

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ | ΑΝΕΠΙΡΩΣΙΜΕΣ ΟΦΕΙΛΕΣ

**Νέα απόπειρα διευθέτησης του ιδιωτικού χρέους για όσο το δυνατόν μεγαλύτερο αριθμό οφειλετών ξεκινά μέσα στον Ιούνιο.**

Του **Θάνου Τσίρου**  
tsiros@navtemporiki.gr

**Η ΝΕΑ** προσπάθεια περιλαμβάνει τη σταδιακή ενεργοποίηση της ρύθμισης των 72 δόσεων, του διευρυμένου εξωδικαστικού μηχανισμού, του πλαισίου «αποδέσμευσης» κρατικών λογαριασμών, αλλά και του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων.

Με τη δημοσίευσή του νομοσχεδίου του υπουργείου Οικονομικών θα μαρτυρείται σε δημόσια διαβούλευση για διάστημα δύο εβδομάδων ξεκινά η αντίστοιχη μέτρηση για την ενεργοποίηση της πλατφόρμας τακτοποίησης των οφειλών οι ασφαλιστικά ταμεία και εφορίες, αλλά και την προσαρμογή του εξωδικαστικού μηχανισμού ώστε να δέχεται και αιτήσεις για χρέη άνω των 5.000 ευρώ.

Ταυτόχρονα, σύμφωνα με πληροφορίες, το υπουργείο Οικονομικών έχει πλέον στα χέρια του δεσμευτική προσφορά για τον φορέα απόκτησης και επαναμίσθωσης ακινήτων και αυτός ήταν ο λόγος για τον οποίο ο υπουργός Οικονομικών Κυριάκος Πιερρακάκης δήλωσε ότι μέσα στο φθινόπωρο θα είναι εφικτή η λειτουργία και του συγκεκριμένου μηχανισμού για την αποφυγή πλειστηριασμών.

Για τη διάσωση της πρώτης κατοικίας, θα προφερθεί στους δανειολήπτες και η λύση της εκπαισίωσης άλλων περιουσιακών στοιχείων, ώστε μέσω του εξωδικαστικού μη-

χανισμού να εξασφαλιστεί μια βιώσιμη ρύθμιση με αρκετές δόσεις.

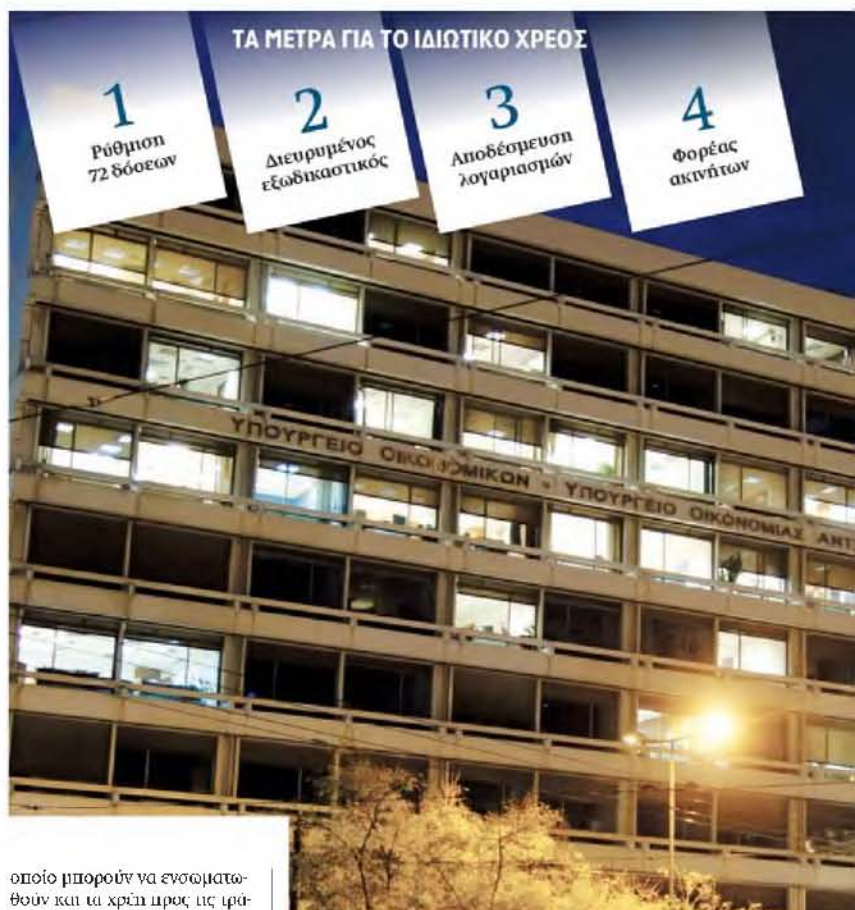
Στόχος των μέτρων που έχουν δρομολογηθεί είναι η οικονομική επανένταξη πολιτών που σήμερα δυσκολεύονται λόγω των αναγκαστικών μέτρων που έχουν λαφύξει κυρίως από την Αναζήτηση Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ). Ο αριθμός φορολογουμένων υπό αναγκαστικά μέτρα βρίσκεται σε ιστορικό υψηλό, καθώς έχει φτάσει στο 1,684 εκατομμύριο έναντι 1,662 εκατ. στο τέλος του 2025 και 1,49 εκατ. στο τέλος του 2024. Δινητικά, αντιμετωπίζονται με δεσμεύσεις τραπεζικών λογαριασμών, κατασχέσεις εις χείρας τρίτων και άλλα μέτρα αναγκαστικού χαρακτήρα μπορούν να έρθουν (με βάση τα στοιχεία της ΑΑΔΕ που αφορούν το τέλος Μαρτίου) περί τα 2,3 εκατομμύρια φορολογούμενοι. Κριτήριο είναι η ύπαρξη οφειλών άνω των 500 ευρώ.

