

Οι λιγότερες νέες ρυθμίσεις μέσω εξωδικαστικού μηχανισμού από τον περασμένο Σεπτέμβριο καταγράφηκαν τον Ιούνιο, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών. Συγκεκριμένα, τον Ιούνιο πραγματοποιήθηκαν 1.800 νέες ρυθμίσεις, που αντιστοιχούν σε αρχικές οφειλές 458,6 εκατ. ευρώ. Σε σχέση με τον Ιούνιο του 2025, οι ρυθμίσεις ήταν κατά 185 λιγότερες σε αριθμό, όμως η διαφορά στα ποσά των οφειλών είναι σημαντικά μεγαλύτερη, καθώς τον περυσινό Ιούνιο οι αρχικές οφειλές που ρυθμίστηκαν διμορφώνονταν στα 662,2 εκατ. ευρώ.

Παρά ταύτα, σημαντική αύξηση παρατηρήθηκε στις εκκινήσεις νέων αιτήσεων για ένταξη στον εξωδικαστικό, που έφτασαν τις 6.129, καταγράφοντας υψηλό εξαμήνου. Παράλληλα, οι οριστικές υποβολές συνέχισαν να κινούνται με ικανοποιητικούς ρυθμούς και διαισθητώθηκαν στις 3.356. Ο αυξημένος αριθμός των νέων αιτήσεων συνδέεται με το νομοθετικό πλαίσιο (ν. 5193/2025) που «άνοιξε» τον εξωδικαστικό μηχανισμό στη μεσαία τάξη, μέσω της διευρύνσης των εισοδηματικών και περιουσιακών ορίων που συνεπάγονται υποχρεωτική αποδοχή της ρύθμισης από τη μεριά του πιστώτη.

Σημειώνεται ότι στις 26 Ιουλίου θα τεθεί σε λειτουργία το νέο πλαίσιο που διευρύνει τα κατώτατα όρια για ένταξη οφειλών στον εξωδικαστικό μηχανισμό από τις 10.000 σε 5.000 ευρώ, ανεξαρτήτως αν αφορούν χρέη προς το Δημόσιο ή προς ιδιωτικούς χρηματοπιστωτικούς φορείς. Επιπλέον, από τις 21 Σεπτεμβρίου θα ενεργοποιηθεί το νέο εργαλείο προστασίας της κύριας κατοικίας μέσω του εξωδικαστικού μηχανισμού, που θα ρυθμίζει οφειλές στη λογική «δώσε και σώσε» - δηλαδή, προστασίας της α' κατοικίας μέσω ρευστοποίησης άλλων

περιουσιακών στοιχείων. Από την έναρξη λειτουργίας της πλατφόρμας του εξωδικαστικού μηχανισμού έως σήμερα έχουν ολοκληρωθεί με επιτυχία 64.406 ρυθμίσεις, οι οποίες αντιστοιχούν σε αρχικές οφειλές ύψους 19,67 δισ. ευρώ.

Το 69% των επιτυχών ρυθμίσεων αφορά οφειλές φυσικών προσώπων-επιταχυνστών, στους οποίους αντιστοιχούν οι περισσότερες από 44.000 ρυθμίσεις. Το 22% των ρυθμίσεων αφορά φυσικά πρόσωπα-μη επιταχυνστές, ενώ το υπόλοιπο 9% αντιστοιχεί στα νομικά πρόσωπα.

«Κουρέματα» στις οφειλές

Σε ό,τι αφορά τις διευκολύνσεις του μηχανισμού, μία στις δύο οφειλές προς το Δημόσιο (51%) δεν δέχεται «κούρεμα», το 16% «κουρεύεται» κατά ποσοστό 30-50%, το 14% των οφειλών μειώνεται κατά ποσοστό άνω του 50% και ένα 12% «κουρεύεται» κατά 10-30%.

Αντίθετα, στις οφειλές προς χρηματοπιστωτικούς φορείς, το «κούρεμα» είναι άνω του 50% για μία στις τρεις περιπτώσεις (32%). Ακόμα μία στις τρεις οφειλές (33%) δεν επιδέχεται μείωση, ενώ το 16% των ρυθμίσεων

ΕΞΩΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ

Μειωμένες ρυθμίσεις εν αναμονή ώθησης από τα νέα όρια

Τον Ιούνιο πραγματοποιήθηκαν 1.800 νέες ρυθμίσεις, που αντιστοιχούν σε αρχικές οφειλές 458,6 εκατ. ευρώ ■ Ήταν κατά 185 λιγότερες σε σχέση με πέρυσι

ΤΟΥ ΠΕΤΡΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΑΗ

ΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΞΩΔΙΚΑΣΤΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΥ

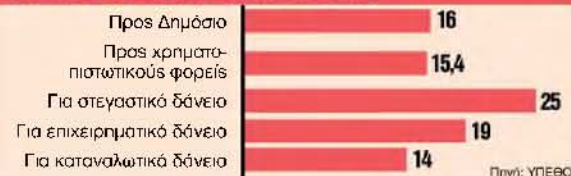
*Στοιχεία από Αύγ. 2017
έως σήμερα

**64.406
ΕΠΙΤΥΧΕΙΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ**

Ρυθμισμένες
αρχικές οφειλές
€19,67 δισ.

