

ΖΗΤΟΥΝ ΠΑΡΑΤΑΣΗ ΓΙΑ ΕΚΑΤΟΝΤΑΔΕΣ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΡΓΑ

Σήμα κινδύνου από τους εργολήπτες

Εξάμνη παράταση στις προθεσμίες εκτέλεσης όλων των δημοσίων έργων, άμεση ενεργοποίηση του μηχανισμού αναθεώρησης τιμών, χρήση αντικειμενικών δεικτών της ΕΛΣΤΑΤ για τον υπολογισμό των αυξήσεων και οικονομική αποζημίωση για τους αναδόχους που θα συνεχίσουν τις εργασίες αναλαμβάνοντας το πρόσθετο κόστος, ζητούν οι εργοληπτικές οργανώσεις της χώρας, προειδοποιώντας ότι η κρίση στη Μέση Ανατολή έρχεται να προστεθεί σε μια ήδη συσσωρευμένη κρίση κόστους, θέτοντας σε νέα δοκιμασία την εκτέλεση εκατοντάδων δημοσίων έργων σε ολόκληρη τη χώρα.

Ολόκληρος ο κατασκευαστικός κλάδος εκπέμπει πλέον κοινό σήμα κινδύνου, υποστηρίζοντας ότι οι σημερινές συνθήκες έχουν ξεπεράσει τα όρια του συνήθους επιχειρηματικού ρίσκου, με πολλά δημόσια έργα να βρίσκονται στον αέρα και να βρισκόμαστε προ ενός ντόμινο παγω-



Οι εκπρόσωποι των τεσσάρων εργοληπτικών οργανώσεων της χώρας, ΣΤΕΑΤ, ΣΑΤΕ, ΠΕΔΜΕΔΕ και ΠΕΣΕΔΕ

μένων εργοταξίων.

Για παράδειγμα, στα έργα ανάπλασης της Ανω Πόλης, έχουν προκύψει πάλι σοβαρά προβλήματα με τον ανάδοχο του έργου. Σύμφωνα με τη δημοτική αρχή, παρά τις επανειλημμένες οχλήσεις τόσο από τις υπηρεσίες του Δήμου όσο και από τη Διαχειριστική Αρχή, ο ανάδοχος δεν έχει ανταποκριθεί στις συμβατικές του υποχρεώσεις. Για τον

λόγο αυτό, ο Δήμος έχει ήδη κινήσει τη διαδικασία κήρυξης του ως έκπτωτου.

Οι τέσσερις εργοληπτικές οργανώσεις της χώρας, ο ΣΤΕΑΤ, που εκπροσωπεί τις μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες, ο ΣΑΤΕ, η ΠΕΔΜΕΔΕ και η ΠΕΣΕΔΕ, εμφανίστηκαν την Πέμπτη με ενιαία γραμμή σε συνέντευξη Τύπου, ζητώντας από την κυβέρνηση να κινηθεί άμεσα. Η δυ-

σάρεστη εικόνα για το κόστος των έργων αποτυπώνεται στις τιμές βασικών υλικών. Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρουσίασαν, η τιμή των τούβλων έχει αυξηθεί από περίπου 0,75 ευρώ σε 2,20 ευρώ ανά τεμάχιο, καταγράφοντας άνοδο της τάξης του 170%, ενώ το κόστος του σκυροδέματος έχει εκταχθεί από περίπου 45 ευρώ στα 105 ευρώ.



Τέλος χρόνου και πρόστιμα για τα ακαθάριστα οικόπεδα

Λήγει σήμερα και η παράταση που είχε δοθεί στους ιδιοκτήτες οικοπέδων για να καθαρίσουν και να τα δηλώσουν στην πλατφόρμα <https://akatharista.apps.gov.gr>. Από την επόμενη μέρα ξεκινούν οι έλεγχοι και η μη δήλωση επισύρει σημαντικές κυρώσεις. Σημειώτεον ότι η υποχρέωση διατήρησης της καθαριότητας δεν σταματά με την υποβολή της δήλωσης, αλλά ισχύει καθ' όλη τη διάρκεια της αντιπυρικής περιόδου, έως τέλος Οκτωβρίου. Από την υποχρέωση καθαρισμού εξαιρούνται οι διαμορφωμένοι και συντηρημένοι κήποι και οι φυτεμένες επιφάνειες ακάλυπτων χώρων κτιρίων, πολυκατοικιών και συναφών εγκαταστάσεων. Ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου δεν είναι υπόχρεος μόνο για το οικόπεδό του, αλλά οφείλει να φροντίσει για τη νόμιμη συλλογή και μεταφορά των υπολειμμάτων καθαρισμού, καθώς απαγορεύεται η ανεξέλεγκτη απόρριψή τους. Οι εργασίες που απαιτούνται περιλαμβάνουν: Απομάκρυνση ξερών και σπασμένων δέντρων και κλαδιών και κλαδιών που εφάπτονται σε κτίσματα. Αποκλάδωση των δέντρων και αύξηση του ύψους της κόμης τους,