Βασικό χαρακτηριστικό του χρέους των πολιτών κυρίως προς τις εφορίες και τα ασφαλιστικά ταμεία είναι ο μεγάλος αριθμός οφειλετών που βαρύνονται με οσσεωρευσίματα χρέη ανά ΑΦΜ. Τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία δείχνουν ότι το 89% των οφειλετών στην εφορία κρατάει κάτω από 10.000 ευρώ.

Αυτό μειωφρίζεται σε 3,35 εκατομμύρια πολίτες σε σύνολο 3,76 εκατομμυρίων. Το αντίστοιχο ποσοστό για τα ασφαλιστικά ταμεία είναι 60% και αντιστοιχεί σε 903.000 οφειλέτες επί συνόλου 1,5 εκατομμυρίου.

### «Ανεκτές» δόσεις

Τόσο με τη ρύθμιση των 72 δόσεων όσο και με τη διευρυμένη του εξωδικαστικού στον



οποίο μπορούν να ενσωματωθούν και τα χρέη προς τις εφορίες και τα ασφαλιστικά ταμεία είναι μεγαλύτερα ποσά. Δημιουργούνται οι προϋποθέσεις τακτοποίησης οφειλών της τάξεως των μερικών χιλιάδων ευρώ με «ανεκτές» δόσεις, παρά τα μειονεκτήματα που έχουν εντοπιστεί όπως:

**1** Οι 72 δόσεις καλύπτουν μόνο τα χρέη που έχουν οσσεωρευτεί μέχρι 31/12/2023 και αν υπάρχουν και καινούργια πρέπει να αποπληρωθούν σε 24 δόσεις. Έτσι, στην πραγματικότητα πρέπει να γίνουν δύο ρυθμίσεις ή τρεις για τις οφειλές στην εφορία όσο και για τα χρέη στα ασφαλιστικά ταμεία.

**2** Ο εξωδικαστικός μηχανισμός να μην προσφέρει πολλές δόσεις και χαμηλότερο επιτόκιο (τα χρέη στο Δημόσιο τοκίζονται με 3% όσο διαρρέει η ρύθμιση, ενώ στις 72 δόσεις το επιτόκιο φτάνει στο 5,84%), ωστόσο στην πράξη οι περιεχόμενοι της ρύθμισης, εκτός

του ότι καθυστερεί ακόμη και μήνες να οριστικοποιηθεί, συνδέεται άμεσα και με την οικονομική κατάσταση του οφειλέτη.