Μέσο ύψος
ρυθμισμένων οφειλής
€305.350

ΜΕΣΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΡΥΘΜΙΣΗΣ (ΕΤΗ)



δέχεται «κούρεμα» 30-50% και οι υπόλοιπες ρυθμίσεις συνεπάγονται μείωση της οφειλής κατά μικρότερο ποσοστό.

Σε ό,τι αφορά τη δομή των ρυθμίσεων, ο εξωδικαστικός μηχανισμός προτείνει λύσεις μέσης διάρκειας 16 ετών για τις οφειλές προς το Δημόσιο, ενώ η μέση διάρκεια για οφειλές προς χρηματοπιστωτικούς φορείς υπολογίζεται στα 15,7 έτη - στα στεγαστικά δάνεια η διάρκεια των ρυθμίσεων είναι στα 25 έτη κατά μέσο όρο, στα 19 έτη στα επιχειρηματικά και στα 14 έτη στα καταναλωτικά δάνεια.

Παράλληλα, το ΥΠΕΘΟ δημοσιεύσε και τα στοιχεία των ρυθμίσεων ανά εταιρεία διαχείρισης πιστώσεων (servicer) για τον Μάιο, με τις τέσσερις μεγαλύτερες (DoValue, Ceral, Intrum, Qquant) να πραγματοποιούν ρυθμίσεις σχεδόν 400 εκατ. ευρώ. Ενδιαφέρον έχουν τα στοιχεία για τις ρυθμίσεις στο πλαίσιο του νόμου Κατσέλη (ν. 3869/2010), με τη Ceral να είναι η πιο εκτεθειμένη με 767 ρυθμίσεις, συνολικού ύψους 93,6 εκατ. ευρώ. Ακολουθεί η DoValue με 525 ρυθμίσεις, ύψους 74,3 εκατ. ευρώ.

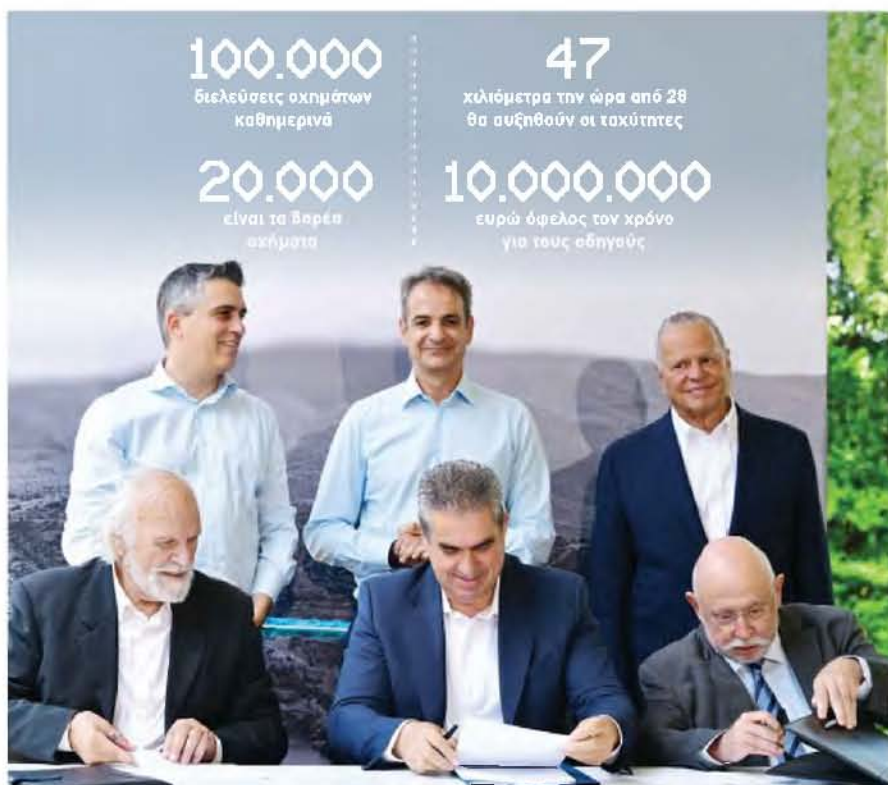
Σενάρια παράτασης και διεύρυνσης στο μέτρο για αφορολόγητα ενοίκια

