

ΚΕΑΟ • ΕΚΤΙΝΑΞΗ ΤΟΥ ΧΡΕΟΥΣ ΣΤΑ 52,42 ΔΙΣ. ΣΤΟ Β' ΤΡΙΜΗΝΟ ΦΕΤΟΣ • +2,13 ΔΙΣ. ΣΤΟ 12ΜΗΝΟ

Αρνητικό ρεκόρ χρεών προς τα Ταμεία

ΜΕ «ΣΠΑΣΜΕΝΑ ΤΑ ΦΡΕΝΑ» κινείται το χρέος προς τα ασφαλιστικά ταμεία, καθώς στο β' τρίμηνο του τρέχοντος έτους εκτινάχθηκε στα 52,42 δισ. ευρώ, καταγράφοντας αύξηση πάνω από 639 εκατ. ευρώ σε τρεις μήνες! Πρόκειται, φυσικά, για νέο αρνητικό ρεκόρ, όπως αναδεικνύεται από τη β' φετινή έκθεση του Κέντρου Είσπραξης Ασφαλιστικών Οφειλών (ΚΕΑΟ), που δόθηκε στη

**Σε ποιους Φορείς οφείλονται τα περισσότερα
+639,1 εκατ. η αύξηση σε ένα τρίμηνο**

δημοσιότητα. Μάλιστα, αν η σύγκριση γίνει με πριν από 12 μήνες, τότε διαπιστώνεται αύξηση 2,13 δισ. ευρώ σε ετήσια βάση, που αποτυπώνει ανάγλυφα την ανεξέλεγκτη πορεία που καταγράφει το χρέος

προς την Κοινωνική Ασφάλιση. Είναι χαρακτηριστικό ότι από το 2019, όταν το χρέος είχε υπολογιστεί σε 35,35 δισ. ευρώ, προκύπτει αύξηση κατά 17,07 δισ. ευρώ μέσα σε μόλις επτά έτη. ► 4-5

e-ΕΦΚΑ
**Τα οφέλη
της μετάπτωσης
του ΚΕΑΟ
στο νέο ΟΠΣ
Ολοκληρώνεται αύριο
η διαδικασία**

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΤΑΜΕΙΑ

Με «σπασμένα τα φρένα» κινείται το χρέος προς τα ασφαλιστικά ταμεία, καθώς στο δεύτερο τρίμηνο του τρέχοντος έτους εκτινάχθηκε στα 52,42 δισ. ευρώ, καταγράφοντας αύξηση πάνω από 639 εκατ. ευρώ σε τρεις μήνες.

Το Βασίλη Αγγελόπουλου
vangelopoulos@taif.gr

ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ, φησικά, για νέο αρνητικό ρεκόρ, όπως αναδεικνύεται από τη δεύτερη φετινή έκθεση του Κέντρου Είσπραξης Ασφαλιστικών Οφειλών (ΚΕΑΟ) πουδόθηκε στη δημοσιότητα. Μάλιστα, αν η σύγκριση γίνει με τα προ 12 μηνών επίπεδα, τότε διαπιστώνεται αύξηση 2,13 δισ. ευρώ σε ετήσια βάση, που αποτυπώνει ανάγλυφα την ανεξέλεγκτη πορεία που καταγράφει το χρέος προς την κοινωνική ασφάλιση.

Είναι χαρακτηριστικό ότι από το 2019, όταν το χρέος είχε υπολογιστεί σε 35,35 δισ. ευρώ, προκύπτει αύξηση και 17,07 δισ. ευρώ μέσα σε μόλις επτά έτη.

Τι δείχνουν οι αριθμοί

Πιο αναλυτικά, τα στοιχεία που έχει στη διάθεσή του το ΚΕΑΟ δείχνουν ότι:

- Το δεύτερο τρίμηνο της φετινής χρονιάς το χρέος ήταν 52,42 δισ. ευρώ, αυξημένο και 639.088.483 ευρώ μέσα σε μόλις τρεις μήνες, συγκριτικά με τα 51,78 δισ. ευρώ όπου είχε καταγραφεί το πρώτο τρίμηνο.
- Ήρθε πέτσι με το δεύτερο τρίμηνο του 2025, όταν το χρέος είχε υπολογιστεί σε 50,29 δισ. ευρώ, προκύπτει επίσης αύξηση 2,13 δισ. ευρώ.

52,42 δισ. το νέο ρεκόρ των οφειλών προς το ΚΕΑΟ

Στα 2,13 δισ. ευρώ η εκτίναξη στο δεύτερο τρίμηνο του 2026 σε σχέση με το ίδιο διάστημα του 2025

- Από τα 639.088.482 ευρώ που προστέθηκαν στο υπάρχον χρέος κατά το δεύτερο τρίμηνο της τρέχουσας χρονιάς, τα περισσότερα (401.659.425 ευρώ ή ποσοστό 62,84%) προήλθαν από πρόσθετα τέλη. Τα υπόλοιπα 237.429.058 ευρώ αποτελούν νέο χρέος.
- Από το τρέχον χρέος των 52,42 δισ. ευρώ, τα 30,3 δισ. ευρώ (57,8%)

αποτελούν κύρια οφειλή και τα υπόλοιπα 22,11 δισ. ευρώ έχουν προκύψει από πρόσθετα τέλη.

- Σε επίπεδο Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης (ΦΚΑ), από τα 52,42 δισ. ευρώ, τα περισσότερα, δηλαδή τα 27,59 δισ. ευρώ, προέρχονται από οφειλές του πρώην ΙΚΑ, άρα κυρίως από επιχειρήσεις. Σημαντικό ποσό χρεών (13,99 δισ. ευρώ) έχει συσσωρευτεί και σε ασφαλισμένους του πρώην ΟΑΕΔ, δηλαδή ελεύθερους επαγγελματίες.
- Σε επίπεδο μιλιάθους μισθωτών οφειλών, τα περισσότερα (758.653) ανήκουν σε μη μισθωτές του ΕΦΚΑ. Έχουν μεγάλο είναι και ο αριθμός (550.384) των μισθωτών που προέρχονται από το πρώην ΙΚΑ.
- Ανά εύρος οφειλές διαπιστώνεται, για άλλο ένα τρίμηνο, ότι η συντριπτική πλειονότητα των οφει-

τών χρεωστών ποσά έως 15.000 ευρώ (1.476.505 μισθωτά, αριθμός που αντιστοιχεί στο 69,73% των οφειλετών). Το σιγαλικό χρέος γι' αυτή την κατηγορία φτάνει στα 5,21 δισ. ευρώ.