Ακόμη και έτσι, χρέη της τάξεως των 5.000 ευρώ μπορούν να τακτοποιηθούν με δόσεις που δεν ξεπερνούν τα 100-120 ευρώ τον μήνα. Για παράδειγμα, οφειλέτης που

### ■ Μέσα στο φθινόπωρο αναμένεται η λειτουργία του φορέα ακινήτων για την αποφυγή πλειστηριασμών.

έχει συσσωρεύσει παλαιά χρέη 4.000 ευρώ μπορεί να τα κακοποιήσει σε 72 δόσεις των 66 ευρώ μηνιαίας και τα 1.000 ευρώ που αφορούν καινούργιες ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις ρυθμίζονται με την 24άρα δόση με επιπλέον 44 ευρώ τον μήνα.

Άρα, τα 5.000 ευρώ χρέους κακοποιούνται τελικά με δόση 110 ευρώ τον μήνα για δύο

χρόνια και 66 ευρώ τον μήνα για τα υπόλοιπα πέντε χρόνια. Οι δε τόκοι στην 7ετία υπολογίζονται στα 813 ευρώ.

Με αυτό το πλαίσιο, ο οφειλέτης εξασφαλίζει δυνατότητα έκδοσης φορολογικής ενημερότητας. Ειδικά για την άμεση αποδέσμευση τραπεζικών λογαριασμών, θα τεθεί στη διάθεση των οφειλετών και η ρύθμιση που προβλέπει το συγκεκριμένο «προνόμιο» εφόσον απωληρωθεί άμεσα το 25% του συσσωρευμένου χρέους.

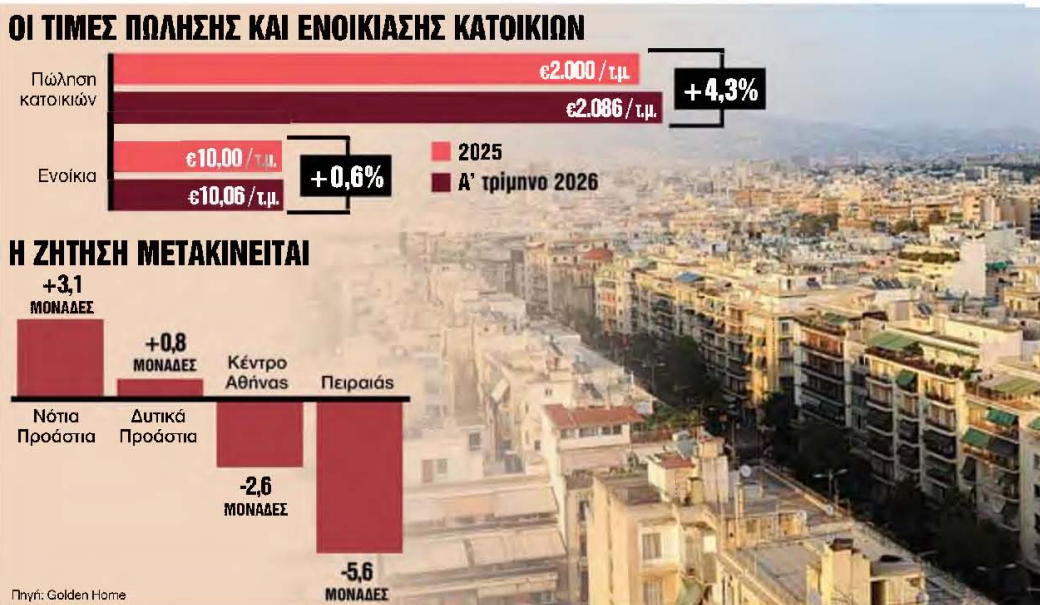
### Η πρώτη κατοικία

Η διάσωση της πρώτης κατοικίας από τον πλειστηριασμό θα επανέλθει στο προσκήνιο με τη δρομολόγηση δύο εναλλακτικών λύσεων. Η πρώτη αφορά όσους εκτός από το σπίτι στο οποίο μένουν έχουν και άλλα περιουσιακά στοιχεία. Θα τους δοθεί το δικαί-

# Τέσσερις παρεμβάσεις προς εξυγίανση ιδιωτικού χρέους

Έρχονται διευρυμένος εξωδικαστικός, 72 δόσεις, αποδέσμευση λογαριασμών και φορέας ακινήτων





# Αλλάζει ο χάρτης της αγοράς ακινήτων

Οι νέες ισορροπίες σε πωλήσεις, ενοικιάσεις και ζήτηση για το 2026 ■ Οι τιμές παρουσιάζουν μια σταθερή άνοδο, αλλά ηπιότερη σε σχέση με το 2025

