

## ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΟΥΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΕΣ

1

**Οι ανελκυστήρες που δεν έχουν απογραφεί** δεν μπορούν να συντηρηθούν νόμιμα ούτε να επιθεωρηθούν

2

Από **€1.000** έως **€5.000** το πρόστιμο για μη δηλωμένους ανελκυστήρες με χρήση κατοικίας

3

**Κάθε πότε πρέπει να γίνεται επιθεώρηση ανελκυστήρων**



## ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ

# Η επόμενη ημέρα για τις (μη) δηλώσεις

**Τ**ο χρονοδιάγραμμα των προθεσμιών και του εκσυγχρονισμού των συστημάτων ασφαλείας των ανελκυστήρων περιμένουν ιδιοκτήτες και διαχειριστές για να γνωρίζουν πόσο χρόνο έχουν στη διάθεσή τους ώστε να κάνουν τις απαιτούμενες εργασίες.

Σε μεταγενέστερο χρόνο, εξάλλου, θα προσδιοριστεί από το υπουργείο Ανάπτυξης και το ύψος των προστίμων – πέρα από αυτά που προβλέπονται για όσους δεν δήλωσαν τους ανελκυστήρες

στο προαναφερόμενο μητρώο – τα οποία θα επιβάλλονται σε όλους όσοι δεν θα πιστοποιούν εμπρόθεσμα τους ανελκυστήρες τους.

Επίσης αναμένεται να ξεκαθαριστεί αν θα υπάρξει πρόγραμμα επιδότησης των παλαιών πολυκατοικιών, προκειμένου να μπορέσουν να ανταποκριθούν οι συνιδιοκτήτες στη σχετική δαπάνη. Κι αυτό διότι, πέρα από το κόστος ελέγχου και επανελέγχου, το κύριο πρόβλημα σήμερα είναι τα έξοδα των εργασιών αναβάθμισης των

συστημάτων ασφαλείας των ανελκυστήρων, που ιδίως στις παλιές πολυκατοικίες μπορεί να φθάσει σε αρκετές χιλιάδες ευρώ.

«ΤΑ ΝΕΑ» παρουσιάζουν όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους τόσο εκείνοι που δήλωσαν τους ανελκυστήρες τους όσο και οι... ξεχασιάρηδες.

## ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ

# Η επόμενη ημέρα για δηλώσαντες και μη

Τι ισχύει για το κόστος των υλικών και των εργασιών αναβάθμισης/εκσυγχρονισμού των συστημάτων ασφαλείας των ανελκυστήρων

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΠΑΚΑ

Στο τέλος του Ιουνίου έληξε η προθεσμία για τη δήλωση των ανελκυστήρων στο μητρώο απογραφής ανελκυστήρων του υπουργείου Ανάπτυξης χωρίς να δοθεί άλλη παράταση. Σημειώνεται πως στη σχετική πλατφόρμα μπορεί ένας ενδιαφερόμενος (ιδιοκτήτης, διαχειριστής, νόμιμος εκπρόσωπος ή ο υπεύθυνος συντηρητής/εγκαταστάτης του ανελκυστήρα) να διαβάσει και να εκτυπώσει τις δηλώσεις που έχει κάνει, δεν μπορεί όμως να υποβάλει νέα δήλωση.

### Τι αναμένεται

Στο εξής, η βασικότερη ενέργεια που αναμένεται από το υπουργείο Ανάπτυξης είναι το χρονοδιάγραμμα των προθεσμιών και εκσυγχρονισμού των συστημάτων ασφαλείας των ανελκυστήρων, έτσι ώστε, κάθε ιδιοκτήτης και διαχειριστής να γνωρίζει πόσο χρόνο έχει στη διάθεσή του, προκειμένου να κάνει τον προγραμματισμό για τις απαιτούμενες εργασίες.

Επιπλέον, σε μεταγενέστερο χρόνο, θα προσδιοριστεί από το αρμόδιο υπουργείο και το ύψος των προστίμων - πέρα από αυτά που προβλέπονται για όσους δεν δήλωσαν τους ανελκυστήρες στο προαναφερμένο

μητρώο - τα οποία θα επιβάλλονται σε όλους όσους δεν θα πιστοποιούν εμπρόθεσμα τους ανελκυστήρες τους.

Επίσης αναμένεται να ξεκαθαριστεί, αν θα υπάρξει πρόγραμμα επιδότησης των παλαιών πολυκατοικιών, προκειμένου να μπορέσουν να ανταποκριθούν οι συνιδιοκτήτες στη σχετική δαπάνη. Κι αυτό διότι, πέρα από το κόστος ελέγχου και επανελέγχου, το κύριο πρόβλημα σήμερα είναι τα έξοδα των εργασιών αναβάθμισης των συστημάτων ασφαλείας των ανελκυστήρων, που ιδίως στις παλιές πολυκατοικίες, μπορεί να φθάσει σε αρκετές χιλιάδες ευρώ.