Κ αθώς το κόστος στέγασης συνεχίζει να καλπάζει και η εύρεση προσιτής κατοικίας εξελίσσεται σε... δυσεπίλυτο γρίφο για χιλιάδες νοικοκυριά, η κυβέρνηση εξετάζει την παράταση ή ακόμη και τη διεύρυνση του μέτρου των αφορολόγητων ενοικίων για τρία χρόνια, το οποίο εκπνέει στο τέλος του έτους. Μολονότι ακόμη δεν έχει αποτιμηθεί πλήρως η αποτελεσματικότητα της παρέμβασης όσον αφορά τον αριθμό των ακινήτων που επέστρεψαν στη μακροχρόνια μίσθωση, πηγές από το οικονομικό επιτελείο εκτιμούν ότι η τριετής απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος στα μισθώματα μπορεί να λειτουργήσει ως σημαντικό κίνητρο για τους ιδιοκτήτες. Πάνω στο τραπέζι υπάρχουν εισηγήσεις για διατήρηση της φοροαπαλλαγής και μετά το τέλος του 2026, αλλά και για την ενίσχυση των κινήτρων, προκειμένου να καταστεί το μέτρο ελκυστικότερο για μεγαλύτερο αριθμό ιδιοκτητών. Μεταξύ των σεναρίων που εξετάζονται, περιλαμβάνονται η μείωση του απαιτούμενου χρόνου αδράνειας των ακινήτων από τα τρία στα δύο χρόνια, η ένταξη περισσότερων κατηγοριών κατοικιών στο ευνοϊκό καθεστώς, αλλά και κλιμακωτή μείωση του φόρου μετά το τέλος της τριετούς περιόδου, ώστε να ενταχθούν περισσότεροι ιδιοκτήτες.

Σήμερα, οι φορολογούμενοι που διαθέτουν κλειστά ακίνητα προς ενοικίαση ως κύρια κατοικία, καθώς και όσοι μετατρέπουν ακίνητα από βραχυχρόνια σε μακροχρόνια μίσθωση, απαλλάσσονται πλήρως από τον φόρο εισοδήματος για τα μισθώματα που εισπράττουν για διάστημα τριών ετών.

>35%

του εισοδήματός του δαπανά πλέον ο μέσος μισθωτής στην Ελλάδα για την πληρωμή του ενοικίου (μ.ό. 19,2% στην ΕΕ)



Αριστερά, ο Κυριάκος Μπιστοτάκης, ο εκτελεστικός αντιπρόεδρος της Metlen, Ευάγγελος Μυτιληναίος, και ο υπουργός Υποδομών και Μεταφορών, Χρήστος Δήμος, ήταν παρόντες στην υπογραφή του έργου από τους Δημήτρη Κούτρα, πρόεδρο ΔΣ της Δομικής Κρήτης, τον Δημήτρη Αναγνώπουλο, γενικό γραμματέα Υποδομών και Ντίνο Μπενουμπή, αντιπρόεδρο και διευθύνοντα σύμβουλο της τεχνικής εταιρείας ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ.



Έργο-ανάσα στον Σκαραμαγκά ξεμπλοκάρει το Λεκανοπέδιο

Έπесαν οι υπογραφές και η τριπλή παρέμβαση θα είναι έτοιμη σε 36 μήνες - Μπιστοτάκης: «Διορθώνουμε ασθένειες δεκαετιών» - Έρχεται και η μεγάλη παράκαμψη της Αττικής η Ελευσίνας - Οινόφυτων

ΡΕΠΟΡΤΑΖ
Σπύρος Κάραλης

Σε πλήρη διάταξη αναπτύσσεται η θετική ατζέντα του Μεγάρου Μαξίμου με την εξαγγελία και υλοποίηση έργων υποδομής στο επίκεντρο, όπως η κατασκευή του τριπλού κόμβου Σκαραμαγκά, ενός έργου που φιλοδοξεί να αλλάξει την κυκλοφοριακή εικόνα στο Λεκανοπέδιο συνολικά και να βελτίωση σημαντικά τη σύνδεση του λιμανιού του Πειραιά με το Θριάσιο Πεδίο, το εθνικό οδικό δίκτυο και την Αττική Οδό. Η σχετική σύμβαση υπογράφηκε παρουσία του Κυριάκου Μπιστοτάκη σε ειδική εκδήλωση στον Βοτανικό Κήπο. Η περιοχή του Σκαραμαγκά αποτελεί καθημερινά σημείο διέλευσης περίπου 100.000 οχημάτων, από τα οποία σχεδόν 20.000 είναι βαρέα φορτηγά. Η αυξημέ-