ανάλογα με το είδος και την ηλικία τους. Η μη συμμόρφωση με τις υποχρεώσεις καθαρισμού και δήλωσης επισύρει σημαντικές κυρώσεις. Σε περιπτώσεις αδυναμίας ηλεκτρονικής υποβολής, λόγω ηλικίας, αναπηρίας, ανωτέρας βίας ή άλλης αντικειμενικής δυσκολίας, η δήλωση μπορεί να κατατεθεί σε ΚΕΠ ή στην αρμόδια Πυροσβεστική Υπηρεσία. Στη συνέχεια, ο καθαρισμός του οικοπέδου θα πρέπει να δηλωθεί από τους υπόχρεους στην πλατφόρμα του gov.gr «Ακαθάριστα Οικόπεδα». Φέτος, η υποχρέωση επεκτείνεται και σε μισθωτές, χρήστες και επικαρπωτές των οικοπέδων, καθιστώντας το πλαίσιο σαφώς πιο αυστηρό και απαιτητικό. Το μέτρο για τα ακαθάριστα οικόπεδα

αφορά σε χώρους που βρίσκονται σε περιοχές εντός συγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, εντός ορίων οικισμών χωρίς συγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο αλλά και σε εκτάσεις εντός ακτίνας 100 μέτρων από αυτά τα όρια, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και με ενημέρωση της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας. Στους υπόχρεους που δεν υποβάλλουν τη δήλωση, επιβάλλεται:

- α)** πρόστιμο πεντακοσίων (500) ευρώ εάν δεν έχουν προβεί στις ενέργειες καθαρισμού,
- β)** πρόστιμο εκατό (100) ευρώ εάν έχουν προβεί σε καθαρισμό.

Η υποχρέωση διατήρησης της καθαριότητας δεν σταματά με την υποβολή της δήλωσης αλλά ισχύει καθ' όλη τη διάρκεια της αντιπυρικής περιόδου, έως τέλος Οκτωβρίου

Η υποβολή ψευδούς δήλωσης στο Μητρώο τιμωρείται με χρηματική ποινή πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ και φυλάκιση τουλάχιστον έξι (6) μηνών.

Σε περιπτώσεις αδυναμίας υποβολής δήλωσης, όπως λόγω αντικειμενικής αδυναμίας χρήσης των ηλεκτρονικών υπηρεσιών, ηλικίας, αναπηρίας ή λόγω ανωτέρας βίας, που καθορίζεται με την κοινή απόφαση, η δήλωση υποβάλλεται με φυσικό τρόπο στο οικείο Κέντρο Εξυπηρέτησης Πολιτών ή

στην κατά τόπον αρμόδια πυροσβεστική υπηρεσία και αποστέλλονται με επιμέλειά τους στη Διεύθυνση Προληπτικής Πυροπροστασίας του Π.Σ. Σε κάθε περίπτωση μη συμμόρφωσης των υπόχρεων στην εκπλήρωση της υποχρέωσης καθαρισμού και συντήρησης καθ' όλη τη διάρκεια της αντιπυρικής περιόδου, επιβάλλεται ή καταλογίζεται αντίστοιχα εξ ολοκλήρου στον/στους υπόχρεους από τον Δήμο: α) πρόστιμο ύψους 1,00 ευρώ ανά τ.μ. με ελάχιστο ποσό τα διακόσια (200) ευρώ και μέγιστο ποσό τα δύο χιλιάδες (2.000) ευρώ και β) η δαπάνη καθαρισμού του χώρου και απομάκρυνσης των υλικών, εφόσον ο Δήμος προβεί σε καθαρισμό του χώρου.

«Γκάζι» πάτησαν οι μεταβιβάσεις ακινήτων

Αυξήθηκαν 5,8% οι εισπράξεις από τον ΦΜΑ στο τετράμηνο 2026 σε σύγκριση με πέρυσι

Έσοδα περίπου 274 εκατ. εισέπραξε το Δημόσιο από φόρους σε αγοραπωλησίες ακινήτων, κληρονομίες, δωρεές και γονικές παροχές, κατά το τετράμηνο του 2026. Το ποσό ήταν αυξημένο 5,8% σε σύγκριση με το τετράμηνο του 2025.

Το Γιώργου Παλαιτσάκη
gpalait@skt.gr

Η ΕΞΕΛΙΞΗ αυτή αποτυπώνει μια σημαντική αύξηση του αριθμού των μεταβιβάσεων ακινήτων, κυρίως κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026, η οποία αποδίδεται εν μέρει και στο γεγονός ότι πολλοί φορολογούμενοι σπεύδουν φέτος να προχωρήσουν σε τίποτου είδους μράξεις προκειμένου να αποφύγουν πρόσθετες φορολογικές επιβαρύνσεις που είναι πολύ πιθανό να προκύψουν από το επόμενο έτος, όταν θα επιβληθούν αυξήσεις στις αντικειμενικές τιμές των ακινήτων που θα προκαλέσουν άνοδο στις φορολογητέες αξίες τους και στους αναλογούντες φόρους. Τον Απρίλιο και γράφηκε μικρή κάμψη στα έσοδα από τις αγοραπωλησίες ακινήτων, ωστόσο η γενική τάση παραμένει ανεπίσημα.

