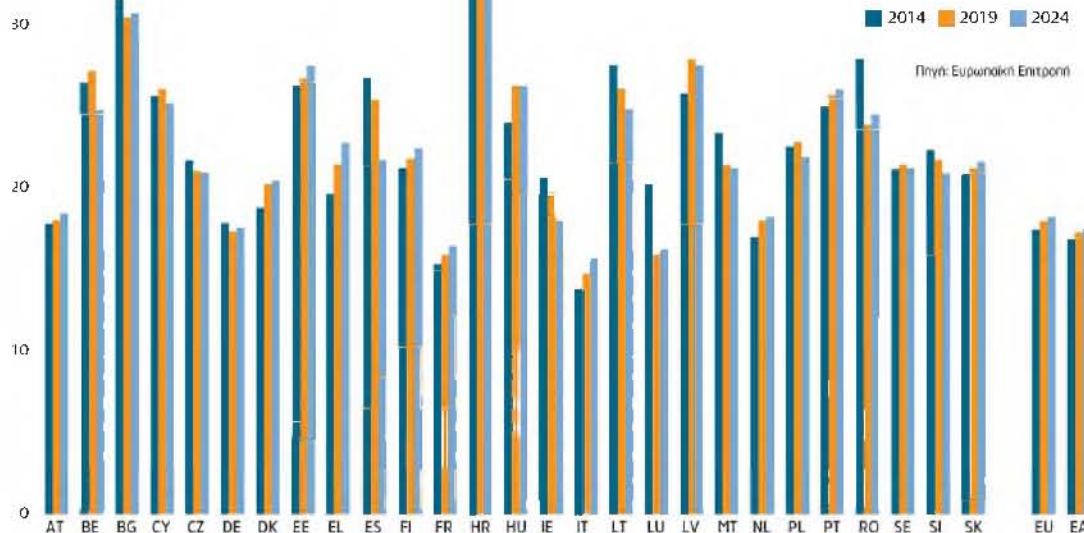


Μερίδιο εσόδων ΦΠΑ στο σύνολο των φορολογικών εσόδων στις χώρες-μέλη της Ε.Ε., κατά την περίοδο 2014-2024.



Τον υψηλότερο φορολογικό συντελεστή επί της εργασίας σε ολόκληρη την Ευρωπαϊκή Ένωση, τη μεγαλύτερη αύξηση του μεριδίου του ΦΠΑ στο σύνολο των φορολογικών εσόδων και τα υψηλότερα έσοδα από περιβαλλοντικούς φόρους ως ποσοστό του ΑΕΠ παρουσίασε η Ελλάδα το 2024.

Του Γιώργου Παλαιτσάκη
giorgos.palaitzakis@navtemporiki.gr

Αυτό είναι τα συμπεράσματα από την ετήσια έκθεση φορολογίας 2026 της Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας και Τελωνειακής Ένωσης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την έκθεση, η χώρα μας το 2024 ήταν τρίτη στην Ε.Ε. ως προς το μερίδιο των φόρων ακίνητης περιουσίας επί του συνόλου των φορολογικών εσόδων.

Όσον αφορά πάντως το συνολικό ύψος των φορολογικών εσόδων ως ποσοστό επί του ΑΕΠ, από την έκθεση προκύπτει ότι η Ελλάδα ήταν το 2024 στην ένατη θέση στο σύνολο των 27 χωρών-μελών της Ε.Ε., καθώς τα φορολογικά έσοδα στη χώρα μας ανέρχονταν στο 40% του ΑΕΠ και βρίσκονταν πέντε από τον μέσο όρο της Ε.Ε. (39,4%). Σύμφωνα όμως με τις προβλέψεις της Κομισιόν, το ποσοστό αυτό θα έχει μειωθεί κατά 0,7% του ΑΕΠ έως το 2027 και θα έχει διαμορφωθεί στο 39,3%, με συνέπεια η Ελλάδα να έχει καταγράψει την τρίτη μεγαλύτερη μείωση στο σύνολο της Ε.Ε. και να έχει υποχωρήσει στη 12η θέση στην Ε.Ε., πέφτοντας κάτω από τον μέσο όρο της Ε.Ε. (40,1%).

Η έκθεση καταγράφει τις

εξελίξεις στα φορολογικά έσοδα και τις φορολογικές πολιτικές των κρατών-μελών της Ε.Ε., με στοιχεία για την πορεία των εσόδων έως το 2024, με προβλέψεις για την πορεία των εσόδων έως το 2027, καθώς και με αναφορές στις φορολογικές μεταρρυθμίσεις που νομοθετήθηκαν για τα έτη 2025-2026.

Τα βασικότερα συμπεράσματα της έκθεσης για τη χώρα μας, όσον αφορά τις εξελίξεις στα φορολογικά έσοδα μέχρι το 2024 είναι, αναλυτικά τα εξής:

1 Στην Ελλάδα καταγράφηκε ο υψηλότερος φορολογικός συντελεστής επί της εργασίας στην Ε.Ε. Η Ελλάδα είχε το 2024 τον υψηλότερο έμμεσο φορολογικό συντελεστή επί της εργασίας σε όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση, ενώ το ίδιο έτος είχε τη δεύτερη μεγαλύτερη αύξηση του δείκτη αυτού σε όλη την Ε.Ε.

Ο έμμεσος φορολογικός συντελεστής (Implicit Tax Rate - ITR) επί της εργασίας μετρά τη συνολική φορολογική επιβάρυνση επί όλων των εισοδημάτων από μισθωτή εργασία. Προκύπτει δικαιωντας τα έσοδα από φόρους και κοινωνικές εισφορές επί των εισοδημάτων από μισθωτή εργασία με τη συνολική αμοιβή των εργαζομένων (συμπεριλαμβανομένων

Παραμένουν υψηλά τα φορολογικά βάρη για τον μέσο Έλληνα εργαζόμενο

Ο υψηλότερος συντελεστής φόρου στην εργασία και η μεγαλύτερη αύξηση εσόδων από ΦΠΑ

των φόρων επί των μισθών). Για παράδειγμα, από κάθε 100 ευρώ που κοστίζει συνολικά η μισθωτή εργασία στην οικονομία, ο δείκτης αυτός αποτυπώνει τη ποσά και τη φύση των φόρων ως φόρος εισοδήματος επί μισθών + εισφορές εργοδότη + τυχόν φόροι μισθοδοσίας. Σχετικά με τον δείκτη αυτόν, η έκθεση επισημαίνει τα εξής: «Παρά τη συνολική μείωση σε επίπεδο Ε.Ε., ο έμμεσος φορολογικός συντελεστής (ITR) επί της εργασίας αυξήθηκε σε 15 κράτη-μέλη κατά την τελευταία δεκαετία. Ο συνολικός ITR ως Ε.Ε. επί της εργασίας σταθεροποιήθηκε