νη κίνηση προκαλεί μεγάλες καθυστερήσεις, επιβαρύνοντας τις καθημερινές μετακινήσεις και αυτό καθώς η μέση ταχύτητα διέλευσης είναι μόλις στα 28 χιλιόμετρα την ώρα, ενώ μετά την ολοκλήρωση του κόμβου εκτιμάται ότι θα αυξηθεί στα 47 χιλιόμετρα την ώρα. Εκτιμάται ότι η συνολική εξοικονόμηση για τους οδηγούς θα φθάσει τα 10.000.000 ευρώ τον χρόνο. Παράλληλα, ο πρωθυπουργός προανήγγειλε ένα ακόμη μεγάλο έργο, αυτό της νέας οδικής σύνδεσης Ελευσίνας - Οινόφυτων, την οποία χαρακτήρισε «τη μεγάλη παράκαμψη της Αττικής». Πρόκειται για παρέμβαση που απομακρύνει τη διέλευση των βαρέων φορτηγών από τον Κηφισό, δίνοντας ουσιαστική ανάσα σε ένα από τα μεγαλύτερα κυκλοφοριακά προβλήματα του Λεκανοπεδίου. Όσον αφορά τον κόμβο Σκαραμαγκά,

ο κ. Μπιστοτάκης χαρακτήρισε το έργο εξαιρετικά σημαντικό σημειώνοντας ότι η εικόνα που παρουσιάζει σήμερα η συγκεκριμένη περιοχή αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα των ελλείψεων στις υποδομές που άφησαν πίσω τους οι προηγούμενες δεκαετίες.

ΠΑΡΑΜΕΛΗΜΕΝΟΙ

Περιέγραψε τον Σκαραμαγκά ως έναν τόπο όπου «σταμάτησε ο χρόνος» και όπου οι κάτοικοι ένιωθαν για δεκαετίες παραμελημένοι και έκανε ειδική αναφορά στα δύο ημιτελή τούνελ που είχαν κατασκευαστεί πριν από πολλά χρόνια, αλλά δεν ολοκληρώθηκαν. «Δεν πρόκειται απλώς για έναν οδικό άξονα, αλλά για μία παρέμβαση που έρχεται να διορθώσει ασθένειες πολλών δεκαετιών. Στη Δυτική Αττική ο χρόνος είχε παγώσει και η έλλειψη υποδομών δημιουργούσε ένα

αίσθημα εγκατάλειψης. Αυτό το αίσθημα το αντικαθιστούμε με πράξεις, με ένα έργο που συνδέει το λιμάνι του Πειραιά με το Θριάσιο και το εθνικό δίκτυο, μετατρέποντας μια περιοχή που ταλαιπωρούνταν από το κυκλοφοριακό σε έναν σύγχρονο κόμβο ανάπτυξης», σημείωσε ο κ. Μπιστοτάκης.

Εξέφρασε επίσης την προσδοκία το έργο να ολοκληρωθεί νωρίτερα από το χρονοδιάγραμμα των 36 μηνών, επισημαίνοντας ότι μόνο όταν δοθεί στην κυκλοφορία θα γίνει πλήρως αντιληπτό το μέγεθος της ανακούφισης που θα προσφέρει. Ο πρωθυπουργός υπενθύμισε ότι από την περίοδο που ήταν βουλευτής της χιλις, σημειώνοντας ότι σήμερα, ως πρωθυπουργός, βρίσκεται στην ευχάριστη θέση να υπογράψει τη σύμβαση ενός έρ-



γου που αποτελούσε διαχρονικό αίτημα. Αναφερόμενος στον γενικότερο κυβερνητικό σχεδιασμό για τις υποδομές, υπογράμμισε ότι από το 2019 μέχρι σήμερα δρομολογούνται μεγάλα έργα που διυρθώνουν εκκρεμότητες δεκαετιών και μετατρέπουν, όπως χαρακτηριστικά ανέφερε, την Ελλάδα σε «ένα απέραντο εργοτάξιο». Στο πλαίσιο αυτό ανακοίνωσε ότι μέσα στις επόμενες ημέρες θα παραδοθεί ο αυτοκινητόδρομος E65, ο τελευταίος μεγάλος αυτοκινητόδρομος της ηπειρωτικής Ελλάδας, ο οποίος θα συνδέει τη Δυτική Μακεδονία με τη Θεσσαλία και την Ήπειρο, δημιουργώντας έναν δεύτερο κάθετο οδικό διάδρομο μεταξύ Βόρειας και Νότιας Ελλάδας. Σημείωσε επίσης, ότι η κυβέρνηση διαθέτει πλέον σημαντική εμπειρία στην υλοποίηση σύνθετων έργων φέρνοντας ως παράδειγμα το Flyover της Θεσσαλονίκης, το οποίο αναμένεται να ολοκληρωθεί μέσα στους πρώτους μήνες του 2027.