Τα στοιχεία της ΑΑΔΕ

Όπως προκύπτει από νεότερα στοιχεία της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), για την πορεία των φορολογικών εσόδων τη φετινή χρονιά, μέσα στους τέσσερις πρώτους μήνες του 2026 εισπράχθηκαν συνολικά φόροι ύψους 274,29 εκατ. ευρώ από αγοραπωλησίες ακινήτων, κληρονομίες, δωρεές και γονικές παροχές. Η πιο συγκεκριμένα: 1) Οι εισπράξεις του Δημοσίου από τους φόρους στις μεταβιβάσεις (αγοραπωλησίες) ακινήτων αυξήθηκαν κατά 6% το πρώτο τετράμηνο του 2026, ενώ στο πρώτο τρίμηνο είχαν αυξηθεί κατά 12,5% περίπου έναντι του αντίστοιχου διαστήματος του 2025. Αιτία της επιβάρυνσης που καταγράφηκε ήταν το γεγονός ότι τον Απρίλιο του 2026 σημειώθηκε πτώση στις

εισπράξεις κατά 11% περίπου σε σύγκριση με τον αντίστοιχο μήνα του 2025.

Ειδικότερα, οι φόροι που εισπράχθηκαν από μεταβιβάσεις οικοδομών, οικοπέδων και αγροκτημάτων με επακόλουθα αντίβλησαν σε 193,69 εκατ. ευρώ στο πρώτο τετράμηνο του 2026, έναντι 182,59 εκατ. ευρώ στο αντίστοιχο διάστημα του 2025, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 6,07% ή κατά 11,1 εκατ. ευρώ.

Ειδικά τον Απρίλιο του 2026 οι εισπράξεις από τους φόρους μεταβίβασης οικοδομών, οικοπέδων και αγροκτημάτων σημείωσαν μείωση κατά 10,87% ή κατά 5,41 εκατ. ευρώ σε σύγκριση με τον αντίστοιχο μήνα του 2025. Διαμορφώθηκαν σε 44,32 εκατ. ευρώ τον φετινό Απρίλιο, έναντι 49,73 εκατ. ευρώ τον Απρίλιο του 2025.

Πιο αναλυτικά, τα έσοδα από τους φόρους μεταβίβασης οικοδομών διαμορφώθηκαν σε 37,3 εκατ. ευρώ τον φετινό Απρίλιο, καταγράφοντας μείωση κατά 6,57% ή κατά 2,62 εκατ. ευρώ έναντι του αντίστοιχου περιόδου μινός, ενώ οι εισπράξεις από τους φόρους μεταβίβασης οικοπέδων και αγροκτημάτων ανήλθαν σε 7,02 εκατ. ευρώ τον φετινό Απρίλιο, σημειώνοντας πτώση κατά 28,41% ή κατά 2,79 εκατ. ευρώ σε σύγκριση με τον Απρίλιο του 2025.

2) Το πρώτο τετράμηνο του 2026 τα έσοδα του Δημοσίου από τους φόρους κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών ανήλθαν σε 80,6 εκατ. ευρώ, έναντι 76,55 εκατ. ευρώ το πρώτο τετράμηνο του 2025. Σημειώσαν, δηλαδή, αύξηση κατά 5,26% ή κατά 4,03 εκατ. ευρώ. Ειδικά τον Απρίλιο του τρέχοντος έτους οι εισπράξεις του Δημοσίου από τους φόρους κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών αυξήθηκαν κατά 2,97% ή κατά 580,000 ευρώ σε σύγκριση με τον Απρίλιο του 2025 και διαμορφώθηκαν σε 20,18 εκατ. ευρώ.

Σημειώνεται ότι ο φετινός κρατικός προϋπολογισμός προβλέ-



Σε Γλυφάδα, Βουλιαγμένη, Ελληνικό, Άλιμο, Κολωνάκι, Φιλοθέη, Σπείτσες και Κέα έλαβαν χώρα οι ακριβότερες αγοραπωλησίες ακινήτων το 2025.

■ Εισπράξεις φόρων από μεταβιβάσεις (σε εκατ. ευρώ)

	2025			2026		
	Κτήρια	Οικόπεδα αγροτεμαχία	Σύνολο	Κτήρια	Οικόπεδα αγροτεμαχία	Σύνολο
Ιανουάριος	34,07	6,91	40,98	29,87	7,55	37,42
Φεβρουάριος	38,80	7,11	45,91	51,38	7,72	59,10
Μάρτιος	36,97	7,00	43,97	44,28	8,57	52,85
Απρίλιος	39,92	9,81	49,73	37,30	7,02	44,32
Α' τετράμηνο	149,76	30,83	180,59	162,83	30,86	193,69

■ Έσοδα από φόρους κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών (σε εκατ. ευρώ)

	2025			2026		
	Φόροι και τέλη κληρονομιών	Φόροι και τέλη δωρεών, γονικών και λοιπών παροχών	Σύνολο	Φόροι και τέλη κληρονομιών	Φόροι και τέλη δωρεών, γονικών και λοιπών παροχών	Σύνολο
Ιανουάριος	12,80	3,82	16,62	13,72	3,82	17,54
Φεβρουάριος	18,82	2,92	21,74	16,26	4,54	20,80
Μάρτιος	14,65	3,94	18,59	16,73	5,32	22,05
Απρίλιος	15,08	4,52	19,60	15,15	5,03	20,18
Α' τετράμηνο	61,35	15,2	76,55	61,86	18,71	80,57

πει ότι τα έσοδα από φόρους σε μεταβιβάσεις, γονικές παροχές, δωρεές και κληρονομίες ακινήτων θα αγγίξουν τα 900 εκατ. ευρώ. Ειδικότερα, από τις αγοραπωλησίες ακινήτων προβλέπεται ότι θα εισπραχθούν φόροι 653 εκατ. ευρώ, ενώ άλλα 246 εκατ. ευρώ υπολογίζεται ότι θα εισπράτουν οτα κρατικά ταμεία από τους φόρους σε γονικές παροχές, δωρεές και κληρονομίες.