Τίθεται έτσι το ερώτημα: τι έχουν να περιμένουν από εδώ και πέρα όσοι (ιδιοκτήτες και διαχειριστές) δήλωσαν εμπρόθεσμα τους ανελκυστήρες τους και τι πρόκειται να γίνει με όσους - για οποιοδήποτε λόγο - δεν τους δήλωσαν; Για τον λόγο αυτό, «ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια του προέδρου της ΠΟΜΙΔΑ Στράτου Παραδιά, παρουσιάζουν όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους και οι δύο «ομάδες» των ενδιαφερομένων.

**(Α) Τι πρέπει να γνωρίζουν όσοι δήλωσαν τους ανελκυστήρες τους**

■ Κάθε ανελκυστήρας που έχει απο-

► Το κόστος των υλικών και των εργασιών αναβάθμισης/εκσυγχρονισμού των συστημάτων ασφαλείας των ανελκυστήρων, το επωμίζονται αποκλειστικά οι ιδιοκτήτες



γραφεί, απέκτησε ένα Μοναδικό Κωδικό Ανελκυστήρα (UUID).

■ Αυτός ο κωδικός είναι το «διαβατήριο» για τη συντήρησή του και για τη εν τέλει καταχώρισή του στο Εθνικό Μητρώο Ανελκυστήρων.

■ Οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να περιμένουν να μάθουν πώς θα γίνουν η επιθεώρηση και η πιστοποίηση των ανελκυστήρων, με κριτήριο την παλαιότητα του χρόνου εγκατάστασης.

■ Θα πρέπει να έχουν υπόψη τους, πως θα προηγηθούν οι παλαιότεροι που έχουν και τη μεγαλύτερη ανάγκη εκσυγχρονισμού αλλά και την υψηλότερη απαιτούμενη δαπάνη.

■ Για τους συνήθεις ανελκυστήρες το κόστος επιθεώρησης ανέρχεται περίπου στα 150-200 ευρώ και το κόστος επανελέγχου περίπου στα 50 ευρώ και βαρύνει τους ενοίκους των κτιρίων.

■ Το κόστος των υλικών και των εργασιών αναβάθμισης/εκσυγχρονισμού των συστημάτων ασφαλείας των ανελκυστήρων, το επωμίζονται αποκλειστικά οι ιδιοκτήτες, σύμφωνα με τη στήλη του ανελκυστήρα του πίνακα αναλογιών κάθε πολυκατοικίας, με το μεγαλύτερο βάρος να πέφτει σε όσων οι ιδιοκτησίες

**Για τους συνήθεις ανελκυστήρες το κόστος επιθεώρησης ανέρχεται περίπου στα 150-200 ευρώ και το κόστος επανελέγχου περίπου στα 50 ευρώ και βαρύνει τους ενοίκους των κτιρίων**



βρίσκονται στους υψηλότερους ορόφους.

- Η συχνότητα των επιθεωρήσεων ανελκυστήρων ανά κατηγορία έχει ως εξής:

(I) Μέχρι 6 στάσεις σε κτίρια με χρήση κατοικίας, κάθε 6 χρόνια.

(II) Με περισσότερες από 6 στάσεις σε κτίρια με χρήση κατοικίας, κάθε 5 χρόνια.

(III) Μέχρι 6 στάσεις σε κτίρια με επαγγελματική χρήση, κάθε 4 χρόνια.

(IV) Με περισσότερες στάσεις σε επαγγελματικά κτίρια και ξενοδοχεία έως 200 κλίνες, κάθε 3 χρόνια.

(V) Για δημόσιους χώρους και κτίρια ξενοδοχείων με περισσότερες από 200 κλίνες, κάθε χρόνο.

■ Ο ενημερωμένος κατάλογος των επιθεωρητών βρίσκεται στην ιστοσελίδα της ΠΟΜΙΔΑ ([www.pomida.gr](http://www.pomida.gr)).

**(B) Τι πρέπει να γνωρίζουν όσοι δεν δήλωσαν τους ανελκυστήρες τους**

■ Οι ανελκυστήρες που δεν έχουν απογραφεί δεν θα μπορούν να συντηρηθούν νόμιμα ούτε να επιθεωρηθούν.