Ο υπουργός Υποδομών και Μεταφορών, Χρήστος Δήμας, σημείωσε ότι η ολοκλήρωση της σύνδεσης της Δυτικής Περιφερειακής Λεωφόρου Αιγάλεω με την Εθνική Οδό Αθηνών – Κορίνθου και τη Λεωφόρο Σχιστού, σε συνδυασμό με την κατασκευή και αναβάθμιση των τριών ανισόπεδων κόμβων Σκαρामαγκά, Σχιστού και Ναυπηγείων, τις νέες γέφυρες και την κατάργηση των φωτεινών σηματοδότηων, θα βελτιώσει ουσιαστικά τη λειτουργία του οδικού δικτύου και θα προσφέρει σημαντική ανακούφιση στη Δυτική Αττική. Ανάδοχος του έργου είναι η κοινοπραξία ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ – ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ ΑΕ. Τη δέσμευση της κοινοπραξίας για την έγκαιρη και ασφαλή ολοκλήρωση του τριπλού κόμβου Σκαρामαγκά εξέφρασε ο διευθύνων σύμβουλος της ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ, Ντίνος Μπενρουμπής, χαρακτηρίζοντας το έργο «έργο πνοής για την Αττική».

ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Ως μία από τις σημαντικότερες παραγωγικές επενδύσεις που υλοποιούνται σήμερα στην Ελλάδα χαρακτήρισε ο εκτελεστικός πρόεδρος του ομίλου METLEN, Ευάγγελος Μυτιληναίος, τον τριπλό κόμβο Σκαρामαγκά, υποστηρίζοντας ότι πρόκειται για ένα έργο που θα ενισχύσει συνολικά την αναπτυξιακή δυναμική του Αεκανοπεδίου.

«Δεν εξυπηρετεί μόνο την κυκλοφορία. Ενισχύει τη σύνδεση του λιμανιού του Πειραιά με το Θριάσιο Πεδίο και το εθνικό οδικό δίκτυο. Διευκολύνει τη διακίνηση αγαθών, στηρίζει την εφοδιαστική αλυσίδα και δημιουργεί καλύτερες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της βιομηχανίας, του εμπορίου και των εξαγωγών. Και αυτό είναι το ουσιαστικό νόημα των μεγάλων υποδομών. Δεν αποτελούν απλώς δημόσια έργα, αποτελούν παραγωγικές επενδύσεις. Είναι η βάση πάνω στην οποία χτίζεται η ανταγωνιστικότητα μιας χώρας», είπε ο κ. Μυτιληναίος κατά την υπογραφή της σύμβασης.

Επιχείρηση αύξησης προσφοράς ακινήτων

Τέσσερις παρεμβάσεις μειώνουν τη γραφειοκρατία και διευκολύνουν τις μεταβιβάσεις ακινήτων για ιδιοκτήτες και αγοραστές

Την **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Ενεργοποιούνται σταδιακά νέες νομοθετικές διατάξεις οι οποίες αναμένεται να άρουν μια σειρά από εμπόδια για την τόνωση της προσφοράς ακινήτων στην αγορά, αλλά και να περιορίσουν την ταλαιπωρία των πολιτών, είτε στο πλαίσιο της κατοχύρωσης των δικαιωμάτων τους στο κτηματολόγιο είτε στο μέτωπο της γραφειοκρατίας των μεταβιβάσεων. Πρόκειται για τέσσερις επιμέρους ρυθμίσεις που περιλαμβάνονται στον ν. 5293/2026, με τίτλο «Παρεμβάσεις για ένα κράτος πιο φιλικό στον πολίτη», που ψηφίστηκε πριν από μερικούς μήνες.

1. Φόρος κληρονομιάς. Η πρώτη εκ αυτών αφορά τη δυνατότητα πληρωμής του φόρου κληρονομιάς ή γονικής παροχής και κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου, κάτι που αναμένεται να επιτραπεί για πρώτη φορά. Με τον τρόπο αυτό θα αποφευχθεί η επανάληψη ενός μαζικού κινήματος «Δεν Κληρονομώ», που παρατηρήθηκε την περίοδο της οικονομικής κρίσης, όταν υπολογίζεται ότι ο αριθμός των αιτιολογούμενων κληρονομιών έφτασε τις 180.000 (2013-2019). Μέχρι πρότινος, για να μπορέσει ένας κληρονόμος να αξιοποιήσει την περιουσία του, καλείτο να πληρώσει πρώτα τον φόρο κληρονομιάς. Με δεδομένη την έλλειψη ρευστότητας για την πλειονότητα των νοικοκυριών, καθίσταται αδύνατη η εκποίηση της περιουσίας π.χ. για πληρωμή άλλων χρεών και οφειλών. Με το άρθρο που ψηφίστηκε, ο φόρος θα καλύπτεται από το ύψος της μεταβίβασης, δηλαδή το συμβόλαιο θα μπορεί να συντάσσεται χωρίς το πιστοποιητικό της πληρωμής του φόρου και ταυτόχρονα ο συμβολαιογράφος θα παρακρατεί το ποσό του φόρου κληρονομιάς και θα το αποδίδει, υποβάλλοντας

τη φορολογική δήλωση μαζί με την υπογραφή του συμβολαίου. Πρόκειται για μια σημαντική παρέμβαση, που θα απελευθερώσει χιλιάδες κληρονόμους σε όλη τη χώρα και θα αυξήσει τη διάθεση ακινήτων στην αγορά, τόνωντας και την προσφορά.