Επιμέρους δεδομένα

Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι το 2025 μέσω της πλατφόρμας myProperty της ΑΑΔΕ υποβλήθηκαν ηλεκτρονικά περισσότε-

ρες από 223.000 δηλώσεις φόρων μεταβίβασης που αφορούσαν αγοραπωλησίες ακινήτων, ενώ με βάση τα συμβόλαια που έχουν αναρτηθεί στο Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων άλλαξαν χέρια 41.743 ακίνητα, συνολικής αξίας που υπερβαίνει τα 4,2 δισ. ευρώ.

Οι ακριβότερες αγοραπωλησίες ακινήτων έλαβαν χώρα σε Γλυφάδα, Βουλιαγμένη, Ελληνικό, Άλιμο, Κολωνάκι, Φιλοθέη, Σπείτσες και Κέα.

Ο Δήμος Αθηναίων βρέθηκε στην πρώτη θέση με 5.816 αγοραπωλησίες ακινήτων. Η συνολικά αξία τους αγγίζει τα 626 εκατ.

ευρώ. Η μέση αξία των 41.743 ακινήτων που μεταβιβάστηκαν το 2025 ανέρχεται σε 100.770 ευρώ. Όσον αφορά το είδος των ακινήτων, τα συμβόλαια που έχουν υπογραφεί και αναρτηθεί στο Μητρώο δείχνουν ότι:

- 21.354 είναι διαμερίσματα συνολικής αξίας 2,25 δισ. ευρώ
- 4.278 μονοκατοικίες συνολικής αξίας 451,11 εκατ. ευρώ
- 6.566 οικόπεδα συνολικής αξίας 729,5 εκατ. ευρώ
- 3.394 είναι ακίνητα επαγγελματικής ούτης αξίας 589,37 εκατ. ευρώ, και
- 1.958 είναι θέσεις στάθμευσης αξίας 23,8 εκατ. ευρώ. (p422758220)

41,7
χιλ.

ακίνητα, συνολικής αξίας άνω των 4,2 δισ. ευρώ, άλλαξαν χέρια το 2025.

Αποσύρεται άρον άρον το πλαφόν στα ενοίκια

Από το αρμόδιο υπουργείο τονίζεται ότι στόχος είναι «η αύξηση του διαθέσιμου αποθέματος και όχι η παρέμβαση στην κτηματαγορά»

ΡΕΠΟΡΤΑΖ

Γιώργος Μάλτης

Ανέκρουσε πρύμναν μέσα στο Σαββατοκύριακο η κυβέρνηση στο ζήτημα του πλαφόν στα ενοίκια για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων (χαμηλής ποιότητας και ενεργειακής απόδοσης), μετά τις έντονες αντιδράσεις που εκδηλώθηκαν και δημιούργησαν την αίσθηση ότι το πλαφόν θα μπορούσε να επιβληθεί οριζόντια σε όλα τα ακίνητα που μισθώνονται. Η σχετική πρόταση που περιλαμβάνεται στο σχέδιο διαβούλευσης αναφορικά με την Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική 2026-2035 διαψεύδεται «κατηγορηματικά» από πηγές του υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής, που χθες αποσαφήνισαν ότι δεν εξετάζεται και δεν προτίθεται να εφαρμοστεί οποιαδήποτε σύστημα διοικητικού καθορισμού ή ανώτατου ορίου στις τιμές των μισθώσεων.

Εξηγώντας το σκεπτικό τους, οι ίδιες πηγές τόνιζαν ότι η διεθνής



εμπειρία από χώρες που υιοθέτησαν παρεμβάσεις αυτού του τύπου είναι σύνθετη και τα αποτελέσματα συχνά αμφιλεγόμενα. Σε αρκετές περιπτώσεις έχουν καταγραφεί παρενέργειες, όπως η μείωση της προσφοράς κατοικιών προς ενοίκιαση, η αναστολή επενδύσεων στην κατοικία και η επιδείνωση της ποιότητας του διαθέσιμου οικιστικού αποθέματος. Επιπλέον -όπως εξηγούν- η ελληνική στεγαστική αγορά παρουσιάζει ιδιαίτερα χαρακτηρι-