■ Σε μεταγενέστερο στάδιο, οι ανελκυστήρες θα σφραγίζονται έως ότου πληρώσουν το πρόστιμο οι ιδιοκτήτες, και συμμορφωθούν με τ

πα ασφαλείας που θα υιοθετηθούν από το υπουργείο Ανάπτυξης.

■ Σε βάρος των ιδιοκτητών τους θα επιβληθούν τα πρόστιμα μη δήλωσης.

■ Ειδικότερα: το πρόστιμο των 1.000 ευρώ αφορά τους μη δηλωμένους ανελκυστήρες σε κτίρια με χρήση κατοικίας. Το πρόστιμο των 2.500 ευρώ είναι για τους αδήλωτους ανελκυστήρες σε κτίρια με επαγγελματική ή μεικτή χρήση (π.χ. στην ίδια πολυκατοικία κάποια διαμερίσματα να αξιοποιούνται ως γραφεία και άλλα ως κατοικίες). Και αυτό των 5.000 ευρώ είναι για τους μη δηλωμένους ανελκυστήρες σε κτίρια προσπελάσιμα από το ευρύ κοινό (για παράδειγμα εμπορικά κέντρα).

SHUTTERS/COCI

## Έργα 10.000.000 € για την ανάδειξη των ιστορικών ναών και μνημείων της Σάμου

**Η** προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς της Σάμου αποκτά νέα δυναμική από το υπουργείο Πολιτισμού με την έναρξη των εργασιών αποκατάστασης του Ιερού Ναού Κοιμήσεως της Θεοτόκου στο Καρλόβασι και την απόδοση στο κοινό δύο μνημείων του νησιού. Πρόκειται για τον μεταβυζαντινό ναό των Άη Γιαννάκηδων στο Άνω Βαθύ και για το Παλαιοχριστιανικό Κοιμητήριο στο Πυθαγόρειο.

Όπως ανέφερε η υπουργός Πολιτισμού, Λίνα Μενδώνη: «Η επίσκεψή μας εδώ σηματοδοτεί μία σειρά από σημαντικές εξελίξεις για τον πολιτισμό. Με την επίσημη εγκατάσταση του αναδόχου στον ιστορικό Ιερό Ναό Κοιμήσεως της Θεοτόκου στο Καρλόβασι



Ο Ιερός Ναός Κοιμήσεως της Θεοτόκου στο Καρλόβασι

Ξεκινά ένα έργο μείζονος σημασίας για την αποκατάσταση ενός εμβληματικού μνημείου, που υπέστη σοβαρότατες βλάβες κατά τον καταστροφικό σεισμό του 2020. Πρόκειται για μητροπολιτικό ναό με ξεχωριστή ιστορική, αρχιτεκτονική και βαθιά συναισθηματική αξία για τους κατοίκους του νησιού». Οι συνολικές παρεμβάσεις, προϋπολογισμού άνω των 10.000.000 ευρώ, χρηματοδοτούνται από το Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης του ΥΠΠΟ και το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, ενισχύοντας την πολιτιστική ταυτότητα της Σάμου και επιβεβαιώνοντας τη σταθερή προτεραιότητα του υπουργείου Πολιτισμού για την προστασία, την αποκατάσταση και την ανάδειξη των μνημείων του νησιού.

ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

# Σταθερά κέρδη υπόσχονται

**Αναλυτικοί πίνακες με τις ετήσιες αποδόσεις σε περιοχές με αυξημένη ζήτηση**

▲ Απόδοση 6% και αύξηση αξίας κεφαλαίου 6,5-10,9% κάθε χρόνο! Η αγορά ακινήτων παραμένει ένας από τους κορυφαίους χρόνιους ασφαλείς επενδυτικούς κεφαλαίων. Δεν έχει τις αποδόσεις που μπορούν να απαρέσουν επενδύσεις σε μετοχές ή κάποια αμοιβαία, αλλά δεν έχει και τους ανάλογους κινδύνους. Στην κατηγορία με τις επιλογές επένδυσης χαμηλού ρίσκου, μπορεί να γίνει η πιο επικερδής. Μπορεί να δημιουργεί εισόδημα για όσους σκοπεύουν να το προσφέρουν προς μίσθωση (μακροχρόνια ή βραχυχρόνια), ακόμα μεγαλύτερο αν έχει τουριστικό ενδιαφέρον, ενώ παράλληλα η αξία του ακινήτου ανεβαίνει κάθε χρόνο και την τελευταία 5ετία, με διπλάσιους ρυθμούς από ό,τι ο πληθωρισμός. Δεν είναι τυχαίο ότι η επένδυση σε ακίνητα είναι παραδοσιακά μία από τις πιο δημοφιλείς επιλογές στην Ελλάδα.