2. Υπηρεσία μιας στάσης. Η διάταξη αυτή συνδυάζεται με τη δεύτερη παρέμβαση, που αφορά την καθιέρωση του συμβολαιογράφου σε «υπηρεσία μιας στάσης» για τη μεταβίβαση ακινήτων, είτε πρόκειται για αγοραπωλησίες και γονικές παροχές είτε λόγω θανάτου. Όπως επισημαίνει η ΠΟΜΙΔΑ, εντός των ειρόμενων ημερών αναμένεται να εκδοθεί κοινή υπουργική απόφαση των υπ. Δικαιοσύνης, Εθν. Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλ-



Στις «Παρεμβάσεις για ένα κράτος πιο φιλικό στον πολίτη» περιλαμβάνεται και η «Υπηρεσία μιας Στάσης» για τη μεταβίβαση ακινήτων. Εμφεξη, οι ενδιαφερόμενοι θα απευθύνονται πλέον σε μόνο ένα σημείο, ενώ το συμβολαιογραφικό γραφείο θα αναλαμβάνει το σύνολο των διαδικασιών, από τη συλλογή των απαιτούμενων δικαιολογητικών έως τη σύνοψη και τη μεταγραφή του συμβολαίου στο κτηματολογικό γραμείο.

Για πρώτη φορά ο φόρος κληρονομιάς μπορεί να εξοφληθεί κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου με παρακράτηση από το τίμημα της πώλησης.

των ιδιοκτητιών, που σήμερα καλούνται να συλλέξουν μια σειρά από πιστοποιητικά, συχνά χωρίς να διαθέτουν την απαιτούμενη εξουσία, κάτι που επίσης συμβάλλει στον χρόνο που χρειάζεται έως ότου ολοκληρωθεί μια συναλλαγή. Σύμφωνα με πρόσφατα μελέτη του Κέντρου Φιλελεύθερων Μελετών (ΚΕΦΕΜ), κατά μέσον όρο απαιτούνται 7,5 μήνες για να πραγματοποιηθεί μια αγοραπωλησία κατοικίας στην Ελλάδα, κάτι που προφανώς δεν συμβαδίζει με ένα σύγχρονο ευρωπαϊκό κράτος.

Στο πλαίσιο αυτό, ο συμβολαιογράφος θα συλλέγει διαδικα-

στικά απαιτούμενα δικαιολογητικά, όπως τα κτηματολογικά στοιχεία του ακινήτου, τα αποδεικτικά φορολογικά και ασφαλιστικής ενημερότητας, την ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου, εφόσον έχει εκδοθεί, και θα συμπληρώνει και υποβάλλει τις φορολογικές δηλώσεις μεταβίβασης, θα εμπίπτει και θα αποδίδει τους φόρους μεταβίβασης, κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής, καθώς και τα τέλη καταχώρισης στο κτηματολόγιο. Επίσης, εφόσον συμφωνηθεί ρηώς από τους συμβαλλόμενους, θα μπορεί να εισπράττει και το τίμημα σε ακατάσχετο δεσμευ-

μένο λογαριασμό ειδικού σκοπού (escrow account), να παρακρατεί από αυτό και να αποδίδει στο Δημόσιο το ποσό που απαιτείται για την εξόφληση οφειλών του πωλητή και την άρση τυχόν κατάρσεως εις βάρος του επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και να αποδίδει στον πωλητή το ποσό που αιτιολογείται.

3. Μεταβίβαση κατασχεμένου. Στο ίδιο μήκος κύματος κινείται και η τρίτη κατά σειρά διάταξη, που θα δώσει τη δυνατότητα στην ΑΑΔΕ να απελευθερώνει οριστικά τη μεταβίβαση κατασχεμένου ακινήτου. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την ΠΟΜΙΔΑ, «σε λίγες ημέ-

ρες αναμένεται η έκδοση ειδοποίησης του δικαστή της ΑΑΔΕ να απελευθερώνει οριστικά τη μεταβίβαση κατασχεμένου ακινήτων, με την προϋπόθεση ότι ένα ποσοστό του τιμήματος (το οποίο θα ορίξει 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. Σκοπός της ρύθμισης αυτής είναι να δοθεί η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες ακινήτων με συσσωρευμένες οφειλές να πουλήσουν τα κατασχεμένα ακίνητά τους, μειώνοντας ταυτόχρονα τα χρέη τους».