ΤΗΣ ΔΗΜΗΤΡΑΣ ΣΚΟΥΦΟΥ

**Η** ελληνική αγορά ακινήτων το 2026 συνεχίζει να κινείται ανοδικά, όμως παρουσιάζει σημάδια σταθεροποίησης την ίδια ώρα που οι ισορροπίες αλλάζουν, στον τρόπο που κινούνται οι αγοραστές και οι ενοικιαστές και στις περιοχές που συγκεντρώνουν πλέον το μεγαλύτερο ενδιαφέρον είτε για αγορά είτε για ενοικίαση.

Τα στοιχεία πραγματικών συναλλαγών της Golden Home, του πρώτου τριμήνου του 2026, δείχνουν μια αγορά πιο ώριμη, πιο επιλεκτική και πιο «έξυπνη» από ό,τι τα προηγούμενα χρόνια, στην οποία οι τιμές ακολουθούν μεν σταθερή άνοδο αλλά με πιο ισορροπημένη εικόνα. Είναι ενδεικτικό ότι το πρώτο τρίμηνο του έτους η μεταβολή των τιμών στην πώληση κατοικιών ήταν στο 4,3%, ενώ στα ενοίκια στο 0,6%.

Οι τιμές πώλησης κατοικιών παρουσιάζουν μια σταθερή, αλλά ηπιότερη, σε σχέση με το 2025, άνοδο, επιβεβαιώνοντας τη διαχρονική ανθεκτικότητα της ελληνικής αγοράς. Την ίδια στιγμή, τα ενοίκια εμφανίζουν πιο ήπια μεταβολή, γεγονός

που δείχνει ότι η αγορά ενοικίασης έχει αρχίσει να ισορροπεί μετά από μια έντονη περίοδο ανόδου.

### Τα νότια προάστια

Τα δεδομένα αυτά δημιουργούν μια πιο υγιή συνθήκη συνολικά. Το πλέον ενδιαφέρον στοιχείο της αγοράς το πρώτο τρίμηνο του 2026 είναι η γεωγραφική μετατόπιση της ζήτησης. Τα νότια προάστια συνεχίζουν να αποτελούν έναν από τους πιο δυναμικούς πόλους, με ισχυρή παρουσία τόσο από εγχώριους όσο και από διεθνείς αγοραστές. Η ποιότητα ζωής, η εγγύτητα στη θάλασσα και οι υψηλού επιπέδου κατασκευές διατηρούν την περιοχή στο επίκεντρο. Ωστόσο τα δυτικά προάστια αναδεικνύονται σε μία από τις πιο ενδιαφέρουσες αγορές καθώς η αυξανόμενη ζήτηση υποδηλώνει ότι ολόένα και περισσότεροι αγοραστές αναζητούν ευκαιρίες σε περιοχές που συνδυάζουν προστότητα και προοπτική εξέλιξης.

Όσο για το κέντρο της Αθήνας, διατηρεί τον σημαντικό του ρόλο, ωστόσο η αγορά εμφανίζεται πλέον

πιο κατανοητή, με το ενδιαφέρον να διαχέεται σε περισσότερες ζώνες.

Ένα ακόμη στοιχείο που ξεχωρίζει είναι η αύξηση του αριθμού ενδιαφερομένων ανά ακίνητο. Η ζήτηση παραμένει έντονη, όμως συνοδεύεται πλέον από μεγαλύτερη προσοχή και πιο ουσιαστική αξιολόγηση των επιλογών καθώς οι αγοραστές και οι ενοικιαστές δεν κινούνται παρορμητικά, αλλά με γνώμονα τη σύγκριση.

### Επιβράδυνση

Την εικόνα αυτή αποτυπώνουν και τα στοιχεία που παρουσιάστηκαν στο πλαίσιο της 6ης Premium Real Estate Expo 2026, από τον Δημήτρη Μελαχρινό, CEO του Spirotagos, και τα οποία καταγράφουν τις πρώτες ενδείξεις επιβράδυνσης της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

Σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά, η ελληνική αγορά ακινήτων παρέμεινε σε ανοδική τροχιά και το πρώτο τρίμηνο του 2026, σε ό,τι αφορά τη Μέση Ζητούμενη Τιμή (ΜΖΤ) πώλησης και ενοικίασης κατοικίας. Ωστόσο, οι ρυθμοί αύξησης εμφανίζονται πιο συγκρατημένοι σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2025, ενώ σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων καταγράφονται πρώτα σημάδια σταθεροποίησης. Οι ΜΖΤ πώλησης κατοικιών αυξήθηκαν κατά 7,9% το πρώτο τρίμηνο του 2026 σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2025, όταν η αύξηση είχε διαμορφωθεί στο 8,8%.