Το πρωτοσέλιδο της «Α» το Σάββατο 20 Ιουνίου 2026

Τι αναφέρει το επίσημο κείμενο της διαβούλευσης

Από το υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας υποστήριζαν χθες ότι όχι μόνο η κυβέρνηση δεν εξετάζει ή προτίθεται να προχωρήσει σε οποιαδήποτε μορφή διοικητικού καθορισμού ή ανώτατου ορίου στις τιμές των μισθώσεων, αλλά και ότι στο σχέδιο για τη στεγαστική πολιτική «δεν περιλαμβάνεται σχετική πρόταση». Ωστόσο, στο επίσημο κείμενο της διαβούλευσης και ειδικότερα στο «Μέτρο 3: Θεσμοθέτηση εθνικού δείκτη τιμών», περιγράφεται αναλυτικά το «παράθυρο» που ανοίγει για την επιβολή πλαφόν. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται:

«Περιγραφή: Η θεσμοθέτηση εθνικού δείκτη τιμών ακινήτων στοχεύει στη δημιουργία ενός ενιαίου και αξιόπιστου μηχανισμού παρακολούθησης των τιμών αγοράς και μίσθωσης κατοικιών σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο. Ο δείκτης θα ενισχύσει τη διαφάνεια στην αγορά κατοικίας, θα επιπρέψει την έγκαιρη αναγνώριση περιοχών με αυξημένη στεγαστική πλεση και θα στηρίξει τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων για τον σχεδιασμό στεγαστικών πολιτικών.

➔ Η λειτουργία του δείκτη μπορεί να βασιστεί στη συνδυαστική αξιοποίηση υφιστάμενων πηγών δεδομένων, όπως στοιχεία μεταβιβάσεων, μισθώσεων, τραπεζικών αποτιμήσεων, φορολογικών δηλώσεων και διαθέσιμων δεικτών της αγοράς. Μέσω τακτικής επικαιροποίησης και δημοσίευσης συγκρίσιμων στοιχείων, ο δείκτης θα μπορεί να λειτουργεί ως εργαλείο παρακολούθησης της προσι-

τότητας, αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας των μέτρων και εντοπισμού στρεβλώσεων στην αγορά κατοικίας.

➔ Συναφής διεθνής πρακτική: Αντίστοιχη διεθνής πρακτική αποτελεί ο δείκτης τιμών της Γερμανίας (Mietspiegel) που λειτουργεί ως επίσημος τοπικός δείκτης αναφοράς μισθωμάτων και καταρτίζεται με βάση πραγματικά στοιχεία αγοράς, λαμβάνοντας υπόψη χαρακτηριστικά όπως η περιοχή, το μέγεθος, η ποιότητα, ο εξοπλισμός και η γειτονιά του ακινήτου.

➔ Προσπιθέμενη αξία στο ελληνικό πλαίσιο: Ο εθνικός δείκτης τιμών μπορεί να αποτελέσει τη βάση για τη διάκριση μεταξύ ελεύθερης και ρυθμιζόμενης αγοράς μίσθωσης, με τρόπο στοχευμένο και τεκμηριωμένο. Μέσω αντικειμενικών

αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας των μέτρων και εντοπισμού στρεβλώσεων στην αγορά κατοικίας.

➔ Συναφής διεθνής πρακτική: Αντίστοιχη διεθνής πρακτική αποτελεί ο δείκτης τιμών της Γερμανίας (Mietspiegel) που λειτουργεί ως επίσημος τοπικός δείκτης αναφοράς μισθωμάτων και καταρτίζεται με βάση πραγματικά στοιχεία αγοράς, λαμβάνοντας υπόψη χαρακτηριστικά όπως η περιοχή, το μέγεθος, η ποιότητα, ο εξοπλισμός και η γειτονιά του ακινήτου.

➔ Προσπιθέμενη αξία στο ελληνικό πλαίσιο: Ο εθνικός δείκτης τιμών μπορεί να αποτελέσει τη βάση για τη διάκριση μεταξύ ελεύθερης και ρυθμιζόμενης αγοράς μίσθωσης, με τρόπο στοχευμένο και τεκμηριωμένο. Μέσω αντικειμενικών



στικά που καθιστούν τέτοιου είδους παρεμβάσεις ακόμη πιο προβληματικές, παραπέμποντας στο γεγονός ότι το μέσο δηλωμένο μίσθωμα στα «βιβλία» της φορολογικής διοίκησης παραμένει σε επίπεδα που δεν αντανακλούν πλήρως την πραγματική εικόνα της αγοράς, γεγονός που καταδεικνύει την έκταση του φαινομένου της υποδήλωσης μισθωμάτων. Υπ' αυτές τις συνθήκες, η επιβολή διοικητικών περιορισμών θα μπορούσε να ενισχύσει περαιτέρω την αδήλωτη οικονομία, αντί να αντιμετωπίσει το πρόβλημα της προσιτής στέγασης, ισχυρίζονται στο υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής. Τονίζεται δε ότι «σε κάθε περίπτωση, η θέσπιση ρυθμιζόμενου ενοικίου στο πλαίσιο της κοινωνικής κατοικίας δεν πρέπει να συγχέεται με την επιβολή πλαφόν σε ιδιωτικά ακίνητα». Η κυβερνητική πολιτική για τη στέγαση, σημειώνουν οι ίδιες πηγές, επικεντρώνεται στην αύξηση της προσιφράδας κατοικιών, στην αξιοποίηση κλειστών ακινήτων, στην ενίσχυση της κοινωνικής και προσιτής κατοικίας, στη διευκόλυνση της πρόσβασης των νέων σε ιδιόκτητη κατοικία και στη στήριξη των ενοικιαστών μέσω στοχευμένων μέτρων. «Η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης απαιτεί διαρθρωτικές παρεμβάσεις που αυξάνουν το διαθέσιμο στεγαστικό απόθεμα και όχι διοικητικό καθορισμό τιμών», καταλήγουν οι σχετικές διευκρινίσεις.