4. Διεκδικήσεις Δημοσίου. Άλλη μια ευεργετική διάταξη του νόμου που εισήχθηκε ο αντιπρόεδρος της κυβέρνησης Κώστας Χατζιδάκης είναι η θέσπιση των ουσιαστικών προϋποθέσεων υπό τις οποίες το Δημόσιο δεν θα προβάλλει πλέον δικαιώματα και θα αιτείται από την άσκηση αγωγών κατά τη διόρθωση των πρώτων εγγράφων στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Μέχρι σήμερα έχουν καταγραφεί δεκάδες χιλιάδες περιστατικά που το Δημόσιο εμφανίζεται να διεκδικεί για λογαριασμό του δεκάδες χιλιάδες ακίνητα σε όλη τη χώρα, αξιώνοντας ιδιοκτησία σε ολόκληρες περιοχές (π.χ. επειδή ήταν δημόσια για επί Τουρκοκρατίας), όπως, για παράδειγμα, σε μεγάλο τμήμα του Χολαργού και της Αγίας Παρασκευής, όλο το Λαύριο, την πόλη της Σαρωνίδας, τη μισή Καρδίτσα, ακόμα και πολυκατοικίες στον Ίλισο. Το αποτέλεσμα είναι χιλιάδες ιδιοκτήτες να καλούνται να αποδείξουν ότι δικαιοσύνη τη νόμιμη κατοχή των ακινήτων τους. Ωστόσο, ακόμα και όταν κερδίζουν στα πρωτοδικεία, το Δημόσιο εφευβάλλει τις αιτιάσεις, κι ενώ υπάρχουν και πολλές δικαστικές για εφεξής, γίνονται και ασκήσεις αναίρεσης στον Αρειό Πάγο.

Η ευκολία στην προσβασιμότητα και η απόσταση από το κέντρο της πόλης αποτελούν βασικά κριτήρια στην επιλογή κατοικίας. Αυτοί οι δύο παράγοντες διαμορφώνουν συχνά τις επιλογές των εν δυνάμει αγοραστών ή ενοικιαστών, ωστόσο η μεγάλη αύξηση των τιμών των ακινήτων τα τελευταία χρόνια και η έλλειψη γης κοντά στο κέντρο των πόλεων έχουν οδηγήσει σε οικιστική ανάπτυξη περιοχές που άλλοτε αποτελούσαν τόπους για παραθεριστικές κατοικίες ή δεν υπήρχαν καν στον χάρτη για οικιστική ανάπτυξη.

Περιοχές, όπως για παράδειγμα οι Αχαρνές, η Ανοιξη, το Πέραμα, ο Βαρνάβας ή η Παιανία στην Αττική, η Επανομή, η Καλλιθέα και τα Βασιλικά στη Θεσσαλονίκη βρίσκονται πλέον στις επιλογές εκείνων που αναζητούν στέγη, καθώς οι τιμές των ακινήτων παραμένουν χαμηλές σε σχέση με τα ακίνητα που βρίσκονται σε πιο κεντρικά σημεία, αν και παρουσιάζουν αυξήσεις σε σχέση με πέρυσι.

Εξετάζοντας την κτηματογορά κατά το 2ο τρίμηνο του 2026, στο σύνολο της χώρας, σύμφωνα με στοιχεία της Spitzgatos παρατηρήθηκε αύξηση της μέσης ζητούμενης τιμής πώλησης κατοικιών κατά 6,1% σε σχέση με το 2ο τρίμηνο του 2025. Αντίστοιχα η μέση ζητούμενη τιμή ενοικίασης κατοικιών αυξήθηκε κατά 1,3%. Οι αυξήσεις που καταγράφουν ήταν ηπιότερες από τα προηγούμενα χρόνια, όμως, συνέχισαν την ανοδική τους πορεία, γεγονός που ανάγκασε αρκετούς ενδιαφερόμενους να βγουν για αναζήτηση κατοικίας και σε περιοχές που ήταν εκτός τους ενδιαφερόντων τους και σε αυτό βοήθησαν οι επεκτάσεις των συγκοινωνιακών συνδέσεων (μετρό και προαστιακός) αλλά και νέες λεωφορειακές γραμμές.