το 2024 στο 37,1%, 0,1 ποσοστιαίες μονάδες πάνω από το παλαιότερο 2023. Το 2024, η Ελλάδα (44,8%) είχε τον υψηλότερο ITR επί της εργασίας στην Ε.Ε.,

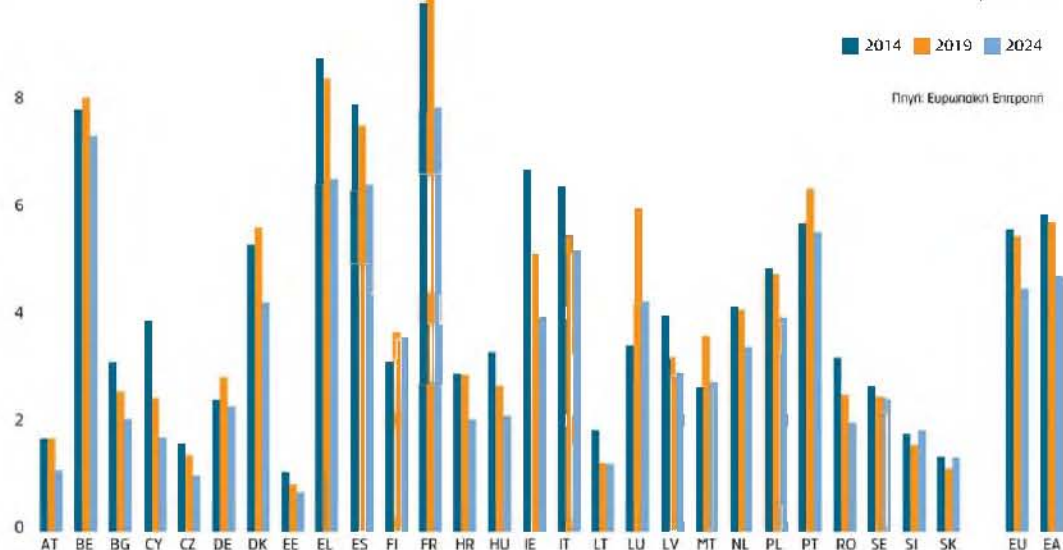
■ Η Ελλάδα το 2024 ήταν τρίτη στην Ε.Ε. ως προς το μερίδιο των φόρων επί της ακίνητης περιουσίας στα φορολογικά έσοδα.

ακολουθούμενη από την Ιταλία (43,9%) και το Βέλγιο (40,7%). Η Μάλτα (24,4%), η Βουλγαρία (24,9%) και η Κροατία (29,2%) είχαν τον χαμηλότερο συντελεστή. Σε

επίπεδο Ε.Ε., ο συντελεστής φορολογίας της εργασίας παρουσίασε πατωτική τάση την τελευταία δεκαετία (38,2% το 2014), αν και τα αποτελέσματα παρουσίασαν μεγάλες διαφορές μεταξύ των κρατών-μελών. Ο συντελεστής αυξήθηκε σε 15 κράτη-μέλη, με την Κύπρο να καταλαμβάνει την πρώτη θέση (αύξηση κατά 8,8 ποσοστιαίες μονάδες), ακολουθούμενη από την Ελλάδα (αύξηση κατά 3,4 ποσοστιαίες μονάδες) και την Ιουανία (αύξηση κατά 3,0 ποσοστιαίες μονάδες)».

2 Η Ελλάδα από το 2014 έως το 2024 είχε τη μεγαλύτερη αύξηση στα συμμετοχικά των

Μερίδιο εσόδων από τους φόρους στην ακίνητη περιουσία στο σύνολο των φορολογικών εσόδων το 2024 στην Ε.Ε.



εσόδων από τον ΦΠΑ στα συνολικά φορολογικά έσοδα.

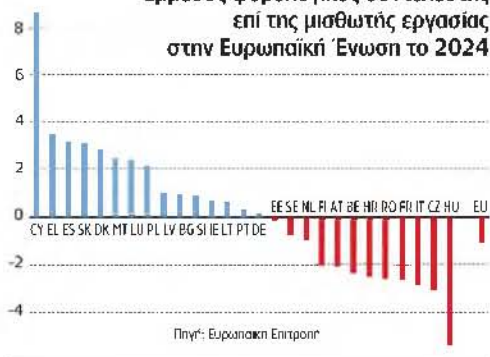
Σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στην έκθεση: «Από το 2014, τα έσοδα από τον ΦΠΑ έχουν αποκτήσει μεγαλύτερη βαρύτητα στη φορολογική σύνθεση 14 κρατών-μελών, με την Ελλάδα να καταγράφει τη μεγαλύτερη αύξηση. Η Κροατία είναι το κράτος-μέλος με τη μεγαλύτερη εξάρτηση από τα έσοδα από τον ΦΠΑ (34,7% του συνόλου το 2024), ακολουθούμενα από τη Βουλγαρία (30,6%) και τη Λετονία (27,3%).»

Εξετάζοντας την εξέλιξη κατά την τελευταία δεκαετία, η μεγαλύτερη επίδοση του μεριδίου του ΦΠΑ σημειώθηκε στην Ελλάδα (κατά 3,1 ποσοστιαίες μονάδες από το έτος 2014), ακολουθούμενη από την Ουγγαρία (2,3 ποσοστιαίες μονάδες) και την Ιταλία (1,8 ποσοστιαίες μονάδες).

3 Η Ελλάδα ήταν μέσα στις τρεις χώρες-μέλη της Ε.Ε. που δεν είχαν μείωση στο μερίδιο των φόρων κατανάλωσης στα συνολικά φορολογικά έσοδα, κατά την περίοδο 2014-2024, όταν σε όλα τα υπόλοιπα κράτη-μέλη της Ε.Ε. το μερίδιο αυτό μειώθηκε.

Στην έκθεση επισημαίνονται, συγκεκριμένα, οι εξής: «Το μερίδιο των φόρων κατανάλωσης στα συνολικά

Έμμεσος φορολογικός συντελεστής επί της μισθωτής εργασίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση το 2024



φορολογικά έσοδα της Ε.Ε. μειώθηκε από 28,3% το 2014 σε 26,8% το 2024, με μειώσεις σε όλα τα κράτη-μέλη εκτός από τρία (Ουγγαρία, Ελλάδα και Γαλλία).

4 Από το 2014 έως το 2024 η Ελλάδα κατέγραψε τη δεύτερη μεγαλύτερη μείωση του έμμεσου φορολογικού συντελεστή (ΠΤΡ) επί της κατανάλωσης σε όλα την Ε.Ε.