Χρειάζεται κεφάλαια, αλλά η παρεία απόδοσης των εμμών την τελευταία 8ετία, τόσο των τιμών αγοράς όσο και των ζητούμενων ενοικίων, υπόσχονται σημαντικά και κυρίως σταθερά κέρδη. Στην Αττική, τα οικοτεχνία αγγλιτών α' τριμήνου δείχνουν άνοδο τιμών πώλησης +6,5%, στη Θεσσαλονίκη +9,7% και στην υπόλοιπη Ελλάδα +10,9%. Τα ζητούμενα ενοίκια έχουν άνοδο +3,9% στην Αττική, +6,3% στη Θεσσαλονίκη και +7,3% στις άλλες περιοχές της χώρας.

**Διάρκεια απόσβεσης**  
Οι εκτιμήσεις των ειδικών συγκλίνουν στο ότι οι τιμές θα συνεχίσουν ανοδικά τα επόμενα χρόνια. Ακόμα και αν ο επενδυτής αποφασίσει να ρευστοποιήσει, να πουλήσει το ακίνητό του, θα το κάνει σε τιμή μεγαλύτερη από την αξία αγοράς



**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ**  
kmaravelidis@e-typos.com

και θα έχει κέρδος, πέρα από τα ετήσια έσοδα που ήδη θα είχε από την εκμετάλλευσή του. Άρα κάποιος μπορεί να πουλήσει και να έχει εξασφαλίσει σημαντικό κέρδος μέσα σε λίγα χρόνια, χωρίς να έχει κάνει απόσβεση της επένδυσης.

Παρ' όλα αυτά, ο χρόνος απόσβεσης είναι σημαντικός. Μπορεί να γίνει ένας δείκτης για το πόσο συμφέρει επένδυση σε μία περιοχή ή ένα συγκεκριμένο ακίνητο. Παράδειγμα, στην Κυψέλη, στο κέντρο της Αθήνας, η μέση τιμή πώλησης ήταν τον Μάιο 2026 στα 2.170 ευρώ/τ.μ. και το μέσο ζητούμενο ενοίκιο στις αγγελίες στα 9,78 ευρώ

το τετραγωνικό. Προσοχή: από διαμέρισμα σε διαμέρισμα οι τιμές διαφέρουν σημαντικά ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του και οι μέσες τιμές της κάθε περιοχής είναι μόνο ενδεικτικές. Για κάθε επένδυση καλό είναι να εξετάζονται συγκεκριμένα παραδείγματα. Για ένα διαμέρισμα 80 τ.μ. 2ου-3ου ορόφου πωλείται από περίπου

150.000 ευρώ. Ένα μέσο μηνιαίο μίσθωμα είναι κοντά στα 750 ευρώ. Αυτό σημαίνει ότι ο επενδυτής θα έχει έσοδα 9.000 ευρώ το έτος και η ετήσια απόδοση του ακινήτου διαμορφώνεται στο 6% (μικτά). Μικτά γιατί ένα ακίνητο έχει και έξοδα ιδιοκτητή, όπως φόροι, συντήρηση κ.τ.λ. Ο χρόνος απόσβεσης για αυτό το ακίνητο είναι 16,7 έτη. Στην πράξη, όταν υπολογιστούν και τα έξοδα, ο χρόνος απόσβεσης θα είναι μεγαλύτερος, όμως καθώς το κάθε ακίνητο έχει διαφορές στα έξοδα και οι φόροι μπορεί να αλλάξουν αρκετές φορές μέσα σε 17-20 έτη, για την αξιολόγηση μίας επένδυσης χρησιμοποιούνται τα μικτά έσοδα. ■

**Σύμφωνα με τις αγγελίες του α' τριμήνου, οι τιμές πώλησης στην Αττική δείχνουν άνοδο 6,5%, στη Θεσσαλονίκη 9,7% και στην υπόλοιπη Ελλάδα 10,9%**

# ΟΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

## ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕΣΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ ΚΑΙ ΜΕΣΗΣ ΤΙΜΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

### ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ

Περιοχή	Μέσο Ενοίκιο (€/τ.μ./μήνα)	Ετήσια μεταβολή	Μέση τιμή αγοράς (€/τ.μ.)	Ετήσια μεταβολή
Αμπελόκηποι	11,76	+7,59%	3.071	+5,64%
Ζωγράφου	10,53	+1,45%	2.862	+8,33%
Καλωνός	9,13	+7,16%	2.152	+12,14%
Πλατεία Αττικής	9,83	+5,25%	1.775	+8,10%
Κυψέλη	9,78	+3,82%	2.170	+8,12%
Μαρούσι	14,26	+4,78%	3.742	+11,30%
Νέα Ερυθραία	11,94	+2,75%	3.303	-2,91%
Αργυρούπολη	10,95	+1,39%	3.726	+7,44%
Ανω Γλυφάδα	14,52	+5,45%	4.878	+3,59%
Περιστερί	9,03	+4,15%	2.271	+11,21%
Αιγάλεω	9,5	+4,97%	2.222	+15,25%
Άγιος Ιωάννης Ρέντης	7,56	+3,14%	1.690	+3,68%
Καμίνια	8,13	-15,93%	2.235	+5,57%
Κορυδαλλός	9,01	+11,93%	2.177	+8,63%
Ραφήνα	9,23	-1,60%	2.586	+0,62%
Νέα Μάκρη	9,12	+3,17%	2.188	+3,01%

### ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Περιοχή	Μέσο Ενοίκιο (€/τ.μ./μήνα)	Ετήσια μεταβολή	Μέση τιμή αγοράς (€/τ.μ.)	Ετήσια μεταβολή
Ιστορικό Κέντρο	11,23	+5,84	3.040	-3,77%
Νέα Παραλία, Ανάληψη - Μπότσαρη	9,28	+4,39%	2.686	+3,23%
Τούμπα	8,32	+5,32%	2.546	+2,58%
Χαριλάου	8,43	+9,48%	2.598	+7,98%
Εύοσμος	7,01	+2,94%	1.908	+8,78%
Ελευθέριο - Κορδελιό	6,23	+2,13%	1.464	+7,49%
Πολίχνη	6,79	+11,68%	1.594	+1,79%
Θέρμη	8,99	+9,37%	2.606	+8,86%
Ωραιόκαστρο	5,92	-0,34%	1.887	+18,53%
Σταυρούπολη	6,52	-1,21%	1.679	+22,73%

Πηγή: Inpho.com, στοιχεία αγγελιών Ιούνιος 2026

## ΑΓΟΡΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ

### Ένα ακριβό ή πολλά φθηνά;

**ΕΙΝΑΙ** καλύτερα ένα ακριβό ακίνητο ή περισσότερα φθηνότερα; Ερώτηση που έχει απασχολήσει πολλούς που θέλουν να επενδύσουν στην αγορά ακινήτων. Η Ανω Γλυφάδα έχει μέση τιμή πώλησης 4.878 ευρώ/τ.μ. και μέσο ενοίκιο 14,52 ευρώ/τ.μ., αρκετά πάνω από τον μέσο όρο της Αττικής, ενώ ο Άγιος Ιωάννης Ρέντης, που είναι φθηνότερος από τον μέσο όρο, έχει τιμές 1.690 ευρώ/τ.μ. για αγορά και 7,56 ευρώ/τ.μ. στο ενοίκιο (στοιχεία Μαΐου).

Με τους μέσους όρους περιοχής, μπορεί κάποιος να αγοράσει τρία διαμερίσματα στον Ρέντη για τα ίδια χρήματα που θα αγόραζε ένα στην Ανω Γλυφάδα. Καθώς το μέσο ενοίκιο είναι στα 604,8 (7,56 ευρώ επί 80 τ.μ.), είναι περίπου το μισό από ό,τι στην Ανω Γλυφάδα, που είναι στα 1.161,6 ευρώ, θα λάμβανε 604,8 ευρώ επί 3, συνολικά 1.814,4 ευρώ. Δηλαδή αν ο επενδυτής επέλεγε τα φθηνότερα διαμερίσματα, τα μικτά του έσοδα θα ήταν 652,8 ευρώ περισσότερα. Όμως ξανά, οι μέσοι όροι περιοχών είναι μεν χρήσιμα εργαλεία, αλλά για τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων

χρειάζονται συγκεκριμένα στοιχεία ακινήτων, καθώς στην πράξη τα μαθηματικά είναι διαφορετικά.

Ένα ακίνητο 80 τ.μ. στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη έχει τιμές που ξεκινούν από τις 1.30.000 ευρώ και μέσο ενοίκιο κοντά στα 650 ευρώ/μήνα (ενεργές αγγελίες Ιουνίου). Αυτό σημαίνει ετήσια έσοδα 7.800 ευρώ ή ετήσια μικτά απόδοση της τάξης του 6%.

Ένα συγκρισιμο ακίνητο στην Ανω Γλυφάδα ξεκινά κοντά στις 280.000 ευρώ (Εύρος τιμών: 280.000 - 730.000 ευρώ) και το ενοίκιο από τα 1.250 ευρώ (Εύρος: 1.100 - 1.900 ευρώ). Παίρνοντας τις χαμηλότερες τιμές της περιοχής, δηλαδή αξία ακινήτου κοντά στις 280.000 ευρώ και ενοίκιο στα 1.100 ευρώ, τότε τα ετήσια μικτά έσοδα είναι στις 13.200 ευρώ και η απόδοση στο 4,71%.