Τι δείχνουν τα στοιχεία

Τα στοιχεία δείχνουν ότι η αγορά κατοικίας στην Αττική εξακολουθεί να παρουσιάζει έντονες διαφοροποιήσεις, με ένα νέο δεδομένο, αυτό του ενδιαφέροντος για περιοχές που άλλοτε εμφάνιζαν χαμηλότερη ζήτηση. Έτσι αν και τα νότια προάστια διατηρούν σταθερά τα πρώτα στις τιμές

με 7.367 ευρώ ανά τετραγωνικό στην αγορά όσο και στην ενοίκιαση, την ίδια στιγμή περιοχές με χαμηλότερο επίπεδο τιμών καταγράφουν ισχυρές ετίσεις αυξήσεις λόγω της αύξησης της ζήτησης. Η περιοχή του ο Βαρνάβα και περίγυρής αυτών αναδεικνύεται ως η οικονομικότερη περιοχή της

Αττικής για αγορά κατοικίας με τη μέση ζητούμενη τιμή πώλησης να διαμορφώνεται στα 1.407 ευρώ ανά τ.μ. και ακολουθούν η Αγία Βαρβάρα, το Πέραμα, τα Πατήσια και οι Αχαρνές, ενώ στις κατοικίες προς ενοίκιαση, τις χαμηλότερες τιμές καταγράφει ο Άγιος Στέφανος, με μέση ζητούμενη

τιμή τα 7,5 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο και ακολουθούν η Ανοιξη, το Καματερό, το Πέραμα και η Παιανία. Μάλιστα, ανάμεσα στις περιοχές που ξεχώρισαν το 2ο τρίμηνο του 2026 για τις μεγαλύτερες ετίσεις αυξήσεις στην πώληση κατοικίας, πρώτη θέση καταλαμβάνει η Δροσιά,

με άνοδο 30,2%. Ακολουθεί η Δάφνη με άνοδο 27%, ενώ την πρώτη πεντάδα συμπληρώνουν η Λυκόβρυση (25,6%), ο Γαύρος (22,5%) και η Νέα Φιλοδέλφεια (22,3%). Στο κομμάτι της ενοικίασης, τη μεγαλύτερη ετίσιμια αύξηση καταγράφει η Δραπετσώνα 29,1% και ακολουθούν ο Ψυττός (21,3%), η Πεντέλη (18,9%), τα Μελισσιά (17,9%) και το Νέο Ψυχικό (15,1%).

Ανάλογη η εικόνα και στη Θεσσαλονίκη με την Καλαμαριά να παραμένει μεν η ακριβότερη περιοχή για αγορά κατοικίας (3.175 ευρώ/τ.μ.) ωστόσο, στον αντίποδα, η Μυθονία αποτελεί την οικονομικότερη περιοχή της Θεσσαλονίκης για αγορά κατοικίας με μέση ζητούμενη τιμή πώλησης στα 938 ευρώ/τ.μ., ενώ σε σχέση με πέρυσι καταγράφηκε αύξηση κατά 25%. Ακολουθούν η Καλλιθέα, τα Βασιλικά, η Επανομή και ο Χορτιάτης, ενώ για ενοίκιαση, τις χαμηλότερες τιμές καταγράφει ο Χορτιάτης τα Βασιλικά, το Ωραιόκαστρο και η Μίκρα. Στις περιοχές που παρουσίασαν τις μεγαλύτερες ετίσεις αυξήσεις περιλαμβάνονται η Ξηροκρήνη - Παναγία Φανερωμένη (άνω του 30%), η Σταυρούπολη (26,1%), τα Σφαγεία - Ικθυόσκαλα (25,2%). Και στις κατοικίες προς ενοίκιαση, η Μυθονία (25%), ενώ ακολούθησαν η Επανομή (23,3%) και ο Θερμαϊκός (16,7%).

AKINHTA

Ποιες είναι οι φθηνές περιοχές σε Αττική και Θεσσαλονίκη

Σε όλη την Ελλάδα παρατηρήθηκε αύξηση της μέσης ζητούμενης τιμής πώλησης κατοικιών κατά 6,1% και των ενοικίων κατά 1,3%

ΤΗΣ ΔΗΜΗΤΡΑΣ ΣΚΟΥΦΟΥ

ΟΙ ΠΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ

2ο τρίμηνο του 2026

ΑΤΤΙΚΗ		ευρώ/τ.μ.	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	
ΑΓΟΡΑ	Πατήσια	1.700	Χορτιάτης	1.346
	Αχαρνές	1.700	Επανομή	1.333
	Πέραμα	1.688	Βασιλικά	1.167
	Αγία Βαρβάρα	1.500	Καλλιθέα	1.092
	Βαρνάβας	1.407	Μυθονία	938
ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ	Παιανία	8,0	Μίκρα	5,7
	Πέραμα	7,9	Ωραιόκαστρο	5,6
	Ανοιξη	7,7	Βασιλικά	5,4
	Καματερό	7,7	Μυθονία	5,0
	Άγιος Στέφανος	7,5	Χορτιάτης	4,9



Πηγή: Spitzgatos