Βάσει των όσων αναφέρονται στην έκθεση, «σε εθνικό επίπεδο, ο δείκτης (ΠΤΡ) στην κατανάλωση έχει μειωθεί σε 15 κράτη-μέλη από το 2014, με τις μεγαλύτερες μειώσεις να καταγράφονται στη Σλοβενία (-3,0 ποσοστιαίες μονάδες), την Ελλάδα και το Βέλγιο (-2,6 ποσοστιαίες μονάδες και στις δύο χώρες).

5 Η Ελλάδα ήταν το 2024 δεύτερη στην Ε.Ε. σε εξάρτηση από τους περιβαλλοντικούς φόρους και πρώτη στην Ε.Ε. σε ποσοστό περιβαλλοντικών φόρων επί του ΑΕΠ.

Σύμφωνα με την έκθεση,

■ Η έκθεση της Κομισιόν κάνει αναφορές στις φορολογικές μεταρρυθμίσεις που νομοθετήθηκαν για τα έτη 2025-2026.

η Βουλγαρία (9,7% των συνολικών φορολογικών εσόδων), η Ελλάδα (9,4%) και η Πολωνία (8,7%) ήταν το 2024 τα κράτη-μέλη με τη μεγαλύτερη εξάρτηση

από τους περιβαλλοντικούς φόρους. Το 2024, η Ελλάδα (3,8% του ΑΕΠ), η Κροατία (3,4%), η Ολλανδία, η Βουλγαρία και η Σλοβενία (3,0% η καθεμία) ήταν τα κράτη-μέλη με τα υψηλότερα έσοδα από περιβαλλοντικούς φόρους.

6 Η Ελλάδα είναι τρίτη στην Ε.Ε. ως προς το μερίδιο των φόρων επί της ακίνητης περιουσίας στα συνολικά φορολογικά έσοδα, αλλά την αμείωσα 2014-2024 το μερίδιο αυτό κατέγραψε στη χώρα μας τη δεύτερη μεγαλύτερη μείωση σε όλη την Ε.Ε.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της έκθεσης, «το 2024 οι φόροι ακίνητης περιουσίας αντιπροσώπευαν το 7,9% των συνολικών φορολογικών εσόδων στη Γαλλία, το 7,4% στο Βέλγιο και το 6,6% στην Ελλάδα, αλλά λιγότερο από 2% στην Αυστρία, την Κύπρο, την Τσεχία, την Εσθονία, τη Λιθουανία, τη Σλοβενία και τη Σλοβακία.

Σε σύγκριση με το 2014, οι μεγαλύτερες μειώσεις σε αυτό το ποσοστό καταγράφηκαν στην Ιρλανδία (κατά -2,7 ποσοστιαίες μονάδες), την Ελλάδα και την Κύπρο (και οι δύο -2,2 ποσοστιαίες μονάδες και στις δύο).

Στην έκθεση επισημαίνεται, εξάλλου, σχετικά με την Ελλάδα ότι «οι παρωχημένες αντικειμενικές αξίες, σε ένα πλαίσιο ταχέως αυξανόμενων

τιμών κατοικιών, υπονομεύουν τη φορολογική βάση των επαναλαμβανόμενων φόρων επί της ακίνητης περιουσίας και ότι «η επιβάρυνση των συναλλαγών ακινήτων και η μειωμένη δανειοληπτική ικανότητα, σε ένα πλαίσιο αυξανόμενων επιτοκίων, επιβαρύνουν τα έσοδα από τους φόρους επί των συναλλαγών».

7 Η Ελλάδα στην Ε.Ε. έχει το τρίτο υψηλότερο ποσοστό πολιτών που καταφεύγουν σε βοήθεια λογιστή για την υποβολή φορολογικών δηλώσεων.

Σύμφωνα με τα όσα καταγράφονται στην έκθεση από την έρευνα του Ευρωπαϊκού Ινστιτούτου «Κατά μέσο όρο, το 8% των ερωτηθέντων στην Ε.Ε. δηλώνει ότι χρησιμοποιεί επαγγελματική βοήθεια για την υποβολή της φορολογικής δήλωσης. Η προσφυγή σε επαγγελματική βοήθεια για τη συμπλήρωση των φορολογικών δηλώσεων είναι πιο διαδεδομένη στην Ιταλία, όπου το 25% των ερωτηθέντων αναφέρει ότι χρησιμοποιεί επαγγελματική βοήθεια.

Υψηλά επίπεδα επαγγελματικής φορολογικής συμβουλευτικής καταγράφονται επίσης στη Σλοβακία (19%), την Ελλάδα (18%) και την Τσεχία (15%).

Ορισμένες χώρες παρουσιάζουν σχετικά υψηλά επίπεδα επαγγελματικής φορολογικής συμβουλευτικής, αν και ένα μεγάλο ποσοστό των ερωτηθέντων θεωρεί την υποβολή φορολογικών δηλώσεων εύκολη.

Η Ολλανδία (68% εύκολη, 10% επαγγελματική), η Ισπανία (52% εύκολη, 11% επαγγελματική) και η Κύπρος (51% εύκολη υποβολή, 12% επαγγελματική) ξεχωρίζουν από αυτά των άλλων.

9,4% ήταν η εξάρτηση της Ελλάδας από τους περιβαλλοντικούς φόρους το 2024.

Απέχουν ακόμη οι αμοιβές από τα επίπεδα του 2009

Τι δείχνει έκθεση του ΙΝΕ της ΓΣΕΕ για την ελληνική οικονομία και απασχόληση

Το... 2009 είναι ακόμα μακριά για τις αποδοχές σε κομβικούς κλάδους της ελληνικής οικονομίας, όπως είναι η μεταποίηση, οι υπηρεσίες έντασης γνώσης, η εκπαίδευση, η δημόσια υγεία και η κοινωνική μέριμνα.

Τοι Βασιλή Αγγελόπουλου
vassilich@nautemporiki.gr

Το ίδιο ισχύει για τις επαγγελματικές και τεχνικές δραστηριότητες, αλλά και για το χονδρικό και το λιανικό εμπόριο, τη μεταφορά και τις υπηρεσίες παροχής κατολίσματος και εστίασης.