- Μεγάλος αριθμός μισθωτών (311.968) εντοπίζεται και στην αμέσως επόμενη κατηγορία, που περιλαμβάνει χρέος από 15.001

έως 30.000 ευρώ. Η οφειλή σε αυτή την κατηγορία υπολογίζεται στα 6,55 δισ. ευρώ (12,19% του τρέχοντος υπολοίπου).

- Βάσει των παραπάνω διαπιστώνεται ότι η συντριπτική πλειονότητα των οφειλών (84,47% ή 1.788.173 μισθωτά) έχει δημιουργήσει χρέος προς την κοινωνική ασφάλιση έως 30.000 ευρώ ο καθένας.

● Μεγάλο μέρος από το υπόλοιπο της συνολικής οφειλής (6,85 δισ. ευρώ ή 13,08%) έχει συσσωρευτεί σε 97.102 οφειλτές, οι οποίοι χρεωστούν από 50.001 ευρώ έως 100.000 ευρώ ο καθένας.

● Το μεγαλύτερο μέρος των οφειλών (12,93 δισ. ευρώ ή 24,68% του συνόλου) έχει συσσωρευτεί σε μόλις 3.029 μεγαλοοφειλτές, οι οποίοι χρεωστούν από 1 εκατ. ευρώ και άνω ο καθένας.

● Ως προς τη χρονική οφειλή των χρεών που έχει συγκεντρωθεί στο ΚΕΑΟ, τα στοιχεία της δεύτερης έκθεσης δείχνουν ότι από το σύνολο των οφειλών, τα 32,84 δισ. ευρώ έχουν προκύψει από 588.133 οφειλτές, οι οποίοι εντάχθηκαν στη συγκεκριμένη λίστα πριν από το 2009.

● Από το 2019 και μετά διαπιστώνεται ότι υπάρχει μια σχεδόν σταθερή επίσης αύξηση του χρέους προς το ΚΕΑΟ, που κυμαίνεται από 1,32 δισ. ευρώ έως και λίγο πάνω από 1,65 δισ. ευρώ, με την τάση να είναι σχεδόν πάντα αυξητική. Ειδικότερα, η ετήσια αύξηση των χρεών το 2019 ήταν 1,32 δισ. ευρώ, έφτασε το 1,43 δισ. ευρώ το 2020 και ανήλθε στο 1,61 δισ. ευρώ το 2021. Το 2022 υποχώρησε λίγο, στο 1,59 δισ. ευρώ, περιορίστηκε στο 1,53 δισ. ευρώ το 2023, για να αυξηθεί εκ νέου στο 1,62 δισ. ευρώ το 2024 και να φτάσει στο 1,65 δισ. ευρώ το 2025, έτος ρεκόρ αύξησης σε



Το σύνολο των ληξιπρόθεσμων οφειλών προς το ΚΕΑΟ ισοδυναμεί με το 1/4 του ΑΕΠ της χώρας.

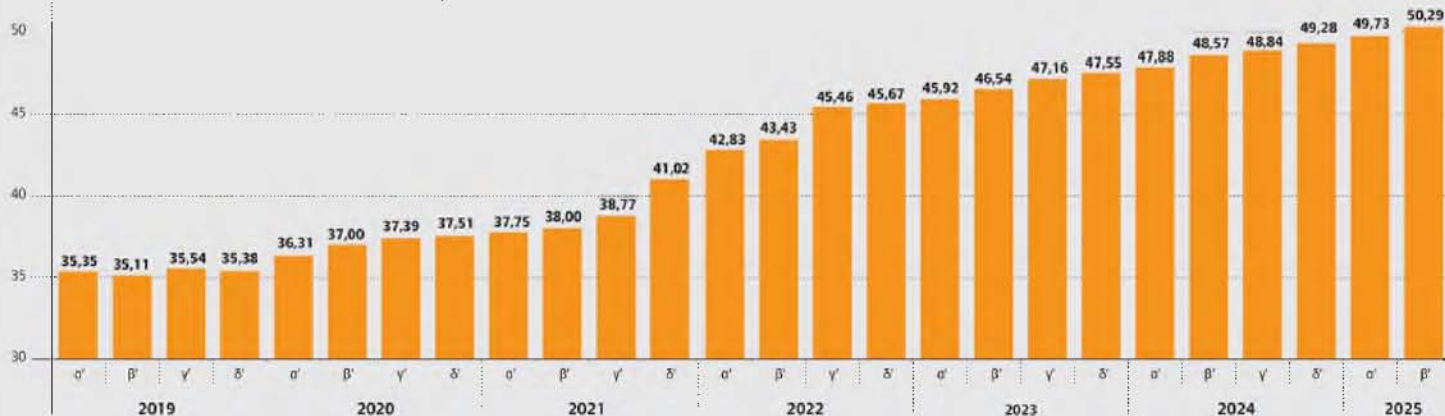
17,07
ΔΙΣ. ΕΥΡΩ

η εκτίναξη
των οφειλών προς
το ΚΕΑΟ από το 2019
έως τις 30/6/2026

>639
ΕΚΑΤ. ΕΥΡΩ

η αύξηση των οφειλών
στο β' τρίμηνο
συγκριτικά με
το α' τρίμηνο του 2026

Εξέλιξη ληξιπρόθεσμων οφειλών προς το ΚΕΑΟ (ποσά σε δισ. ευρώ)



>237 εκατ. ευρώ από τη συνολική αύξηση ασφαλίτων στο β' τρίμηνο 2026 αποτελούν νέο χρέος

Τα πλεονεκτήματα της μετάπτωσης του ΚΕΑΟ στο νέο ΟΠΣ του e-ΕΦΚΑ

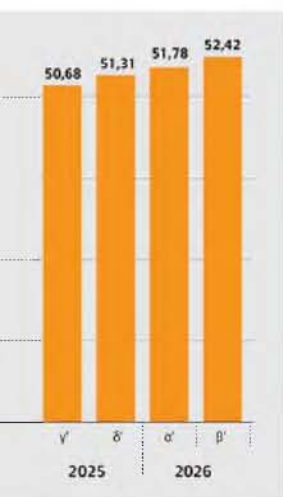
12μηνη βάση. Φέτος, η ανοδική πορεία συνεχίζεται έχοντας φτάσει στα 541.883.924 ευρώ κατά τα δύο πρώτα τρίμηνα.