δεδομένων για τις τιμές, την περιοχή, την ποιότητα και την ενεργειακή κατάσταση των κατοικιών, θα μπορεί να προσδιορίζεται τότε μια κατηγορία ακινήτων παραμένει στην ελεύθερη αγορά και τότε απαιτείται ειδικότερο πλαίσιο προστασίας των ενοικιαστών. Ιδίως για κατοικίες χαμηλής ποιότητας ή χαμηλής ενεργειακής απόδοσης, ο δείκτης θα μπορούσε να αξιοποιηθεί ως εργαλείο αναφοράς για τον καθορισμό ανώτατων ευρώ μισθώματος ή άλλων κανόνων ρύθμισης της αγοράς. Παράλληλα, η αναβάθμιση του ακινήτου, μέσω της αξιοποίησης υφιστάμενων κινήτρων όπως τα προγράμματα "Εξοικονομώ" και "Αναβαθμίζω το Σπίτι μου", θα μπορούσε να αποτελέσει προϋπόθεση για την επανένταξή του σε πιο ελεύθερο πλαίσιο διαμόρφωσης τιμών».

Κτηματολόγιο: Πώς δηλώνονται ακίνητα χωρίς αποδοχή κληρονομιάς



Γράφει ο
Λουκάς Γεωργιάδης

Αντιμέτωποι με μία από τις πιο συχνές παγίδες που οδηγούν σε απώλεια περιουσίας βρίσκονται χιλιάδες κληρονόμοι οι οποίοι αγνοούν τη διαδικασία της δήλωσης ενός ακινήτου για το οποίο δεν έχουν κάνει αποδοχή.

Σύμφωνα με τους συμβολαιογράφους, πολλοί έχουν την εσφαλμένη εντύπωση ότι ένα κληρονομικό ακίνητο δεν μπορεί να δηλωθεί στο Ελληνικό Κτηματολόγιο αν προηγουμένως δεν έχει συναχθεί επίσημη πράξη αποδοχής κληρονομιάς. Ωστόσο, η πραγματικότητα είναι εντελώς διαφορετική, καθώς το Κτηματολόγιο επιτρέπει και επιβάλλει τη δήλωση του ακινήτου ακόμη και αν εκκρεμεί η αποδοχή. Η αναβολή της δήλωσης με τη δικαιολογία ότι «δεν έχουν γίνει ακόμα τα συμβόλαια» είναι ο σίγουρος δρόμος για να χαρακτηριστεί ένα ή περισσότερα ακίνητα ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» και να περιέλθει στο Δημόσιο.

Οι δυνατότητες του νόμου

Ο νόμος δίνει τη δυνατότητα στους κληρονόμους να κα-

τοχυρώσουν προσωρινά το δικαίωμά τους, υποβάλλοντας τη δήλωση ιδιοκτησίας με μια συγκεκριμένη δέσμη πιστοποιητικών, ανάλογα με το αν ο θανάτωση άφησε ή όχι διαθήκη. Η επίσημη αποδοχή κληρονομιάς και η μεταγραφή της μπορούν να γίνουν σε μεταγενέστερο χρόνο και να προσκομιστούν στο Κτηματολογικό Γραφείο χωρίς επιπλέον πρόστιμα. Ειδικότερα, υπάρχουν οι εξής δύο περιπτώσεις:

1. Κληρονομιά χωρίς διαθήκη (εξ αδιαθέτου), από την οποία προκύπτει το αυτόνομο δικαίωμα των κληρονόμων λόγω της συγγενικής σχέσης. Για να δηλωθεί στο Κτηματολόγιο το μερίδιο που αναλογεί στον κληρονόμο ή τους κληρονόμους, πρέπει να υποβληθούν ο τίτλος ιδιοκτησίας του αποβιώσαντος, το παλιό συμβόλαιο, το παραχωρητήριο ή η δικαστική απόφαση που αποδεικνύει ότι το ακίνητο ανήκε στον άνθρωπο που απεβίωσε, η ληξιαρχική πράξη θανάτου, το πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών (αποδεικνύει ποιοι είναι οι νόμιμοι κληρονόμοι και το ποσοστό του καθενός), το πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης (εκδίδεται από το αρμόδιο Ειρηνοδικείο ή Πρωτοδικείο και βεβαιώνει ότι δεν έχει βρεθεί καμία διαθήκη) και το πιστοποιητικό περί μη αποποίησης κληρονομιάς, αποδεικνύοντας ότι δεν έχει αρνηθεί ο κληρονόμος την κληρονομιά εντός της νόμιμης τετράμηνης προθεσμίας.