Τα στοιχεία αυτά αναδεικνύονται μέσα από την τελευταία έκθεση του Ινστιτούτου Εργασίας (ΙΝΕ) της ΓΣΕΕ για την ελληνική οικονομία και την απασχόληση και δείχνουν ότι, παρά τις προσπάθειες σύγκλισης που έχουν γίνει, υπάρχει ακόμα μεγάλη απόσταση που χρειάζεται να διανυθεί για να μπορέσει το φορμίσθιο στη χώρα μας να φτάσει ή να ξεπεράσει στα επίπεδα που ήταν το 2009, δηλαδή προ κρίσης. Πιο αναλυτικά, για τους ανωτέρω κλάδους ισχύουν τα εξής:

● **Μεταποίηση:** Θεωρείται ένας κλάδος ιδιαίτερης σημασίας, δεδομένης της συμβολής του στην τεχνολογική αναβάθμιση, στην παραγωγικότητα και την εξωστρέφεια της παραγωγικής βάσης της οικονομίας, καθώς και στη δημιουργία πιο σταθερών και πιο ποιοτικών θέσεων απασχόλησης. Γι' αυτό και έχει αξία να εξεταστεί η εξέλιξη του μέσου φορμίσθιου. Ακόμα και στους μεταποιητικούς κλάδους υψηλής και μεσαίας (προς χαμηλή) τεχνολογίας το πραγματικό φορμίσθιο το 2024 εξακολουθούσε να ήταν χαμηλότερο κατά 2,1% συγκριτικά με το 2009. Ακρι-

βέστερα εντοπίστηκε στα 11,4 ευρώ, όταν 15 χρόνια νωρίτερα ήταν στα 11,6 ευρώ. Εντονότερη ήταν η προσαρμογή της οριακής αμοιβής των μισθωτών στους μεταποιητικούς κλάδους χαμηλής και μεσαίας (προς χαμηλή) τεχνολογίας, με το μέσο πραγματικό φορμίσθιο να εμφανίζει το διάστημα 2009-2024 μείωση της τάξης του 25,1%, αφού καταγράφηκε στα 8 ευρώ, έναντι 10,7 ευρώ που ήταν προ δεκαεπταετίας.

● **Ένταση γνώσης:** Καθοδικά δυναμικά ακολουθούσαν μεσομαθητικά την περίοδο 2009-2024 οι αμοιβές σε κλάδους που φημιγοενούς ωμέτα της οικονομίας. Συγκεκριμένα, στους κλάδους των υπηρεσιών

47%

των νέων ηλικίας 15-29 ετών απασχολείται στο εμπόριο και στην εστίαση

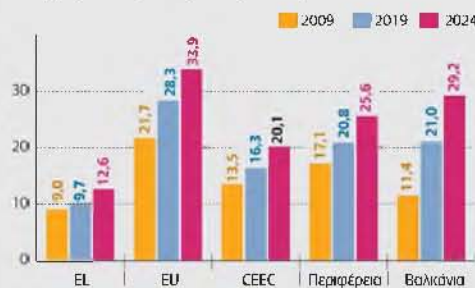
έντασης γνώσης το πραγματικό φορμίσθιο το 2024 ανήλθε σε 10,2 ευρώ, υποχωρώντας έναντι του 2019 κατά 1,9%. Όσον αφορά τους κλάδους υπηρεσιών χαμηλότερης έντασης γνώσης, το πραγματικό φορμίσθιο ανήλθε το 2024 στα 5,8 ευρώ, τιμή οριακά αυξημένη έναντι του 2019. Παρά όμως την έλστω και οριακή αύξηση του πραγματικού φορμίσθιου στις υπηρεσίες χαμηλότερης έντασης γνώσης, το ύψος του το 2024 υπολείσσε σε σύγκριση με το 2009 κατά 31,3%. Ενώ μεγαλύτερη ήταν η αντίστοιχη διάσταση η υπέρμεση του πραγματικού φορμίσθιου στους κλάδους υπηρεσιών έντασης γνώσης (-42,4%).



Το φορμίσθιο στις τεχνικές δραστηριότητες στη χώρα μας υστερεί αρκετά των αντίστοιχων ομάδων στις υπό εξέταση χώρες της Ε.Ε.

Χάνουμε έδαφος σε όρους αγοραστικής δύναμης

Επαγγελματικές κ.ά. δραστηριότητες



Μισθοί και ημερομίσθια στο χονδρικό και λιανικό εμπόριο



● **Εκπαίδευση - Δημόσια Υγεία - Κοινωνικά Μέριμνα:** Σε αυτούς τους κλάδους εμφανίζεται η υψηλότερη αναλογία γυναικών-ανδρών μισθωτών και αθροιστικά απασχολούν το 27,2% του συνολικού αριθμού των γυναικών μισθωτών.

Ειδικότερα, όσον αφορά τον κλάδο «Εκπαίδευση», το 2024

το πραγματικό φορμίσθιο διαμορφώθηκε σε 10,8 ευρώ, επίπεδο το οποίο, αν και αυξημένο έναντι του 2023, είναι χαμηλότερο έναντι τόσο του 2019 (11,5 ευρώ) όσο και του 2009 (17,2 ευρώ). Παρόμοια είναι η εξέλιξη του εν λόγω δείκτη και στον κλάδο «Δραστηριότητες σχετικές με τη δημόσια υγεία

και την κοινωνική μέριμνα», με το ύψος του πραγματικού φορμίσθιου να ανέρχεται το 2024 στα 8 ευρώ, συγκριτικά με 9,7 ευρώ και 12,5 ευρώ το 2019 και το 2009 αντίστοιχα.

● **Επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες:** Το φορμίσθιο, σε πραγματικούς όρους, εντοπίστηκε συγκριτικά με το 2019, παραμένοντας όμως στο ίδιο επίπεδο έναντι του 2009. Δεδομένης όμως της ισχυρής αύξησης των μισθών στα υπόλοιπα κράτη-μέλη της Ε.Ε. το διάστημα 2009-2024/5, η στασιμότητα που δείχνει μεσοσταθμικά το μέσο πραγματικό φορμίσθιο στον κλάδο «Επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες» είχε ως αποτέλεσμα οι οριακές αμοιβές, σε όρους αγοραστικής δύναμης (ΠΠΣ), στον εν λόγω κλάδο στη χώρα μας να υστερούν πλέον αρκετά των αντίστοιχων στις υπό εξέταση ομάδες οικονομικών της Ε.Ε.

● **Χονδρικό, λιανικό εμπόριο, μεταφορά, αποθήκευση, υπηρεσίες παροχής κατολίσματος και εστίασης:** Πρόκειται για έναν οριζομημένο κλάδο, στον οποίο απασχολούνται ως μισθωτοί το 47% των νέων ηλικίας 15-29 ετών. Από τα στοιχεία του ΙΝΕ ΓΣΕΕ παρατηρείται ότι στον συγκεκριμένο κλάδο η αύξηση του μέσου ονομαστικού φορμίσθιου κατά τη μεσημεριανική περίοδο είχε ως αποτέλεσμα την οριακή και μόνο ενίσχυση της αγοραστικής δύναμης των μισθωτών, με το πραγματικό φορμίσθιο να διαμορφώνεται το 2025 σε 6,4 ευρώ (έναντι 6,1 ευρώ το 2019) και να συνεχίζει να υστερεί σημαντικά έναντι του αντίστοιχου επιπέδου το 2009.