● Από τον έλεγχο που έχουν πραγματοποιήσει οι αρμόδιες υπηρεσίες του ΚΕΑΟ προκύπτει πως από το σύνολο των 52,42 δις. ευρώ, τα 10,82 δις. ευρώ έχουν χαρακτιστεί οφειλές πολύ χαμηλής υιομετρήσιμης. Αφαιρούν εργοδότες παλαιών, σε καθεστώς εκκαθάρισης, με οφειλές πριν από την εφαρμογή του συστήματος ασφαλίσης μέσω Αναλυτικής Περιοδικής Δήλωσης (ΑΠΔ), οι οποίοι δεν έχουν υποβάλει ποτέ ΑΠΔ και που δεν έχουν καταβάλει ποτέ ποσά στο ΚΕΑΟ. Στην ίδια κατηγορία προσήθεται και οφειλές ασφαλισμένων που έχουν αποβιώσει.

● Ενός του δεύτερου τριμήνου της φετινής χρονιάς έχουν σταλεί από το ΚΕΑΟ 81.269 ατομικές ειδοποιήσεις, με τις οποίες καλούνται οι οφειλέτες να εξοφλήσουν ή να ρυθμίσουν το χρέος τους, διαφορετικά εκκινούν οι διαδικασίες αναγκαστικής είσπραξης 20 μέρες μετά την αποστολή της συγκεκριμένης ειδοποίησης.

● Το φετινό διάστημα Απριλίου-Ιουνίου, το ΚΕΑΟ εισέπραξε από οφειλές 430.343.924 ευρώ. Στο εξήμηνο Ιανουαρίου-Ιουνίου τα αντίστοιχα έσοδα ανήλθαν στα 842.428.468 ευρώ.

Έτσι, σύμφωνα με την Έκθεση για την Υπερσυστολή της Εργασίας και του Κοινωνικού Κράτους (ΕΝΥΠΕΚΚ), περισσότερο από 300 χιλιάδες μικρομεσαίοι και αγρότες βρικόκονται χωρίς συντάξη, λόγω χρεών που έχουν δημιουργήσει στον e-ΕΦΚΑ. Επίσης, τα 52,42 δις. ευρώ των ληξιπρόθεσμων οφειλών προς το ΚΕΑΟ ισοδυναμούν με το 1/4 του ΑΕΠ ως χώρας. (Σύμφωνα)



★ Η άρση της δέσμευσης του τραπεζικού λογαριασμού του οφειλέτη θα μπορεί να πραγματοποιείται πλέον με πολύ μεγαλύτερη ταχύτητα.

ΟΛΟΚΛΗΡΩΝΕΤΑΙ, πιθανότατα αίριο, Τρίτη 11 Αυγούστου, η μετάπτωση του Κέντρου Εισπραχών Ασφαλιστικών Οφειλών (ΚΕΑΟ) στο νέο Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα (ΟΠΣ) του e-ΕΦΚΑ, αλλάζοντας τον τρόπο λειτουργίας στον εντοπισμό και στην είσπραξη χρεών.

Εφεξής, μια σειρά από λειτουργικότητες που αφορούν την εσωτερική οργάνωση του ΚΕΑΟ απλοποιούνται, κάνοντας πολύ πιο εύκολη και χρηστική τη διαδικασία καταγραφής χρεών προς την κοινωνική ασφάλιση, αλλά και απόδοσής του στον οφειλέτη. Παράλληλα, αναμένεται να υπάρξουν και ουσιαστικές διευκολύνσεις προς τους οφειλές, οι οποίοι, ανά περίπτωση, θα μπορούν πιο εύκολα να αποκτήσουν ασφαλιστική ενημερότητα και άκι ρόνα.

Άλλωστε, η καλύτερη διαχείριση του χρέους προς την κοινωνική ασφάλιση, με στόχο αρχικά τη σταθεροποίηση και τη συνέχιση των περιορισμών που, αποτελεί διαρκές ζήτημα για τον e-ΕΦΚΑ και για το ΚΕΑΟ. Η συνεχής αειχαική τάση που παρατηρείται στο συσσωρευμένο χρέος προς τη ασφαλιστικά ταμεία, που το δεύτερο τρίμηνο της τρέχουσας χρονιάς ανήλθε στο ποσό ρεκόρ των 52,42 δις. ευρώ, αποτελεί ξεκάθαρο κίνητρο για να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα.

Σε κάθε περίπτωση, κρίσιμη θεωρείται η επίτευξη της απαραίτητης διαλειτουργικότητας ανάμεσα στο ΚΕΑΟ και σε μια σειρά από κρίσιμους φορείς του Δημοσίου που σχετίζονται με το χρέος προς τη ασφαλιστικά ταμεία. Δεν είναι τυχαίο πως στο Επιχειρησιακό Σχέδιο που εκκινήθηκε τον περασμένο Μάιο και αφορά το τρέχον έτος, γίνεται συγκεκριμένη αναφορά στη συμμετοχή του ΚΕΑΟ στον σχεδιασμό και στην παρακολούθηση της υλοποίησης των υλοποιήσεων λογισμικού του ΟΠΣ του e-ΕΦΚΑ, αλλά και στην ανάπτυξη του νέου ΟΠΣ του Φορέα. Ειδικά ως προς τη διαλειτουργικότητα, την ηλεκτρονική ανταλλαγή και τη συνεκμετάλλευση δεδομένων με άλλους φορείς, είναι κρίσιμο να υποστηρίχεται η διαδικασία που αφορά τον εξωδικαστικό μηχανισμό.

Οι κυριότερες αλλαγές
Στο πλαίσιο αυτό, οι δράσεις της πληροφοριακής υποδομής είναι



Με τον νέο τρόπο λειτουργίας οι οφειλές του e-ΕΦΚΑ θα μπορούν να αποκτήσουν πιο εύκολα ασφαλιστική ενημερότητα και άκι ρόνα.

συνεχείς και αφορούν ενέργειες όπως την καταγραφή των απαιτήσεων, την ανάπτυξη συστημάτων και εφαρμογών, την παρακολούθηση και διαχείριση έργου, αλλά και τον έλεγχο. Σε αυτό το πλαίσιο, το νέο ΟΠΣ υιοθετεί νέες πρακτικές που βασίζονται στις νέες τεχνολογίες για την αναβάθμιση της επικοινωνίας του ΚΕΑΟ με τους συναλλασσόμενους. Ειδικότερα, οι κυριότερες αλλαγές που περιλαμβάνονται στο νέο ΟΠΣ, για το ΚΕΑΟ είναι οι ακόλουθες:

● **Παշιστηρισμοί:** Στο εξής, η αναγγελία των πληροφοριών θα μπορεί να γίνεται με μία ηλεκτρονική κίνηση, άκι ρο μολύ πιο γρήγορα σε σχέση με τώρα.

