έως το τέλος Ιουνίου

Υπερβαίνει τα 235 δισ. ευρώ, αν συνυπολογιστούν οι κόκκινες οφειλές σε Εφορία, ΕΦΚΑ, τράπεζες και servicers

Π.Σ. ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

αξία του συγκεκριμένου ακινήτου και στα εισοδήματά του. Η υπόλοιπη περιουσία θα οδηγείται σε ρευστοποίηση μέσω πλειστηριασμών, με τα έσοδα να κατευθύνονται στην αποπληρωμή των υπόλοιπων χρεών.

Λειτουργία του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων. Στην τελική ευθεία βρίσκεται η δημιουργία και λειτουργία του Φορέα ο οποίος θα αγοράζει την πρώτη κατοικία εύλογων οφειλετών που βγαί-

νει σε πλειστηριασμό και ύπαιθα θα τους τη μισθώνει υποχρεωτικά για 12 χρόνια. Με αυτόν τον τρόπο, ο οφειλέτης δεν χρειάζεται να αφήσει το σπίτι του, ενώ μετά το πέρας της μίσθωσης έχει τη δυνατότητα να επαναγοράσει την κατοικία του, εφόσον έχει ανακάμψει οικονομικά και ήταν συνεπής ως προς την καταβολή του μισθώματος. Μάλιστα, ο οφειλέτης μπορεί να επαναγοράσει το ακίνητο πριν από τη συμπλήρωση 12ετίας αν πληροί τις προϋποθέσεις. Επίσης, ο

οφειλέτης θα λαμβάνει στεγαστικό επίδομα από το κράτος, που κυμαίνεται από 70 έως 210 ευρώ μηνιαίως, για όσο χρόνο μισθώνει το ακίνητο από τον Φορέα Ακινήτων, ώστε να διασφαλιστεί η συνεπής πληρωμή του ενοικίου.

Εκτακτη ρύθμιση 72 δόσεων. Εντός του Ιουνίου αναμένεται να «τρέξει» η νέα ρύθμιση στην οποία μπορούν να ισχυθούν οι ληξιπρόθεσμες οφειλές σε Εφορία και ΕΦ-

ΚΑ που έχουν βεβαιωθεί έως και 31 Δεκεμβρίου 2023 και είναι αρμόριοι έως 21 Απριλίου 2026. Απαραίτητα προϋπόθεση για ένταξη στις 72 δόσεις είναι η εξόφληση ή ρύθμιση χρεών που δημιουργήθηκαν και βεβαιώθηκαν μετά την 1η Ιανουαρίου 2024.

Εξόφληση οφειλών σε έως 240 δόσεις. Όσοι έχουν χρέη σε Εφορία και ΕΦΚΑ άνω των 5.000 ευρώ μπορούν να ζητήσουν την ένταξη τους στον εξωδικαστικό μηχανισμό συναινώντας στην άρση του τραπεζικού και φορολογικού απορρήτου προκειμένου να υπάρχει πλήρης εικόνα της εισοδηματικής και περιουσιακής τους κατάστασης. Το επιτόκιο ανέρχεται σε 3% και με βάση την αξιολόγηση οι οφειλές μπορούν να ρυθμιστούν σε έως και 240 μηνιαίες δόσεις, ενώ προβλέπεται υπό προϋποθέσεις κούρεμα της οφειλής.

Άρση κατάσχεσης τραπεζικού λογαριασμού. 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. Η άρση της κατάσχεσης ισχύει μόνο μία φορά και σε περίπτωση νέου χρέους επιτρέπεται εφόσον γίνει ολοσχερής εξόφληση του χρέους.