Υπολογισμένο επίσης σε όρους αγοραστικής δύναμης (ΠΠΣ), το μέσο φορμίσθιο στον συγκεκριμένο ομαδοποιημένο κλάδο διαμορφώθηκε το 2025 στη χώρα μας σε 9,3 ευρώ, τιμή που αντιστοιχεί στο 64,1% της αντίστοιχης μέσης τιμής στα κράτη των Βαλκανίων, στο 63,6% στις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης και στο 49,9% στις οικονομίες της Περιφέρειας. Τονίζεται ότι οι αντίστοιχες αναλογίες το 2009 ήταν 147,2% σε σχέση με τις χώρες των Βαλκανίων, 129,5% έναντι των κρατών της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης και 67% συγκριτικά με τις οικονομίες της Περιφέρειας. (ΠΠ: 3581724)

8€ ήταν το φορμίσθιο στη Δημόσια Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα το 2024, από 12,5 ευρώ το 2009.

ΠΟΜΙΔΑ: Ενεργοποιούνται οι ευεργετικές διατάξεις για τα ακίνητα

ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ σταδιακά -σύμφωνα με την Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ)- οι διατάξεις του νόμου 5293/2026 («Παρεμβάσεις για ένα κράτος πιο φιλικό στον πολίτη»), οι οποίες αφορούν την ακίνητη περιουσία.

Συγκεκριμένα, με βάση τα όσα αναφέρει η ΠΟΜΙΔΑ σε αναλυτική ανακοίνωσή της, η υλοποίηση των διατάξεων του νόμου αυτού, που θέτουν τέλος στις ατέρμονες περιουσιακές διεκδικήσεις του Δημοσίου, θωρακίζουν τα νόμιμα περιουσιακά δικαιώματα των

πολιτών και διευκολύνουν τις συναλλαγές, έχει δρομολογηθεί και εξελίσσεται σταδιακά ως εξής:

1. Από τη δημοσίευση του ν. 5293/2026, δηλαδή από τις 7 Απριλίου 2026, ισχύουν ήδη οι εξής νέες ρυθμίσεις που αφορούν:

- την **κατάργηση της υποχρεωτικής επιστίναψης τοπογραφικού διαγράμματος** στα συμβόλαια ακινήτων σε κτηματογραφημένες περιοχές (άρθρο 16).

- τη δυνατότητα καταβολής του φόρου κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου (άρθρο 17).

2. Με τα άρθρα 12 και 14 του ν. 5293/2026» παύει οριστικά η «βιομηχανία» άδικων και παράλογων δικαστικών περιουσιακών διεκδικήσεων του Δημοσίου κατά πολλών δεκάδων χιλιάδων πολιτών σε όλη τη χώρα.

Οι διατάξεις αυτές θεσπίζουν τις ουσιαστικές και διαδικαστικές προϋποθέσεις υπό τις οποίες το Δημόσιο δεν θα προβάλλει δικαιώματα και θα απέχει από την άσκηση αγωγών κατά τη διόρθωση των πρώτων εγγραφών στο Εθνικό Κτηματολόγιο, σε κάθε στάδιο, δικαστικό ή μη. Αφορούν

πολλές χιλιάδες ακίνητα σε όλη τη χώρα, αστικά και αγροτικά.

3. Σε λίγες ημέρες αναμένεται η έκδοση απόφασης του διοικητή της ΑΑΔΕ για τη δυνατότητα που της δίνει ο νόμος (άρθρο 18) να απελευθερώσει οριστικά τη μεταβίβαση κατεσχνημένων ακινήτων, με την προϋπόθεση ότι ένα ποσοστό του τιμήματος (το οποίο θα ορίζει η ΑΑΔΕ) με βάση το ποσό της οφειλής και το ποσό που εισπράττεται από τη μεταβίβαση) θα παρακρατείται από τον συμβολαιογράφο και θα αποδίδεται στην ΑΑΔΕ.

4. Εντός των επόμενων ημερών επίσης αναμένεται να εκδοθεί Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) των υπουργών Δικαιοσύνης, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης και του διοικητή της ΑΑΔΕ, με την οποία -σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν. 5293/2026- ο συμβολαιογράφος καθιερώνεται ως «υπηρεσία μιας στάσης» για τη μεταβίβαση ακινήτων από επαχθή ή χαριστική αιτία, καθώς και αιτία θανάτου.

[SID:25871888]

Εγκαταλελειμμένοι οικισμοί προς πολεοδόμηση

Μέσω της ιδιωτικής πολεοδόμησης, το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας επιδιώκει την αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων μικρών και φθινόντων οικισμών. Αυτό προβλέπεται σε σχέδιο νόμου του ΥΠΕΝ που τέθηκε ήδη σε λειτουργία.

Όπως διευκρινίζεται, πρόκειται για οικισμούς που κατά την τελευταία απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ εμφα-

νίζουν μόνιμο πληθυσμό κάτω των 150 κατοίκων που παρουσιάζουν δημογραφική συρρίκνωση κατά την τελευταία 30ετία ή μικρά μεταβολή πληθυσμού έως 5%. Η προς πολεοδόμηση έκταση πρέπει να είναι ενιαία και να έχει ελάχιστη επιφάνεια 50 στρεμμάτων.

Προϋπόθεση είναι ο οικισμός να κρίνεται ενδιαφέρων αρχιτεκτονικά, να μην έχει χαρακτηριστεί

γεωλογικά ακατάλληλος, δηλαδή να μην υπάρχει πρόβλημα κατολισθήσεων ή άλλης γεωλογικής επικινδυνότητας, και να διαθέτει «συνεκτικό τμήμα», δηλαδή αναγνωρίσιμο πυρήνα υφιστάμενης οικιστικής ανάπτυξης.

Το νέο πλαίσιο προβλέπει ότι οι νέες περιοχές ανάπτυξης δεν θα αποτελούν αυτοτελείς οικιστικές ενότητες, αλλά θα πρέπει να συνδέ-

ονται λειτουργικά με τον υφιστάμενο οικισμό και να εξυπηρετούνται από κοινά δίκτυα τεχνικών και κοινωνικών υποδομών.

Ειδικότερα, οι φορείς ανάπτυξης υποχρεούνται να παραχωρούν και να υλοποιούν, με δικές τους δαπάνες και χωρίς αποζημίωση από τον οικείο δήμο, τουλάχιστον το 50% της πολεοδομούμενης έκτασης.