● **Τραπεζικός λογαριασμός:** Σε περίπτωση που έχει προχωρήσει η λήψη αναγκαστικών μέτρων είσπραξης και έχει δεσμευτεί ο τραπεζικός λογαριασμός του οφειλέτη, αν ο τελευταίος ξεκινήσει ή αποπληρώσει την οφειλή του, τότε η άρση της δέσμευσης θα μπορεί να πραγματοποιείται με πολύ μεγαλύτερη ταχύτητα. Έτσι, ο οφειλέτης θα μπορεί να αποκτήσει εκ νέου επαφή με τον τραπεζικό λογαριασμό του, σε σύντομο χρονικό διάστημα και άκι ρο με ουσιαστική καθυστέρηση όπως γινόταν έως σήμερα.

● **Ασφαλιστική ενημερότητα:** Η διαδικασία εκκαθάρισης των ασφαλιστικών εισφορών θα μπορεί να πραγματοποιείται αυτοματοποιημένα και έτσι, πολύ πιο γρήγορα, θα χορηγείται η ασφαλιστική ενημερότητα, όπου πληρούνται οι προϋποθέσεις.

● **Πληρωμές:** Θα μπορούν με μεγαλύτερη ταχύτητα και πιο αξιόπιστα να πραγματοποιούνται οι line καταβολές χρεών.

● **Κατασχετήρια - οφειλές:** Οι αρμόδιες υπηρεσίες του ΚΕΑΟ θα μπορούν με μεγαλύτερη ευκολία να εντοπίζουν τις οφειλές και να ειδοποιούν τυχόν ηλεκτρονικά κατασχετήρια, αν χρειάζεται, εις χείρας πιστωτικών ιδρυμάτων.

● **Εξωδικαστικός μηχανισμός:** Η διαλειτουργικότητα με τη Γενική Γραμματεία Χρηματοοικονομικού Έργου και Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους (ΠΥΧΔΙΧ) θα βοηθήσει ώστε να επιταχυνθούν ο σχεδιασμός και η παρακολούθηση των απαιτούμενων υλοποιήσεων, η εκτέλεση συνταριών δοκιμών,

■ **Η διαδικασία καταγραφής χρεών προς την κοινωνική ασφάλιση, αλλά και απόδοσής του στον οφειλέτη γίνεται πλέον πιο εύκολη και χρηστική,**

όπου κρίνεται αναγκαίο, η καταγραφή αναγκών σε εξοπλισμό, καθώς και η παρακολούθηση και η υποστήριξη της παραγωγικής λειτουργίας.

● **Συμφωνισμός:** Θα γίνει πιο εύκολη η παραγωγή, αποστολή και λήψη κρυπτογραφημένων αρχείων (οφειλών, εισπράξεων) μεταξύ ΚΕΑΟ και ΗΔΥΚΑ (Ηλεκτρονική Διακυβέρνηση Υγείας και Κοινωνικής Ασφάλισης) για τη διαδικασία συμψηφισμού των

σών από επιστροφή ΦΠΑ και φόρου εισοδήματος με οφειλές προς ασφαλιστικούς φορείς.

● **Οφειλές:** Θα μπορεί πιο εύκολα να γίνει η επεξεργασία των στοιχείων, σε συνεργασία με την ΑΔΑΔ, για τη δημοσιοποίηση μεγάλων οφειλετών.

Το χρονοδιάγραμμα

Η διαδικασία, που έχει ξεκινήσει ήδη από την περσινή Δεκέμβριο, 3 Αυγούστου, συνεχίζεται με αμείωτη ένταση όλο το Σεπτέμβριο. Ο αρχικός στόχος για ολοκλήρωση της μετάπτωσης έως σήμερα, Δευτέρα 10 Αυγούστου, μοιάζει δύσκολο να επιτευχθεί, καθώς εντοπίστηκαν ήδη κάποια πρακτικά προβλήματα που πρέπει να διορθωθούν στο πεδίο. Έτσι, θα δοθούν άλλες 24 ώρες στις αρμόδιες υπηρεσίες, ώστε να πραγματοποιήσουν τους απαιτούμενους επεξεργασμούς για να είναι έτοιμη η νέα ηλεκτρονική μορφή του ΚΕΑΟ, έστω και με ρόλες για ημέρα καθυστέρηση, σε σχέση με την αρχική προγραμματισμό. Σκέλη του ΚΕΑΟ συμμετέχουν στις Επιχειρησιακές Ομάδες Υποστήριξης που έχουν συσταθεί για την υποστήριξη των ετημέριων υποστηρίκτων του πληροφοριακού συστήματος. Ειδικότερα, η προσοχή των συγκεκριμένων ομάδων στράφηκε στα Υποσυστήματα Διαχείρισης Αδειών, Υποσυστήματα Διαχείρισης Αδειών, Μπρόου, Εισπραχών και Ελεγκτικού Έργου. Ο συντονισμός, η επιχειρησιακή υποστήριξη και η ομαλή μετάβαση στις νέες λειτουργικότητες είναι το κρίσιμο ζητούμενο. Στο πλαίσιο αυτό, η ολοκλήρωση της διαδικασίας μετάπτωσης στο νέο ΟΠΣ συνοδεύεται με δράσεις για την προσαρμογή της εφαρμογής στην αποστολή ηλεκτρονικών κατασχετηρίων.

Η διοίκηση του e-ΕΦΚΑ επέλεξε ως πρώτες ημέρες του Αυγούστου για να πραγματοποιηθεί αυτή η πολύ κρίσιμη, όσο και δύσκολη μετάπτωση, καθώς πρόκειται για μια περίοδο, που λόγω διακοπών, οι υπηρεσίες του ΚΕΑΟ έχουν «καθαρό ρυθμό». Τα μόνια, όμως, πρέπει να είναι απόλυτα έτοιμα μέχρι τις 20 Αυγούστου, καθώς ως εθίσταται οι τελευταίες ημέρες του μήνα είναι εκείνες που ανελβάνε κατακόρυφα το ενδιαφέρον των πολιτών για ζητήματα χρεών στην κοινωνική ασφάλιση, άκι ρο και η επαφή με το ΚΕΑΟ. **Β. Αγγ.**

(Σύμφωνα)



Βασική κατεύθυνση παραμένει η διατήρηση των αντικειμενικών αξιών στα σημερινά επίπεδα

ΑΚΙΝΗΤΗ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



Το ζήτημα της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών θα εξεταστεί, μεταξύ άλλων, και υπό το πρίσμα των επερχόμενων εκλογών.