Σε ό,τι αφορά τις κατοικίες προς ενοικίαση, οι ΜΖΤ αυξήθηκαν κατά 4,2% το πρώτο τρίμηνο του 2026, παρουσιάζοντας χαμηλότερο ρυθμό ανόδου σε σχέση με το 2025, όταν η αύξηση είχε διαμορφωθεί στο 6,7%. Η πρώτη εμφανής πτώση σε πανελλαδικό επίπεδο καταγράφεται στην πώληση της γης, όπου οι ζητούμενες τιμές σημείωσαν μείωση κατά 1,7% το πρώτο τρίμηνο του 2026, έναντι αύξησης 1,5% την περίοδο 2024-2025.

**Οι Μέσες Ζητούμενες Τιμές (ΜΖΤ) πώλησης κατοικιών αυξήθηκαν κατά 7,9% το πρώτο τρίμηνο του 2026 σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2025, όταν η αύξηση είχε διαμορφωθεί στο 8,8%**



## Πώς να πουλήσετε το ακίνητό σας στην υψηλότερη δυνατή τιμή



Γράφει ο **Λουκάς Γεωργιάδης**

**Ο**ι ενδείξεις για «ταβάνι» στις τιμές των ακινήτων κινητοποιούν χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων, οι οποίοι θέλουν να εκμεταλλευτούν τη θετική συγκυρία και να πουλήσουν στη μέγιστη δυνατή τιμή.

Η ακρίβεια και το ενδεχόμενο ανατροπής του οικονομικού κλίματος λόγω πολιτικής αστάθειας το 2027 λειτουργούν ως καταλύτες για την επίτευξη μιας πώλησης, ενώ η έμφαση δίνεται σε φουσκωμένα πορτοφόλια που προέρχονται από Κίνα, ΗΠΑ, Ισραήλ, Εμιράτα, Τουρκία, αλλά και ευρωπαϊκές χώρες. Ο επίτιμος πρόεδρος κτηματομεσιτών Αττικής Ιωάννης Ρεβύθης δηλώνει στην «Political» ότι η πώληση ενός ακινήτου απαιτεί υπομονή και οι πωλητές πρέπει να απευθύνονται σε πιστοποιημένους επαγγελματίες της αγοράς, οι οποίοι διαθέτουν εμπειρία αλλά και τη γνώση των λεπτομερειών που αυξάνουν την αξία ενός ακινήτου.

Σε κάθε περίπτωση, ο κ. Ρεβύθης συστήνει την έγκαιρη προετοιμασία του φακέλου του ακινήτου και επισημαίνει ότι η επίτευξη της μέγιστης δυνατής τιμής δεν είναι ζήτημα τύχης, αλλά αποτέλεσμα σωστού στρατηγικού σχεδιασμού. Έτσι, όσοι ετοιμάζονται να βάλουν πωλητήριο σε διαμέρισμα, μονοκατοικία ή οικόπεδο πρέπει να γνωρίζουν τα εξής:

**1.** Ο πωλητής πρέπει να προχωρήσει σε εκτενή έρευνα αγοράς για τις τιμές στην περιοχή και να προσδιορίσει μια λογική τιμή που θα λειτουργήσει ως «κράχτης» για τους υποψήφιους αγοραστές.

**2.** Ο νομικός και τεχνικός έλεγχος εκ των προτέρων είναι απαραίτητος, καθώς κανένας υποψήφιος αγοραστής δεν θέλει να μπλέξει με γραφειοκρατικές καθυστερήσεις ή κρυμμένα προβλήματα.

**3.** Πριν τη δημοσίευση της αγγελίας πρέπει να είναι συγκεντρωμένα όλα τα απαραίτητα έγγραφα (τίτλοι ιδιοκτησίας, πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, τοπογραφικό και βεβαίωση μηχανικού για τυχόν αυθαιρέσιες).