Από το προαναφερόμενο ποσο-

στό, τουλάχιστον το 25% θα πρέπει να κατευθύνεται στη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

Το υπόλοιπο μπορεί να διατεθεί για ειδικές χρήσεις που προβλέπονται από το σχέδιο ανάπτυξης ή, σε ποσοστό έως 15%, να μετατραπεί σε ειδική χρηματικά εισφορά υπέρ του δήμου.

ΠΡΟΚΟΠΗΣ ΓΙΟΓΙΑΚΑΣ



ΕΡΕΥΝΑ

Εύα Παπαδάτου

Την έναρξη ενός επίπονου «μαραθωνίου» για χιλιάδες ελληνικές οικογένειες, που καλούνται να βρουν στέγη για τα παιδιά τους μακριά από το πατρικό τους, σήμανε η ανακοίνωση των βαθμολογιών των Πανελλαδικών. Η εύρεση φοιτητικού σπιτιού έχει μετατραπεί σε γρίφο για δυνατούς λύτες, καθώς η ανοδική πορεία των ενοικίων τα τελευταία χρόνια έχει στραγγίξει την αγορά από οικονομικές επιλογές. Αυτό σημαίνει κατάρρευση του οικογενειακού προϋπολογισμού, αφού περισσότερο από το 50% του ετήσιου μέσου οικογενειακού εισοδήματος απορροφάται στις σπουδές του παιδιού που θα μείνει για τουλάχιστον τέσσερα χρόνια σε άλλη πόλη. Ουσιαστικά, μια οικογένεια πρέπει να υπολογίζει ένα συνολικό μηνιαίο κόστος που κυμαίνεται χοντρικά από 750 ευρώ έως 1.150 ευρώ!

Με τις τιμές στο κέντρο των πόλεων που διαθέτουν πανεπιστήμια να φτάνουν ακόμα και τα 800 ευρώ για ένα στούντιο 50 τ.μ. και τον τουρισμό να «καταπίνει» τα διαθέσιμα σπιτία μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων, η κατάσταση έχει γίνει αφόρητη. Το πρόβλημα κορυφώνεται σε τουριστικές περιοχές όπως Κρήτη και Κέρκυρα, όπου οι καταγγελίες για αυθαιρεσία προκαλούν οργή, αφού δεν είναι λίγες οι αγγελίες όπου οι ιδιοκτήτες θέτουν ως όρο την έξωση του φοιτητή το καλοκαίρι ή την καταβολή πενταπλάσιου ενοικίου για τους μήνες αιχής!

Την ίδια ώρα, έκπληξη προκαλεί μια εναλλακτική μορφή μίσθωσης, που ουσιαστικά είναι μία «αντιγραφή» της κυρίαρχης τάσης που επικρατεί εδώ και χρόνια στην Αγγλία. Πρόκειται για την ενοίκιαση μεμονωμένων δωματίων μέσα σε μεγάλα σπίτια, όπου κάθε φοιτητής διαθέτει το δικό του μισθωτήριο και μοιράζεται τους κοινόχρηστους χώρους!

Η «Απογευματινή» χαρτογραφεί και φέτος την αγορά της φοιτητικής στέγης, μέσα από μια εκτενή έρευνα, παρουσιάζοντας τις τιμές και τη διαθεσιμότητα των ακινήτων σε όλη τη χώρα.

Μιλώντας στην «Απογευματινή», ο πρόεδρος του E-Real Estates, Θεμιστοκλής Μπάκας,



Το ενοίκιο αποτελεί τη μερίδα του λέοντος, απορροφώντας το 45% με 55% του μηνιαίου προϋπολογισμού. «Οι λογαριασμοί και τα λειτουργικά έξοδα του σπιτιού παίρνουν ένα 15% με 20%, ενώ ένα 30% με 35% αφορά τα καθημερινά έξοδα διαβίωσης

Θεμιστοκλής Μπάκας, πρόεδρος του E-Real Estates

Έως 1.150 € το μηνιαίο κόστος για έναν φοιτητή

50% και άνω του οικογενειακού προϋπολογισμού διατίθεται για σπουδές παιδιού σε άλλη πόλη - Βραχνάς τα υψηλά ενοίκια

ανέφερε ότι στην Αθήνα οι οικογένειες με οικονομική ευχέρεια έχουν νοικιάσει σπίτι από νωρίς, αλλά αυτοί που δεν είναι ακόμα σίγουροι πού έχει περάσει το παιδί τους περιμένουν να ανακοινωθούν οι βάσεις: «Κερδίζουν έτσι 1-2 μήνες ενοίκιο, ενώ ορισμένοι θα ψάξουν για σπίτι ακόμα και τον Σεπτέμβριο! Προτιμούν να βρίσκεται σε όροφο, με την πλειονότητα να αναζητά γκαρσονιέρα».

ΣΥΓΚΑΤΟΙΚΗΣΗ

Πολλοί δεν αποκλείουν το ενδεχόμενο της συγκατοίκησης, ενώ, σύμφωνα με τον κ. Μπάκα, έναν επιπλέον βραχνά απο-

τελούν το μηνιαίο ενοίκιο, τα κοινόχρηστα, οι λογαριασμοί ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, θέρμανσης, η σύνδεση στο διαδίκτυο:

«Όλα αυτά, αλλά και το συνολικό κόστος διαβίωσης του φοιτητή, δεν αφαιρούνται από το φορολογητέο εισόδημα της οικογένειας, παρά το γεγονός ότι αποτελούν αναπόφευκτες δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την ολοκλήρωση των σπουδών. Στην πράξη, πολλές οικογένειες καλούνται να συντηρούν μια δεύτερη κατοικία για τέσσερα ή και περισσότερα χρόνια, χωρίς η συγκεκριμένη δαπάνη να αντιμετωπίζεται φορολογικά ως

έξοδο εκπαίδευσης ή οικογενειακής στήριξης».

Αναλυτικότερα, μια οικογένεια πρέπει να υπολογίζει ένα συνολικό μηνιαίο κόστος που κυμαίνεται χοντρικά από 750 ευρώ έως 1.150 ευρώ.