2. Κληρονομιά με διαθήκη. Αν ο κληρονομούμενος είχε μεριμνήσει να συντάξει ιδιόγραφη ή δημόσια διαθήκη, η διαδικασία διαφοροποιείται ελαφρώς, καθώς η διαθήκη ορίζει επακριβώς ποιος παίρνει τι. Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά είναι ο τίτλος ιδιοκτησίας του αποβιώσαντος (όπως και στην προηγούμενη περίπτωση), η ληξιαρχική πράξη θανάτου, το αντίγραφο της

δημοσιευμένης διαθήκης, συνοδευόμενο από το σχετικό πρακτικό δημοσίευσής της από το Ειρηνοδικείο ή το Πρωτοδικείο, πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης άλλης διαθήκης που να πιστοποιεί ότι η συγκεκριμένη διαθήκη είναι η τελευταία και ισχυρή, πιστοποιητικό περί μη αποποίησης κληρονομιάς.

Η διαδικασία ολοκληρώνεται ηλεκτρονικά μέσα από την ψηφιακή πλατφόρμα του Κτηματολογίου. Η είσοδος γίνεται με τους κωδικούς Taxisnet και στη συνέχεια γίνεται ο γεωγραφικός εντοπισμός του ακινήτου στον ψηφιακό χάρτη για να προσδιοριστούν οι ακριβείς συντεταγμένες του. Στη συνέχεια συμπληρώνονται τα στοιχεία του θανόντος (ως προηγούμενου ιδιοκτήτη) και τα στοιχεία του κληρονόμου μαζί με το ποσοστό συνιδιοκτησίας. Ακολουθεί το «ανέβασμα» των αρχείων σε μορφή PDF για όλα τα παραπάνω πιστοποιητικά και εκδίδεται το ηλεκτρονικό παράβολο των 35 ευρώ ανά δικαίωμα όταν πρόκειται για κύριους χώρους.

Πότε θεωρείται προστατευμένη

Με βάση την παραπάνω διαδικασία, η αίτηση του κληρονόμου παίρνει αριθμό πρωτοκόλλου και θεωρείται ότι είναι προστατευμένη από τις διεκδικήσεις του Δημοσίου. Πρέπει να σημειωθεί ότι η διαδικασία είναι αυτοματοποιημένη και την αναλαμβάνει ο συμβολαιογράφος, ο οποίος, αφού ολοκληρώσει τις ηλεκτρονικές διαδικασίες, λαμβάνει όλα τα δεδομένα, προκειμένου στη συνέχεια να συντάξει το τελικό συμβόλαιο, που αποτελεί το πλέον ισχυρό «όπλο» για την κατοχύρωση της περιουσίας του κληρονόμου.



Το... παράδοξο της νομοθεσίας και ο οδηγός επιβίωσης για τους κληρονόμους

Του
ΣΠΥΡΗ ΠΑΠΑΡΕΟΥ

Τρεις στις τέσσερις κατοικίες που πωλούνται στην Ελλάδα είναι ηλικίας άνω των 20 ετών. Τα στοιχεία αυτά καταγράφει η RE/MAX Ελλάς, το μεγαλύτερο κτηματομετατικό δίκτυο της χώρας, μέσα από κιλιάδες ολοκληρωμένες αγοραπωλησίες ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν το περασμένο έτος, από τα 90 γραφεία που διαθέτει σε ολόκληρη την επικράτεια.

Την ίδια στιγμή, οι νεώστες κατοικίες ηλικίας έως 5 ετών, κάλυψαν μόλις το 12,3% των συνολικών πωλήσεων οικιστικών ακινήτων, εξέλιξη που αποδίδεται, κυρίως, στην περιορισμένη προσφορά νεώτερων ακινήτων. Όταν αφορά ακίνητα ηλικίας 11-15 ετών, αυτά προτιμήθηκαν από το 2% των αγοραστών, τα ακίνητα ηλικίας 16-20 ετών από το 9,8% των αγοραστών, ενώ τα ακίνητα ηλικίας 6-10 ετών από μόλις 0,3% των αγοραστών.

Από τα στοιχεία της έρευνας προκύπτει ότι ο περιορισμένος αριθμός ανέγερσης νέων κατοικιών τα τελευταία χρόνια αδυνατεί να καλύψει τη διογκωμένη ζήτηση για τέτοιου

Το αυξημένο κατασκευαστικό κόστος των τελευταίων ετών, σε συνδυασμό με τις υψηλές αξίες των οικοπέδων, μεταφέρεται αναπόφευκτα στην τελική τιμή του ακινήτου

είδους ακινήτα και αυτό έχει οδηγήσει νομοτελεστικά στη στροφή ενδιαφερόμενων αγοραστών σε παλαιότερα ακίνητα. Ωστόσο, όπου παρέχεται η δυνατότητα αγοράς ενός νεώδευτου ακινήτου, αυτό επιλέγεται συνηθέστερα έναντι των παλαιότερων, καθώς κατοικίες ηλικίας έως 5 ετών είναι σύγχρονες και ενεργειακά αποδοτικές και ανταποκρίνονται πολύ περισσότερο στις σύγχρονες ανάγκες διαβίωσης των νοικοκυριών, σε σύγκριση με τα παλαιά ακίνητα.