**4.** Το φρεσκοβαμμένο σπίτι, οι επιδιορθώσεις σε μέρη και σημεία που βγάζουν... μάτια προσθέτουν χιλιάδες ευρώ στο προσδοκώμενο τίμημα πώλησης ενός διαμερίσματος ή μιας μονοκατοικίας.



**Τα 12 SOS για να κάνετε το πιο δυνατό deal πριν το real estate πιάσει... ταβάνι**

**5.** Το προς πώληση ακίνητο πρέπει να είναι απαλλαγμένο από πολλά προσωπικά αντικείμενα. Αν πωλείται επιπλωμένο με... γούστο, τότε, όπως δηλώνει ο κ. Ρεβύθης, το τελικό τίμημα μπορεί να είναι αυξημένο ακόμη και κατά 10% σε σχέση με ένα άδειο διαμέρισμα.

**6.** Το προς πώληση ακίνητο πρέπει να παρουσιαστεί μέσω επαγγελματικών φωτογραφιών, οι οποίες θα κάνουν μπαμ στο κινητό και τον υπολογιστή. Προτιμούνται δε ένα βίντεο-παρουσίαση ή μια ειδική περιήγηση, που πάντοτε δημιουργούν θετική διάθεση στον υποψήφιο αγοραστή.

**7.** Ο ιδιοκτήτης πρέπει να παρουσιάζει τα «δυνατά» σημεία του ακινήτου (θέση, θέα, γειτονιά, μόνωση κλπ.).

**8.** Ο πωλητής πρέπει να απαντά με πειστικό τρόπο σε κάθε ερώτημα του υποψήφιου αγοραστή.

**9.** Η τέχνη της διαπραγμάτευσης. Ο πωλητής δεν πρέπει να βιαστεί να απαντήσει όταν ακούσει την προσφορά του υποψήφιου αγοραστή, καθώς η διαπραγμάτευση επιβάλλεται στις αγοραπωλησίες ακινήτων. Επίσης, ο πωλητής πρέπει να εξετάσει αν ο αγοραστής διαθέτει ήδη εγκεκριμένο δάνειο ή μετρητά, καθώς αν δεν συντρέχουν αυτές οι προϋποθέσεις τότε το ενδιαφέρον μπορεί να είναι πλασματικό.

**10.** Αν πρόκειται για την πώληση διαμερίσματος, ο πωλητής μπορεί να ανεβάσει την αξία με έξυπνες παρεμβάσεις στην κουζίνα και το μπάνιο, που «πουλάνε» περισσότερο. Ακόμη και μια οικονομική αλλαγή (πχ νέα πορτάκια, σύγχρονες μπαταρίες κλπ.) αυξάνει την αξία, ενώ καθοριστικός παράγοντας είναι το είδος θέρμανσης. Η αντίληψη θερμότητας και η αυτόνομη θέρμανση με φυσικό αέριο αυξάνουν σημαντικά την αξία του ακινήτου. Επιπλέον, πρέπει να ενημερώσετε τον υποψήφιο αγοραστή για την κατάσταση της πολυκατοικίας και κυρίως για τα κοινόχρηστα και το είδος θέρμανσης.

**11.** Αν πρόκειται για μονοκατοικία, πρέπει να δίνεται έμφαση στην αυτονομία και την ασφάλεια. Η πρώτη εντύπωση ξεκινά από τον κήπο, την περίφραξη και την είσοδο, τα οποία αν είναι τακτοποιημένα αυξάνουν σημαντικά την αξία του ακινήτου. Επιπλέον, ο έλεγχος για υγρασίες είναι το πρώτο πράγμα που θα κάνει ένας υποψήφιος αγοραστής, οπότε πρέπει να είναι όλα διορθωμένα. Επιπλέον, η ύπαρξη συναγερμού και καμερών προσδίδει στο ακίνητο επιπλέον αξία.

**12.** Αν πρόκειται για οικόπεδο, το «παιχνίδι» παίζεται στον συντελεστή δόμησης και στη θέση που μπορούν να εκτινάξουν τη ζητούμενη τιμή. Επιπλέον, ο πωλητής πρέπει να έχει έτοιμα τοπογραφικά και κτηματολογικά διαγράμματα, βεβαιώσεις Δασαρχείου και Αρχαιολογικής Υπηρεσίας.