Το ενοίκιο αποτελεί τη μερίδα του λέοντος, απορροφώντας το 45% με 55% του μηνιαίου προϋπολογισμού, ενώ οι λογαριασμοί και τα λειτουργικά έξοδα του σπιτιού (ρεύμα, θέρμανση, κοινόχρηστα, ίντερνετ, νερό) παίρνουν ένα επιπλέον 15% με 20%. Το υπόλοιπο 30% με 35% αφορά τα καθημερινά έξοδα διαβίωσης (σουπερμάρκετ, μετακινήσεις, προσωπικά

έξοδα). Σύμφωνα με τον κ. Μπάκα, αυτό σημαίνει συνολικά ότι πάνω από το 50% του ετήσιου μέσου οικογενειακού εισοδήματος (περίπου 21.000 ευρώ) δαπανάται για αυτόν τον σκοπό. Το σενάριο χαμηλού κόστους είναι 750 ευρώ τον μήνα, που μεταφράζεται σε 9.000 τον χρόνο και αντιστοιχεί στο 41,4% του συνολικού ετήσιου εισοδήματος της οικογένειας.

Μιλώντας για ένα μεσαίας κλίμακας κόστος, το ποσό αγγίζει τα 950 τον μήνα για τον φοιτητή, δηλαδή 11.400 τον χρόνο, κάτι που μεταφράζεται σε 52,4% του ετήσιου οικογενειακού εισοδήματος. Τέλος, για την περίπτωση του υψηλού κόστους, το ποσό εκτοξεύεται στα 1.150 ευρώ μηνιαίως. Ο φοιτητής χρειάζεται 13.800 τον χρόνο, δηλαδή 63,5% του ετήσιου εισοδήματος της οικογένειας.

ΔΥΣΚΟΛΗ ΕΥΡΕΣΗ

Σύμφωνα με έρευνα του Πανελλαδικού Κτηματομεσιτικού Δικτύου E-Real Estates, τα ζητούμενα μισθώματα καταγράφουν μέση ετήσια αύξηση πε-

ρίπου 7% στην Αττική και 9% στη Θεσσαλονίκη σε σχέση με το 2025, με τις μεγαλύτερες ανατιμήσεις να εντοπίζονται στις κατοικίες 30-45 τ.μ., που αποτελούν και την κυριότερη επιλογή των φοιτητών.

Για αναλυτικά, στην Αθήνα, το 98,4% των διαθέσιμων κατοικιών έως 50 τ.μ. διατίθεται με ζητούμενο μίσθωμα άνω των 400 ευρώ τον μήνα έναντι 92,49% το 2025, 86,66% το 2024 και 78,68% το 2023, γεγονός που αποτυπώνει τη συνεχή συρρίκνωση των οικονομικότερων επιλογών. Αναφορικά με την Πάτρα, τα ζητούμενα μισθώματα καταγράφουν μέση ετήσια αύξηση περίπου 5%-6% σε σχέση με το 2025. Οι μεγαλύτερες ανατιμήσεις εντοπίζονται στις κατοικίες έως 25 τ.μ., όπου η μεσοσταθμική αύξηση προσεγγίζει το 7%-8%, ενώ στις κατοικίες 30-45 τ.μ. διαμορφώνεται περίπου στο 4%-5%. Στα Ιωάννινα, το ζητούμενο μίσθωμα για σπίτια έως 25 τ.μ. είναι 250-400 ευρώ και για 30-45 τ.μ. 260-700 ευρώ.

Στις φοιτητοπόλεις με έντονη τουριστική δυναμική, η μίσθωση κατοικίας πραγματοποιείται πλέον με διαφορετικούς όρους. Σε περιοχές όπως Χανιά, Ρέθυμνο, Κέρκυρα και Ρόδος, αλλά και σε άλλους τουριστικούς προορισμούς, πολλοί ιδιοκτήτες μισθώνουν κατοικίες σε φοιτητές από τον Οκτώβριο έως και τον Μάιο, ζητώντας την αποχώρησή τους πριν από την έναρξη της θερινής περιόδου, ώστε τα ακίνητα να διατεθούν μέσω πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Το ενοίκιο για κατοικίες 30-45 τ.μ. ξεκινά από 520 ευρώ, ενώ για 50-60 τ.μ. φθάνει τα 800 ευρώ!

Στη Ρόδο, το μίσθωμα για πλήρως επιπλωμένες και εξοπλισμένες κατοικίες 30-45 τ.μ. ξεκινά από 590 ευρώ, ενώ η διαθεσιμότητα κατοικιών έως 25 τ.μ. είναι σχεδόν μηδενική, όπως ιδιαίτερα περιορισμένη είναι και η προσφορά κατοικιών 50-60 τ.μ.

Στην Κέρκυρα, οι υψηλότερες ζητούμενες τιμές καταγράφονται στην Παλιά Πόλη, όπου για διαμερίσματα 30-45 τ.μ., πλήρως εξοπλισμένα, τα ενοίκια ξεκινούν από 550 ευρώ, ενώ για κατοικίες 50-60 τ.μ. είναι 600-850 ευρώ όταν πρόκειται για πλήρως ανακαινισμένα και εξοπλισμένα διαμερίσματα.

98,4%

των διαθέσιμων κατοικιών έως 50 τ.μ. στην Αθήνα νοικιάζεται άνω των 400 ευρώ τον μήνα

9%

αύξηση σε σχέση με τις περσινές τιμές καταγράφεται στη Θεσσαλονίκη

14 με 22 €

το τ.μ. για ένα πλήρως εξοπλισμένο, επιπλωμένο ακίνητο στη συμπρωτεύουσα

5%

άνοδος παρατηρείται στα ενοίκια κατοικιών 30-45 τ.μ. στην Πάτρα

700 €

μπορεί να φθάσει το μίσθωμα για ένα φοιτητικό σπίτι στα Ιωάννινα

590 €

το χαμηλότερο ενοίκιο για πλήρως επιπλωμένες και εξοπλισμένες κατοικίες 30-45 τ.μ. στη Ρόδο