Με όριο τις 280.000 ευρώ, κάποιος θα μπορούσε να αγοράσει δύο διαμερίσματα 80 τ.μ. Στου Ρέντη και θα είχε ετήσια έσοδα 15.600 ευρώ, δηλαδή 2.400 ευρώ περισσότερα από ό,τι αν επέλεγε το φθηνότερο της Ανω Γλυφάδας. Παράλληλα, θα του έμειναν και 20.000 ευρώ από το αρχικό κεφάλαιο.



ΔΕΥΤΕΡΑ 6 ΙΟΥΛΙΟΥ 2026

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

21  
POLITICAL

# Τα οκτώ βαρίδια που «φρενάρουν» 7,5 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων



Γράφει ο  
Λουκάς Γεωργιάδης

**Ο**κτώ βαρίδια «φρενάρουν» την περαιτέρω ανάπτυξη της κτηματαγοράς εμποδίζοντας ή αποτρέποντας 7.500.000 ιδιοκτήτες ακινήτων να τα αξιοποιήσουν.

Η αγορά ακινήτων διανύει μια περίοδο παρατεταμένης ανόδου των τιμών, ωστόσο πίσω από τη... βιτρίνα των υψηλών αποδόσεων κρύβεται μια εντελώς διαφορετική πραγματικότητα για τους περισσότερους ιδιοκτήτες ακινήτων. Η καθημερινότητα των φορολογουμένων που διαθέτουν περιουσία έχει μετατραπεί σε έναν αελελιώτο γραφειοκρατικό και οικονομικό μαρσάβιο. Μια σειρά από ζητήματα αιχμής λειτουργούν ως ανασταλτικοί παράγοντες, κάτι που πρέπει να δει σαφώς η κυβέρνηση στην τελική ευθεία προς τις εκλογές, καθώς οι ιδιοκτήτες αποτελούν το πρώτο «κόμμα» της χώρας. Πιο συγκεκριμένα, τα οκτώ στοίχημα βάζουν «φρένο» στην κτηματαγορά είναι τα εξής:

Πού πρέπει να εστιάσει η κυβέρνηση για να βελτιώσει την κατάσταση

**1. Κτηματολόγιο.** Παρά την ψηφιοποίηση, οι εκκρεμότητες στις διορθώσεις αρχικών εγγραφών και η εξέταση των αντιρρήσεων κινούνται με ρυθμούς... χελώνας. Χιλιάδες ιδιοκτήτες βρίσκονται σε καθεστώς ιδιοκτησιακής ομηρίας, καθώς δεν μπορούν να πουλήσουν ή να αξιοποιήσουν τα ακίνητά τους μέχρι να ξεκαθαρίσει η νομική τους κατάσταση στις κατά τόπους υπηρεσίες.

**2. Ψηφιακή Ταυτότητα Κτιρίου.** Αποτελεί πλέον το μεγαλύτερο «αγκάθι» για κάθε μεταβίβαση ή γονική παροχή. Η διαδικασία συλλογής των απαραίτητων εγγράφων από τα πολεοδομικά αρχεία -τα οποία συχνά είναι και εσειραμμένα ή ελλιπή- απαιτεί μήνες αναμονής. Το κόστος για τις αμοιβές των μηχανικών είναι δυσβάσταχτο, ενώ η παραμικρή απόκλιση λίγων εκατοστών στα σχέδια μπορεί να «μπλοκάρει» οριστικά τα συμβόλαια.

**3. ΕΝΦΙΑ.** Η κατάργηση του φόρου σε 12.720 οικισμούς κάτω των 1.500 καοίκων (ή 1.700 καοίκων στις παραμεθόριες περιοχές) κινδυνεύει να μείνει χωρίς αντίκρισμα, αν αυξηθούν θεαματικά οι δημοτικοί φόροι και τα δημοτικά τέλη. Επιπλέον, υπάρχει ο μελλοντικός κίνδυνος εκτόξευσης του φόρου λόγω της προσέγγισης των αντικειμενικών αξιών με τις εμπορικές, πιθανότατα από την 01/01/2028.