Πολιτικό δίλημμα οι αντικειμενικές

Αναπροσαρμογές μελετά το ΥΠΕΘΟΟ - Ρυθμιστής των εξελίξεων οι εκλογές

Την «καυτή πατάτα» των αντικειμενικών αξιών ακινήτων καλείται, μετά από μια πενταετία αδράνειας, να πιάσει η κυβέρνηση στο πλαίσιο των κυβερνητικών δεσμεύσεων για «σύγκρουση» με τις στρεβλώσεις της αγοράς, που εκτοξεύουν το κόστος κατοικίας.

Του Γιώργου Κούρου
gkourou@naftemporiki.gr

ΤΟ ΜΕΓΑΛΟ «παζ» της φορολογίας ακινήτων επικυριεί ήδη να λήξει το οικονομικό επιτελείο, προκειμένου να δώσει πρόχειρα των μέτρων ενδεχομένως και οπ. ΔΕΘ, καθώς οι αποφάσεις που μελετώνται για το 2027 θα κρίνουν την πορεία ως αγοράς ακινήτων, επιηρεάζοντας κατοικημία ιδιοκτήτες, αγοραστές και επενδυτές.

Βέβαια, πρόκειται για ζήτημα το οποίο θα εξεταστεί και υπό το πρίσμα των επερχόμενων εκλογών, δεδομένου ότι ανάλογα με την απόφαση που θα λάβει η κυβέρνηση θα υπάρξουν θετικές ή αρνητικές προεκλογικές παρενέργειες. Υπό την έννοια αυτή δεν αποκλείεται το ζήτημα των αντικειμενικών αξιών να μην αποτελέσει τελικά προτεραιότητα του αρμόδιου υπουργείου, όπως πιθανώς και ως σημερινής κυβέρνησης.

Πάντως, η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, η πι-

κη του ΦΠΑ στις νεόδμητες οικοδομές, η εφαρμογή του φόρου υπερπλεονεξίας και οι αλλαγές στους φόρους μεταβίβασης συνθέτουν ήδη ένα σύνθετο πακέτο παρεμβάσεων που αναμένεται να διαμορφώσει το νέο τοπίο από το επόμενο έτος.

Σε κάθε περίπτωση το ΥΠΕΘΟΟ επιδιώκει να αποφύγει οποιαδήποτε απόφαση θα μπορούσε να προκαλέσει νέο κύμα αυξήσεων στις τιμές των ακινήτων ή πρόσθετες φορολογικές επιβαρύνσεις για τα νοικοκυριά, σε προαγωγική μάχη με την περιοχή.

Για τον λόγο αυτό, μέχρι σήμερα πρέπει να υπογραμμιστεί ότι η βασική κατεύθυνση παραμένει η διατήρηση των αντικειμενικών αξιών στα σημερινά επίπεδα και το 2027, παρά το γεγονός ότι σε πολλές περιοχές της χώρας η αυόμοια μειωμένη αντικειμενικών και εμπορικών τιμών έχει διευρυνθεί σημαντικά.

Η τελευταία γενικευμένη αναπροσαρμογή πραγματοποιήθηκε το 2021, με εφαρμογή στις αρχές του 2022, και έκτοτε η αγορά κατοικίας κινήθηκε με πολύ ταχύτερους ρυθμούς από το φορολογικό σύστημα.

Δεν είναι τυχαίο ότι σε πολλές περιοχές της Αττικής, της Θεσσαλονίκης, αλλά και σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, οι εμπορικές αξίες έχουν αυξηθεί κατά δεκάδες ποσοστιαίες μονάδες, ενώ οι αντικειμενικές παρέμειναν αμεταβλητές. Η εν λόγω εξέλιξη δημιουργεί σημαντικές στρεβλώσεις, αλλά ταυτόχρονα

λειτούργησε και ως «ανάχωμα» στην αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης των ιδιοκτητών.

Όσον αφορά τις κινήσεις του οικονομικού επιτελείου το 2027, θα πρέπει να αναφερθεί ότι ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών εκτείνεται ήδη όλα τα «σενάρια», με βασικότερο αυτό που προβλέπει αναπροσαρ-

■ Το ΥΠΕΘΟΟ επιδιώκει να αποφύγει οποιαδήποτε απόφαση θα μπορούσε να προκαλέσει νέες ανατιμήσεις στα ακίνητα.

μογή των αντικειμενικών αξιών σε όσες περιοχές η απόκλιση από τις πραγματικές τιμές ως αγοράς θεωρείται πλέον υπερβολική.

Ανασταθμιστικό μέτρο

Επισημαίνεται ότι η κυβέρνηση γνωρίζει πολύ καλά ότι μια απότομη αύξηση των αντικειμενικών αξιών θα είχε άμεσες συνέπειες σε περισσότερους από είκοσι φόρους και τέλη που συνδέονται με την ακίνητη περιουσία, καθώς θα επηρεαστούν άμεσα ο φόρος μεταβίβασης, οι γονικές παροχές, οι δωρεές, οι κληρονομιές, οι συμβολαιογραφικά έξοδα, οι τέλη μεταγραφής, τα τεκμήρια διαβίωσης, αλλά και μια σειρά δημοτικών φόρων.

Για τον λόγο αυτό, άλλωστε, εξετάζεται ένα συνολικό πακέτο ανασταθμιστικών μέτρων, ώστε η ενδεχόμενη επίθεση των αντικει-

μενικών να μη μεταφραστεί αυτόματως σε υψηλότερους φόρους.

Στο ίδιο πλαίσιο εντάσσεται και η συζήτηση για την παράταση της αναστολής του ΦΠΑ 24% ως νεόδμητες οικοδομές, με δεδομένο ότι η ισχύουσα αναπληρήθηκε στο τέλος του 2026, ωστόσο κυβερνητικές πηγές αφήνουν ανοικτά το ενδεχόμενο και νέας παράτασης, καθώς η επαναφορά του φόρου θα αύξανε σημαντικά το κόστος αγοράς νέων κατοικιών σε μια περίοδο που το στεγαστικό πρόβλημα παραμένει ιδιαίτερα έντονο.