Ο Γιώργος Ανδριόπουλος, ιδιοκτήτης του γραφείου RE/MAX Vision στην Πάτρα από το 2009, εξηγεί στην «Π» ότι η τάση αυτή αποτυπώνεται έντονα και στην αγορά της Πάτρας, όπου οι συνθήκες προσφοράς και ζήτησης διαφοροφούν διαφορετικές στρατηγικές για κάθε κατηγορία αγοραστή.

«Τα όρους προσεγγίζουν την αγορά ακινήτων με καθαρά επενδυτικά κριτήρια, τα μεταξιρισμένα διαμερίσματα παρουσιάζουν σαφώς μεγαλύτερο ενδιαφέρον σε σχέση με τα νεώδεμα. Η



© Γιώργος Ανδριόπουλος, ιδιοκτήτης του γραφείου RE/MAX Vision στην Πάτρα

ΠΩΣ ΕΧΕΙ ΑΛΛΑΞΕΙ Η ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΠΑΤΡΑΣ

Στροφή αγοραστών σε ακίνητα 20ετίας

ΤΑ ΜΙΚΡΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ 30-50 Τ.Μ. ΠΑΡΑΜΕΝΟΥΝ ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΕΜΠΟΡΕΥΣΙΜΑ

χαμηλότερη τιμή κτίσης, η δυνατότητα ανακαίνισης και η προοπτική επίτευξης υψηλότερων αποδόσεων από μίσθωση ή μεταπώληση καθιστούν τα παλαιότερα ακίνητα ιδιαίτερα ελκυστικά. Η αυξημένη αυτή ζήτηση, ωστόσο, έχει ως αποτέλεσμα την άνοδο των τιμών και στα μεταξιρισμένα ακίνητα, ειδικά σε περιοχές με έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον» αναφέρει ο κ. Ανδριόπουλος. Από την άλλη πλευρά, σημειώνει πως, υπάρχει μια σημαντική κατηγορία αγοραστών που αναζητά κατοικία για ιδιοκατοικία ή επιλέγει να επενδύσει στην ασφάλεια και την ενεργειακή απόδοση μιας νέας κατοικίας. Για αυτούς, το νεώδεμο διαμέρισμα παραμένει η πρώτη επιλογή, καθώς προσφέρει σύγχρονες προδιαγραφές, χαμηλότερα λειτουργικά κόστη και μεγαλύτερη αισθητική κατασκευή.

Ο κ. Ανδριόπουλος επισημαίνει πως, «η εικόνα διαφοροποιείται σημαντικά ανάλογα με το μέγεθος του ακινήτου. Τα μικρά διαμερίσματα, από 30

έως 50τ.μ., παραμένουν ιδιαίτερα εμπορεύσιμα. Η σχετικά προσιτή τελική τιμή τους, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι απευθύνονται τόσο σε ιδιώτες όσο και σε επενδυτές από όλη την Ελλάδα και το εξωτερικό, διατηρεί τη ζήτηση σε υψηλά επίπεδα.

Οι δυσκολίες εμφανίζονται κυρίως στα μεγαλύτερα διαμερίσματα, τα δύο ή περισσότερα υποδωματία, τα οποία απευθύνονται κατά κύριο λόγο σε οικογένειες. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι τελικές τιμές πώλησης έχουν διαφοροωθεί σε επίπεδα που για πολλούς ενδιαφερόμενους θεωρούνται ιδιαίτερα υψηλά. Το αυξημένο κατασκευαστικό κόστος των τελευταίων ετών, σε συνδυασμό με τις υψηλές αξίες των οικοπέδων, μεταφέρεται αναπόφευκτα στην τελική τιμή του ακινήτου, καθιστώντας την απόκτηση μιας νεώδευτης οικιστικής κατοικίας δύσκολη για μεγάλο μέρος των αγοραστών.

Ως αποτέλεσμα, πολλοί υποψήφιοι αγοραστές αναθεωρούν τα αρχικά τους κριτήρια. Κάποιοι επιλέγουν την ανέγερση

κατοικίας σε οικόπεδο που ήδη διαθέτει η οικογένειά τους, ενώ άλλοι στρέφονται στην αγορά παλαιότερων διαμερισμάτων, με σκοπό την ανακαίνισή τους. Πρόκειται για μια λύση που συχνά επιτρέπει την απόκτηση μεγαλύτερων χώρων με χαμηλότερο συνολικό κόστος. Η αγορά βρίσκειται σήμερα σε μια φάση προσαρμογής. Θα απαιτηθεί χρόνος ώστε να εξισορροπηθούν οι νέες συνθήκες και να αποτυπωθούν ενδεχόμενες μειώσεις στο κατασκευαστικό κόστος και στις αξίες των οικοπέδων. Μόνο τότε θα μπορούσαν να διαφραθούν οι τελικές τιμές των νεώδευτων κατοικιών και να γίνουν περισσότερο προσεγγίσιμα για τον μέσο οικογενειακή αγοραστή.

Στην Πάτρα, όπως και σε πολλές άλλες πόλεις της χώρας, η επιλογή μεταξύ νεώδευτου και μεταξιρισμένου ακινήτου δεν αποτελεί πλέον μόνο θέμα προτίμησης. Είναι κυρίως ζήτημα οικονομικής δυνατότητας, επενδυτικής στρατηγικής και προσαρμογής στις νέες πραγματικότητες της αγοράς.