**4. Φορολογία ενοικίων.** Η αυτοτελής φορολόγηση των εισοδημάτων από ενοίκια παραμένει άδικη και εξοντωτική. Το πρώτο κλιμάκιο του 15% εξαντλείται γρήγορα, ενώ η κυβέρνηση βελτίωσε μερικώς το τοπίο με τη φορολόγηση του κτήματος από 12.000-25.000 ευρώ με συντελεστή 25%. Ωστόσο, από τα 25.000-35.000 ευρώ ο συντελεστής 35% είναι πολύ υψηλός, ενώ για το υπερβάλλον επιβάλλεται φορολόγηση με συντελεστή 45%. «τιμωρώντας» όσους επενδύουν στα ακίνητα που αποτελούν την «αίματη» της ανάπτυξης». Το αποτέλεσμα είναι η ιεχννή συγκράτηση των τιμών ή η στροφή στην παραοικονομία.

**5. Βραχυχρόνιες μισθώσεις.** Οι συνεχείς περιορισμοί, οι αυστηροί κανόνες λειτουργίας και η επιβολή νέων τελών (όπως το τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση) έχουν θαλώσει το τοπίο γύρω από τις μισθώσεις τύπου Airbnb. Πολλοί μικροιδιοκτήτες που επένδυσαν οικονομίες μιας ζωής για να ανακαινίσουν διαμερίσματα βρίσκονται αντιμετώπι με ένα διαρκώς μεταβαλλόμενο ρυθμιστικό πλαίσιο που μειώνει την κερδοφορία τους.

**6. Συμπληρωματικός φόρος και τεκμήρια.** Τα ακίνητα συνεχίζουν να αποπελούν το βασικό εργαλείο για την ενεργηποίηση των τεκμηρίων διαβίωσης. Ακόμη και αν ένα ακίνητο είναι ξενοικιαστο ή δεν αποφέρει εισόδημα, η Εφορία το υπολογίζει τεκμαρτό εισόδημα, επιβαρύνοντας τον ιδιοκτήτη με πρόσθετους φόρους.

**7. Κόστος ανακαίνισης.** Η ενεργειακή και αισθητική αναβάθμιση των παλαιών ακινήτων έχει καταστεί απαγορευτική, καθώς οι τιμές των οικοδομικών υλικών έχουν αυξηθεί κατακόρυφα τα τελευταία χρόνια, ενώ η έλλειψη εργατικού δυναμικού στον κατασκευαστικό κλάδο εκτινάσσει τα μεροκάματα. Οι ιδιοκτήτες αδυνατούν να ανακαινίσουν τα κλειστά διαμερίσματα, κρατώντας τα εκτός αγοράς ενοικίων.

**8. Στρατηγικοί κακοπληρωτές.** Το νομικό πλαίσιο για την αποβολή των ασυνεπών ενοικιαστών παραμένει χρονοβόρο και ένας ιδιοκτήτης μπορεί να χρειαστεί από έξι μήνες έως και έναν χρόνο για να εκδώσει διαταγή απόδοσης μισθίου, χάνοντας στο μεσοδιάστημα ενοίκια και πληρώνοντας υπέρογκους λογαριασμούς κοινής ωφέλειας που αφήνει πίσω ο ενοικιαστής.

Όπως έχουν επισημάνει καιά καιρούς τόσο η Πα-νελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων όσο και οι επαγγελματίες της κτηματαγοράς, οι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα δεν ζητούν προνομιακή μεταχείριση, αλλά σταθερούς κανόνες, απλοποίηση των διαδικασιών και δίκαιη φορολόγηση.





# Ξεμπλοκάρουν οι πωλήσεις κατασχεμένων ακινήτων

Τις επόμενες ημέρες αναμένεται να εκδοθεί η σχετική απόφαση της ΑΑΔΕ

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Ανοίγει ο δρόμος για την πώληση χιλιάδων ακινήτων που έχουν κατασχεθεί για χρέη στην εφορία. Τις επόμενες ημέρες αναμένεται να εκδοθεί η σχετική απόφαση της ΑΑΔΕ με την οποία ενεργοποιείται μια νέα ρύθμιση η οποία δίνει τη δυνατότητα στους οφειλτές να απελευθερώσουν το ακίνητό τους, να ολοκληρώσουν τη συναλλαγή και με το τίμημα από την πώληση του ακινήτου να εξοφλήσουν τα χρέη τους προς το Δημόσιο.

Μέσω υποχρεωτικής παρακράτησης μέρους του τιμήματος πώλησης του ακινήτου, που δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το 25% της οφειλής, εξασφαλίζεται η αποπληρωμή του χρέους, συνδικάζοντας την απαδέσμιση του κατασχεμένου ακινήτου με ρύθμιση της οφειλής.