Ανάλογη είναι η εικόνα και για τον φόρο υπερπλεονεξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων, η οποία μπορεί να λήξει επίσης στο τέλος του 2026, όμως ήδη πληθαίνουν οι επαγώνες για νέα παράταση. Η αγορά ακινήτων, άλλωστε, θεωρεί ότι η επαναφορά του φόρου θα λειτουργήσει αποτρεπτικά στις συναλλαγές και θα περιορίζε την ικανότητα της αγοράς σε μια περίοδο και των οικιακής οικονομικής δραστηριότητας εξακολουθεί να ακολουθεί βραχυκό μοχλό ανάπτυξης.

Παράλληλα, στο τραπέζι βρίσκεται η αναμόρφωση και του φόρου μεταβίβασης, καθώς οικολογία της αγοράς εκτιμούν ότι εφόσον προχωρήσει η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, θα χρειαστούν διορθωτικές κινήσεις στους συντελεστές ή οι αφορολόγητα όρια, ώστε να αποφευχθούν υπερήμελες επιβαρύνσεις.

Επέκταση του συστήματος προσδιορισμού

ΕΝΕΡΓΟ παραμένει το ζήτημα με τις εκατοντάδες περιοχές που εξακολουθούν να βρίσκονται εκτός αντικειμενικού συστήματος ή εμφανίζουν σημαντικές αστοχίες στις ισχύουσες τιμές ζώνης.

Το ΥΠΕΘΟΟ συνεχίζει την προσπάθεια επέκτασης του αντικειμενικού προσδιορισμού σε όλη τη χώρα, με στόχο την εξάλειψη στρεβλώσεων που οδηγούν σήμερα σε διαφορετική φορολογική μεταχείριση ακινήτων με παρόμοια εμπορική αξία.

Ταυτόχρονα δε εξετάζονται και οι διορθώσεις σε περιοχές όπου δήμοι είχαν υποβάλει τεκμηριωμένες ενστάσεις για τις τιμές ζώνης. Αν και αρκετές προσφυγές είχαν γίνει δεκτές σε πρώτο στάδιο, η συνολική διαδικασία αναθεώρησης μετατέθηκε χρονικά, γεγονός που σημαίνει ότι οι τελικές αποφάσεις αναμένεται να συνυποστούν με τη συνολική μεταρρύθμιση του 2027.

Οι αποφάσεις αυτές επηρεάζουν ακόμη μεγαλύτερη σημασία λόγω της συνεχιζόμενης ανόδου των εμπορικών τιμών, αφού η περιορισμένη προσφορά κατοικιών, η αυξημένη ζήτηση των αγορών, η ανάπτυξη του τουρισμού και οι επενδύσεις σε ακίνητα διατηρούν τις τιμές σε υψηλά επίπεδα, ιδιαίτερα στα μεγάλα αστικά κέντρα και στις τουριστικές περιοχές. Αυτό σημαίνει ότι οικολογία φορολογική

μεταβολή θα επηρεάσει άμεσα τόσο την πλευρά της ζήτησης όσο και την πλευρά της προσφοράς. Η αγορά, άλλωστε, ζητά κυρίως σταθερότητα, αφού μερίστε, κατασκευαστές και συμβολαιογράφοι επισημαίνουν ότι οι συνεχείς αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο δημιουργούν αβεβαιότητα και αναβάλλουν επενδυτικές αποφάσεις. Αντίθετα, ένα σταθερό πλαίσιο με σταδιακές προσαρμογές θεωρείται ότι θα επιτρέψει στην αγορά να προσαρμοστεί χωρίς έντονους κραδασμούς.

Σε κάθε περίπτωση μέχρι στιγμής δεν έχει ληφθεί οριστική απόφαση για το εύρος και τον χρόνο εφαρμογής των αλλαγών, ενώ το «πρόσανο φως» σε όλες τις αποφάσεις θα πρέπει να αναμεί πρώτα το Μέγαρο Μαξίμου, έχοντας στον ορίζοντα και τις εκλογές.



Κυβερνητικές πηγές αφήνουν ανοικτό το ενδεχόμενο νέας παράτασης στην αναστολή του ΦΠΑ 24% στις νεόδμητες οικοδομές.

ΡΕΠΟΡΤΑΖ
Μαρία Καλούδη

Η ελληνική αγορά κατοικίας συνεχίζει να κινείται σε τροχιά έντονων ανατιμήσεων, με τις αξίες τόσο στις αγοραπωλησίες όσο και στις μισθώσεις να καταγράφουν νέα υψηλά. Τα στοιχεία για το δεύτερο τρίμηνο του 2026 από τη «Χρυσή Ευκαιρία» δείχνουν ότι η ζήτηση εξακολουθεί να υπερβαίνει την προσφορά, διατηρώντας ισχυρές ανοδικές πιέσεις στις αξίες των ακινήτων, ακόμη και σε περιοχές όπου αυξάνονται οι διαθέσιμες κατοικίες. Δεν είναι τυχαίο ότι η μεγαλύτερη αύξηση στις ζητούμενες τιμές πώλησης φτάνει το 30,6%, ενώ στα ενοίκια αγγίζει το 32,2%, επιβεβαιώνοντας ότι η αγορά παραμένει ιδιαίτερα «θερμίνη».

ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΑΣ

Η συνολική εικόνα της πρωτεύουσας αποτυπώνει τη γενικότερη τάση της αγοράς. Οι ζητούμενες τιμές συνεχίζουν να αυξάνονται σε όλες τις κατηγορίες κατοικιών, επιβεβαιώνοντας ότι το ενδιαφέρον των αγοραστών παραμένει ισχυρό. Στα διαμερίσματα έως 80 τετραγωνικά μέτρα, που αποτελούν και την πιο εμπορική κατηγορία, η μέση ζητούμενη τιμή αυξήθηκε κατά 11,2%, φτάνοντας τις 3.012 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Στις κατοικίες επιφάνειας από 81 έως 120 τ.μ. η μέση τιμή διαμορφώθηκε στις 2.831 ευρώ/τ.μ., σημειώνοντας αύξηση 4,7%, ενώ στα ακίνητα άνω των 121 τ.μ. ανήλθε στις 3.050 ευρώ/τ.μ.

ΝΟΤΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ

Για ακόμη μία χρονιά, τα νότια προάστια συγκεντρώνουν τις υψηλότερες αξίες της ελληνικής αγοράς, επιβεβαιώνοντας ότι παραμένουν ο πιο περιζήτητος προορισμός τόσο για Έλληνες όσο και για ξένους επενδυτές. ↓ Στη Βούλα, οι ζητούμενες τιμές έχουν πλέον διαμορφωθεί σε ιστορικά υψηλά επίπεδα. Τα διαμερίσματα έως 80 τ.μ. πωλούνται κατά μέσο όρο προς 6.050 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, οι κατοικίες 81-120 τ.μ. προς 6.706 ευρώ/τ.μ., ενώ τα μεγαλύτερα σπίτια ξεπερνούν πλέον τις 6.796 ευρώ/τ.μ., που αποτελεί μία από τις υψηλότερες τιμές που καταγράφονται στην ελληνική αγορά. ↓ Στη Γλυφάδα, οι ζητούμε-



Ασταμάτητο ράλι στα ακίνητα της Αττικής

Ανατιμήσεις έως 30,6% στην αξία πώλησης και έως 32,2% στα ενοίκια και στο β' τρίμηνο 2026

νες τιμές ξεκινούν από 5.342 ευρώ/τ.μ. για τα μικρότερα διαμερίσματα και φτάνουν τις 6.613 ευρώ/τ.μ. για κατοικίες άνω των 121 τ.μ., επιβεβαιώνοντας ότι η περιοχή εξακολουθεί να αποτελεί έναν από τους ακριβότερους προορισμούς της χώρας. Ανάλογη είναι η εικόνα και στο Ελληνικό, όπου η μεγάλη αστική ανάπτυξη συνεχίζει να επηρεάζει καθοριστικά την αγορά κατοικίας. Οι ζητούμενες τιμές κινούνται πλέον από 5.145

ευρώ/τ.μ. έως 6.271 ευρώ/τ.μ., ενώ η δυναμική της επένδυσης της Lamda Development εξακολουθεί να ενισχύει το ενδιαφέρον για την ευρύτερη περιοχή.

ΒΟΡΕΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ

Σημαντικές αυξήσεις καταγράφονται και στα βόρεια προάστια, όπου οι τιμές συνεχίζουν να ακολουθούν ανοδική πορεία.

↓ Την μεγαλύτερη αύξηση σε ολόκληρη την αγορά καταγράφει η Κηφισιά. Στα διαμερίσματα

έως 80 τ.μ. οι ζητούμενες τιμές αυξήθηκαν κατά 30,6%, φτάνοντας τις 4.673 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, σημειώνοντας τη μεγαλύτερη ετήσια μεταβολή μεταξύ όλων των περιοχών που εξετάζονται.

↓ Στα Βριλήσσια, οι τιμές ανήλθαν στις 4.869 ευρώ/τ.μ., παρουσιάζοντας αύξηση 15,6%, ενώ στο Μαρούσι ξεπέρασαν πλέον τις 4.023 ευρώ/τ.μ., με ετήσια άνοδο 17,5%. Στο Χαλάνδρι, οι ζητούμενες τιμές για τις

μικρές κατοικίες διαμορφώνονται πλέον πάνω από τις 4.000 ευρώ/τ.μ., επιβεβαιώνοντας ότι οι βόρειοι δήμοι εξακολουθούν να συγκαταλέγονται στις πιο ισχυρές αγορές της Αττικής.

Η ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΑΝΟΔΟΣ

Πέρα από τα ακριβά προάστια, εντυπωσιακές αυξήσεις καταγράφονται και σε περιοχές που μέχρι πριν από λίγα χρόνια θεωρούνταν περισσότερο προσιτές. ↓ Στη Νέα Ιωνία, οι ζητούμενες τιμές για κατοικίες έως 80 τ.μ. αυξήθηκαν κατά 27,8%, φτάνοντας τις 3.454 ευρώ/τ.μ., μία από τις μεγαλύτερες αυξήσεις της αγοράς. Στον Άγιο Δημήτριο, η μέση ζητούμενη τιμή διαμορφώθηκε στα 3.839 ευρώ/τ.μ., παρουσιάζοντας άνοδο 13,4%, ενώ στην Ηλιούπολη ανήλθε στα 3.729 ευρώ/τ.μ., αυξημένη κατά 12,1%.

↓ Ισχυρές αυξήσεις σημειώθηκαν επίσης στο Περιστερί, όπου η μέση τιμή έφτασε τις 2.851 ευρώ/τ.μ., παρουσιάζοντας άνοδο 18,2%, αλλά και στην Καλλιθέα, όπου οι ζητούμενες αξίες διαμορφώθηκαν στις 3.312 ευρώ/τ.μ., επιβεβαιώνοντας ότι η άνοδος των τιμών επεκτείνεται πλέον και σε περιοχές που μέχρι πρόσφατα θεωρούνταν οικονομικότερες επιλογές.

↓ Ανοδική πορεία καταγράφεται και στην ανατολική Αττική. Στον Γέρακα, οι ζητούμενες τιμές διαμορφώνονται πλέον στις 3.751 ευρώ/τ.μ., στο Πόρτο Ράφτη στις 3.614 ευρώ/τ.μ. και στην Παλλήνη στις 3.295 ευρώ/τ.μ., επιβεβαιώνοντας ότι η ζήτηση εξακολουθεί να μετατοπίζεται και προς τις περιοχές εκτός του στενού αστικού ιστού.

Η ανάπτυξη στο Ελληνικό εκτοξεύει τα μισθώματα

Ανάλογη είναι η εικόνα και στην αγορά των μισθώσεων, όπου τα διαθέσιμα μικρά διαμερίσματα αυξάνονται μεν σε αρκετές περιοχές, χωρίς όμως αυτό να μεταφράζεται σε χαμηλότερα ενοίκια. Το αντίθετο. Στο σύνολο του Λεκανοπεδίου, το μέσο ζητούμενο ενοίκιο για κατοικίες έως 80 τ.μ. διαμορφώθηκε στα 12,70 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (+5,6% από το δεύτερο τρίμηνο 2025). Στις κατοικίες επιφάνειας 81-120 τ.μ. η μέση τιμή έφτασε τα 10,82 ευρώ/τ.μ. (+4,9%), ενώ στα μεγαλύτερα ακίνητα διαμορφώθηκε στα 12,83 ευρώ/τ.μ., σημειώνοντας αύξηση 3,7%. Ωστόσο, στα

νότια προάστια τα ενοίκια παραμένουν σε ιστορικά υψηλά επίπεδα:

↓ Στη Βούλα, τα διαμερίσματα έως 80 τ.μ. ενοικιάζονται πλέον κατά μέσο όρο προς 19,49 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, ενώ στις κατοικίες 81-120 τ.μ. η μέση ζητούμενη τιμή φτάνει τα 18,12 ευρώ/τ.μ. και στα μεγαλύτερα σπίτια τα 17,83 ευρώ/τ.μ.