550 €

ξεκινά το μηνιαίο μίσθωμα για πλήρως εξοπλισμένα σπίτια έως 45 τ.μ. στην Κέρκυρα

Το αγγλικό μοντέλο και οι δύο νέες τάσεις

Για τη νέα τάση της ενοικίασης μεμονωμένων δωματίων σε διαμερίσματα, όπου κάθε φοιτητής πληρώνει δικό του ενοίκιο και μοιράζεται τους κοινόχρηστους χώρους, ο κ. Μπάκας τόνισε: «Αποτελεί μια πρακτική ιδιαίτερα διαδεδομένη σε χώρες όπως το Ηνωμένο Βασίλειο. Στην Ελλάδα, ωστόσο, πρόκειται ακόμη για μια περιορισμένη τάση, η οποία δεν έχει αποκτήσει ουσιαστική δυναμική στην εγχώρια αγορά κατοικίας. Τα τελευταία χρόνια έχουν εμφανιστεί ορισμένες ηλεκτρονικές πλατφόρμες που προωθούν αυτό το μοντέλο, καθώς και ιδιοκτήτες μεγάλων διαμερισμάτων μετρία ή τέσσερα υπνοδωμάτια, τα οποία δυσκολεύονται να μισθωθούν ως ενιαίες κατοικίες λόγω του υψηλού συνολικού ενοικίου, που επιλέγουν να τα διαθέτουν ανά δωμάτιο. Με τον τρόπο αυτό επιδιώκουν να επιτύχουν υψηλότερη συνολική απόδοση από τη μίσθωση του ακινήτου. Παρ' όλα αυτά, η συγκατοίκηση μεταξύ αγνώστων δεν αποτελεί ακόμη κυρίαρχη νοοτροπία στην ελληνική κοινωνία, ούτε αντανακλά τις συνήθειες της ελληνικής οικογένειας». Μιλώντας για τη Θεσσαλονίκη, η ιδιοκτήτρια του μεσιτικού γραφείου «REMAX Urban», Μαρία Νασκούδη, τόνισε πως φέτος έχει σημειωθεί μείωση στη ζήτηση φοιτητικών κατοικιών κατά 15% ταυτόχρονα λόγω της μέχρι στιγμής ασάφειας των βάσεων: «Ο

Ιούλιος προ βάσεων του 2025 συγκριτικά με τον Ιούλιο προ βάσεων του 2026 έχει σημαντική διαφορά στη ζήτηση κι αυτό διότι οι γονείς φέτος, σε πολύ μεγάλο ποσοστό, δεν γνωρίζουν σε ποιες πόλεις περνούν τα παιδιά τους και δεν ρισκάρουν να "κλείσουν" σπίτια. Πέρυσι ήταν πιο σαφή τα πράγματα».

ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΑ

Αναφορικά με τις τιμές, η κυρία Νασκούδη έκανε λόγο για αύξηση στην περιοχή του ευρύτερου ιστορικού κέντρου. «Από 12 έως 20 ευρώ το τ.μ. που ήταν πέρυσι, οι τιμές ανέβηκαν στα 14 με 22 ευρώ στο πλήρως εξοπλισμένο, επιπλωμένο ακίνητο. Να σημειωθεί ότι δεν έχουν σχεδόν καθόλου κίνηση τα άδεια διαμερίσματα (σ.σ. χωρίς επίπλωση), ενώ αναφορικά με εκείνα που βρίσκονται στο κέντρο, οι τιμές κυμαίνονται από 8 έως 10 ευρώ το τ.μ. και περιφερειακά πάμε στα 7 ή 8 ευρώ το τ.μ.» εξήγησε. Η κυρία Νασκούδη αποκάλυψε στην «Απογευματινή» τις δύο νέες τάσεις που υπάρχουν

αυτήν τη στιγμή στη συμπρωτεύουσα: «Έχουμε στροφή στην προτίμηση των γονιών οι οποίοι θέλουν τα παιδιά τους να κατοικούν σε κτίρια φοιτητικών κατοικιών. Πλέον αυτό είναι εφικτό, καθώς υπάρχουν παλιά κτίρια των δεκαετιών '60-'70 που έχουν ανακατασκευαστεί εκ θεμελίων και έχουν γίνει αποκλειστικά φοιτητικές κατοικίες, όμορφα στούντιο, που βρίσκονται στο κέντρο και περιφερειακά των πανεπιστημίων. Είναι all inclusive, δηλαδή στο μηνιαίο μίσθωμα περιλαμβάνεται το ρεύμα, η θέρμανση, το ίντερνετ και με κάποιο επιπρόσθετο ποσό προσφέρεται και η χρήση laundry (πλύσιμο και στεγνώμα ρούχων) που είναι συνήθως στα υπόγεια και ισόγεια. Υπάρχει και μία δεύτερη τάση, που αφορά μια καινούργια κατηγορία ακινήτων που εξυπηρετεί τους φοιτητές: είναι τα σπίτια που προέρχονται από αγορά για Golden Visa. Είναι μικρά, επιπλωμένα και πρόσφατα ανακαινισμένα διαμερίσματα στο κέντρο».



Υπάρχουν παλιά κτίρια των δεκαετιών '60-'70 που έχουν ανακατασκευαστεί εκ θεμελίων και έχουν γίνει αποκλειστικά φοιτητικές κατοικίες, όμορφα στούντιο. Είναι all inclusive

Μαρία Νασκούδη, ιδιοκτήτρια μεσιτικού γραφείου

Η Κρήτη θέλει αντοχές, τύχη, χρόνο και χρήμα

Οι νεοεισακτέοι στα ΑΕΙ και οι γονείς τους που αναζητούν στέγη στην Κρήτη πρέπει να είναι οπλισμένοι με υπομονή, терάστεις αντοχές, γερά πόδια και βαθιά τσέπη, μια και τα διαθέσιμα διαμερίσματα είναι λίγα για να καλύψουν τις ανάγκες, οπότε το πρόβλημα, κυρίως στα πιο δημοφιλή τουριστικά σημεία του νησιού, είναι

τεράστια. Όπως μας εξηγεί η πρόεδρος του Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων, Λουκία Καλλιγιάννη, αυτήν τη στιγμή υπάρχει μια κινητικότητα στα Χανιά με γονείς που καλούν διότι είναι σίγουροι ότι τα παιδιά τους έχουν περάσει στην πόλη αυτή και ψάχνουν για σπίτι. «Η ΕΒΕ ήταν από πέρυσι η ίδια και είχε ως αποτέλεσμα να περάσουν

λιγότερα παιδιά στο Πολυτεχνείο Χανίων απ' ό,τι άλλα χρόνια (είναι και το Ελληνικό Μεσογειακό Πανεπιστήμιο). Δυστυχώς, η πόλη μας είναι μέσα στις 3-4 της επαρχίας που έχουν πρόβλημα στέγης και είχε ανέκαθεν πρόβλημα στις τιμές, που είναι πολύ υψηλές, και φέτος διαπιστώνεται επιπλέον αύξηση της τάξης του 5%, είτε τα σπίτια είναι μικρά είτε μεγάλα. Κάθε χρόνο οι γονείς αντιμετωπίζουν τεράστιο πρόβλημα στο να βρουν σπίτι», είπε η κυρία Καλλιγιάννη και πρόσθεσε πως υπάρχει φοιτητική εστία αλλά με περιορισμένα δωμάτια, ενώ βρίσκονται σε εξέλιξη νέα κατασκευαστικά έργα επέκτασης και ανακαίνισής της.



Τα Χανιά είναι μέσα στις 3-4 πόλεις της επαρχίας που έχουν πρόβλημα στέγης, και είχαν ανέκαθεν πρόβλημα στις τιμές, που είναι πολύ υψηλές

Λουκία Καλλιγιάννη, πρόεδρος του Συλλόγου Μεσιτών Νομού Χανίων