Σήμερα, η ύπαρξη κατάσχεσης από την εφορία μπορεί να μπλοκάρει μια συναλλαγή, ακόμη και εάν υπάρχει ενδιαφερόμενος αγοραστής και δυνατότητα εισπραχθεί μέρους της οφειλής από το Δημόσιο. Με τη νέα διαδικασία, η ΑΑΔΕ θα εισπράττει άμεσα μέρος των χρεών, ενώ ο οφειλέτης θα μπορεί να αξιοποιήσει την ακίνητη περιουσία του, που μέχρι σήμερα παρέμενε δεσμευμένη. Παράλληλα, η αγορά ακινήτων αποκτά έναν μηχανισμό για να «ξεπαγώσουν» μεταβιβάσεις κατασχεμένων ακινήτων εν μέσω, στεγαστικής κρίσης.

Η νέα ρύθμιση που ενεργοποιείται με την έκδοση της απόφασης της ΑΑΔΕ προβλέπει τα εξής:

**Η φορολογική διοίκηση**, έπειτα από αίτηση του οφειλέτη, εκδίδει απόφαση

ση όρους κατάσχεσης που έχει επιβάλει σε ακίνητό του για βεβαιωμένες οφειλές στη φορολογική διοίκηση, ενόψει μεταβίβασής του από επαχθή αιτία με τίμημα, εφόσον συντρέχουν σφαιρικά οι κάτωθι όροι:

■ Πληρούνται κατά τον χρόνο απαδέσμισης οι όροι κορήγησης αποδεικτικού ενημερότητας ή βεβαίωσης οφειλής.

■ Το τίμημα της μεταβίβασης δεν δύναται να υπολείπεται της εμπορικής αξίας του ακινήτου, όπως αυτή έχει προσδιοριστεί κατά τον χρόνο της κατάσχεσης.

■ Όταν η εμπορική αξία του ακινήτου είναι κατώτερη της αντικειμενικής αξίας αυτού, λαμβάνεται υπόψη η αντικειμενική αξία.

■ Σε περίπτωση που η κατάσχεση έχει επιβληθεί πέραν της πενταετίας πριν από την υποβολή της αίτησης, ο οφειλέτης προσκομίζει έκθεση εκτίμησης της εμπορικής αξίας του υπό μεταβίβαση ακινήτου από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

■ Από το τίμημα της μεταβίβασης, παρακρατείται και αποδίδεται από τον συμβολαιογράφο στη φορολογική διοίκηση, ποσό που αντιστοιχεί σε ποσοστό του συνόλου του τρέχοντος υπολοίπου της επιβληθείσας κατάσχεσης. Το ποσοστό παρακράτησης προσδιορίζεται με βάση κριτήρια φορολογικής συνέπειας του οφειλέτη και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής και σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπολείπεται του 25%.

■ Αν το ποσό που προκύπτει από την παρακράτηση είναι μεγαλύτερο, παρακρατείται και αποδίδεται το

μεγαλύτερο ποσό για την άρση της κατάσχεσης.

■ Σε περίπτωση που το ποσό της παρακράτησης υπερβαίνει το τίμημα, παρακρατείται και αποδίδεται το σύνολο του τιμήματος και η κατάσχεση αίρεται για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο.

**Αν οι βεβαιωμένες ληξιπρόθεσμες οφειλές** έχουν καλυφθεί πλήρως με εγγυήσεις ή εμπράγματα ασφάλειες, δεν εφαρμόζεται ο όρος του 25% παρακράτησης.

Όταν πληρούνται οι παραπάνω όροι, η ΑΑΔΕ εκδίδει άμεσα την απόφαση άρσης κατάσχεσης, ενώ με απόφαση του διοικητή της ΑΑΔΕ θα καθορίζονται η διαδικασία καθώς και τα κριτήρια φορολογικής συνέπειας και εισπραξιμότητας της υπόλοιπης οφειλής.

**Φόρος κληρονομίας - γονικής παροχής**

Επίσης με τις νέες ρυθμίσεις επιτρέπονται η σύνταξη και η μεταγραφή συμβολαίου, με το οποίο μεταβιβάζεται η κυριότητα με επαχθή αιτία ή συνιστώνται από την ίδια αιτία εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο που αποκτήθηκε αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής, αν η δήλωση υποβάλλεται μαζί με τη δήλωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτου ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητο και ο συμβολαιογράφος παρακρατεί από το τίμημα και αποδίδει στη φορολογική διοίκηση ποσό που αντιστοιχεί στο όριο παρακράτησης περί αποδεικτικού ενημερότητας και βεβαίωσης οφειλής.

**Με τη νέα διαδικασία, η ΑΑΔΕ θα εισπράττει άμεσα μέρος των χρεών, ενώ ο οφειλέτης θα μπορεί να αξιοποιήσει την ακίνητη περιουσία του, που μέχρι σήμερα παρέμενε δεσμευμένη**