↓ Ακόμη υψηλότερες αποδόσεις καταγράφονται στο Ελληνικό, όπου η μεγάλη ανάπτυξη συνεχίζει να επηρεάζει και την αγορά των μισθώσεων. Στις κατοικίες άνω των 121 τ.μ. το μέσο ζητούμενο ενοίκιο εκτινάχθηκε κατά 32,2%, φτάνοντας τα

20,77 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, που αποτελεί τη μεγαλύτερη αύξηση, αλλά και μία από τις υψηλότερες τιμές σε ολόκληρη την ελληνική αγορά κατοικίας.

↓ Στη Γλυφάδα, οι ζητούμενες τιμές κυμαίνονται από 16,97 ευρώ/τ.μ. για τα μικρότερα διαμερίσματα έως 18,57 ευρώ/τ.μ. για τις μεγαλύτερες κατοικίες.

↓ Στην Κηφισιά τα μικρά σπίτια ενοικιάζονται πλέον προς 15,68 ευρώ/τ.μ. και οι κατοικίες μεσαίας επιφάνειας προς 13,22 ευρώ/τ.μ., καταγράφοντας ετήσια αύξηση 12,6%.

Αναδημοσίευση από το powergame.gr



Οι τιμές της ενέργειας και ο τομέας των ακινήτων

ΤΩΝ DESISLAVA RUSINOVA ΚΑΙ MARCO WEISSLER

Οταν οι τιμές της ενέργειας εκτοξεύονται, αυτό συχνά αποτελεί βαρύ πλήγμα για τον τομέα των ακινήτων και των κατασκευών. Το κόστος κατασκευής και συντήρησης κτιρίων αυξάνεται και τα στεγαστικά δάνεια συχνά γίνονται πιο δύσκολο να διευθετηθούν και συνοδεύονται από υψηλότερα επιτόκια. Αλλά για πολλούς ανθρώπους είναι επίσης μια στιγμή να επανεξετάσουν, να ανακαινίσουν και να επενδύσουν στην ενεργειακή απόδοση. Ετσι, ενώ τα ενεργειακά σοκ ενδέχεται να επιβραδύνουν τις νέες κατασκευές, μπορούν ταυτόχρονα να οδηγήσουν σε ένα κύμα ανακαινιστικής δραστηριότητας.

Οι αυξήσεις στις τιμές της ενέργειας το 2022 και το 2026 έχουν οδηγήσει στη ζήτηση για επενδύσεις στην ενεργειακή απόδοση. Οι ανακαινίσεις που ενισχύουν την αποδοτικότητα περιλαμβάνουν ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων, συμπεριλαμβανομένης της εγκατάστασης αντλιών θερμότητας, φωτοβολταϊκών (PV) πάνελ και άλλων συστημάτων θέρμανσης με καλύτερη ενεργειακή απόδοση, καθώς και της εγκατάστασης ή βελτίωσης της μόνωσης κτιρίων.

Πιο πρόσφατα, από την έναρξη του πολέμου στη Μέση Ανατολή, τα εθνικά προγράμματα επιδοτήσεων έχουν δει πρόσθετη ζήτηση για χρηματοδότηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας, π.χ. στην Ολλανδία ή τη Βρετανία. Στη Γερμανία, 64.000 νοικοκυριά και επιχειρήσεις ζήτησαν χρηματοδότηση μεταξύ Μαρτίου και Μαΐου 2026 για την ανακαίνιση των κτιρίων τους, 16% περισσότερα από ό,τι την ίδια περίοδο του προηγούμενου έτους. Τα αιτήματα χρηματοδότησης για επενδύσεις σε θέρμανση αυξήθηκαν έως και 40%.

Τα νοικοκυριά που έχουν αντιμετωπίσει υψηλότερο κόστος θέρμανσης ή είναι περισσότερο εκτεθειμένα σε ορυκτά καύσιμα ανακαινίζουν περισσότερο. Τα νοικοκυριά που αντιμετωπίζουν υψηλότερες δαπάνες για υπηρεσίες κοινής ωφέλειας στις πρόσφατες περιόδους θέρμανσης είναι επίσης πιο πιθανό να σχεδιάσουν ανακαινίσεις ενεργειακής απόδοσης του ακινήτου τους.

Τα νοικοκυριά που ζουν σε ενεργειακά ανακαινισμένες κατοικίες αναφέρουν χαμηλότερη αύξηση του κόστους κοινής ωφέλειας κατά την επόμενη περίοδο θέρμανσης σε σύγκριση με εκείνα που ζουν σε μη ανακαινισμένες κατοικίες.

Αυτό υποδηλώνει ότι οι ανακαινίσεις ενεργειακής απόδοσης επιτρέπουν στα νοικοκυριά να γίνουν πιο ανθεκτικά σε μελλοντικές κραδασμούς στις τιμές της ενέργειας, απλώς και μόνο επειδή καταναλώνουν λιγότερη ενέργεια.

Ενα στοιχείο αυτού είναι η επέκταση του Συστήματος Εμπορίας Δικαιωμάτων Εκπομπών της ΕΕ (EU ETS). Το EU ETS της ΕΕ αυξάνει το κόστος των εκπομπών CO₂ και καθιστά το πετρέλαιο και το φυσικό αέριο ακριβότερα. Από το 2028, ο κτιριακός τομέας θα καλύπτεται επίσης από το EU ETS της ΕΕ. Και αυτό θα πρέπει να αυξήσει περαιτέρω τα κίνητρα για την εγκατάσταση των συστημάτων θέρμανσης που βασίζονται στο πετρέλαιο και το φυσικό αέριο. Αυτό έχει θετικές επιπτώσεις στη νομισματική πολιτική – τόσο η βελτιωμένη ενεργειακή απόδοση όσο και η χαμηλότερη εξάρτηση από τη θέρμανση με πετρέλαιο και φυσικό αέριο μειώνουν τον αντίκτυπο των διακυμάνσεων των τιμών του πετρελαίου στον πληθωρισμό.

Οι Desislava Rusinova και Marco Weissler είναι αναλυτές της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας

Το άρθρο αποτελεί μέρος εκτενέστερης δημοσίευσης στο Blog της ΕΚΤ



NET24



ΔΕΝ ΦΤΑΙΝΕ ΜΟΝΟ ΤΑ AIRBNB ΚΑΙ Η «ΧΡΥΣΗ ΒΙΖΑ» ΓΙΑ ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ

Η Ελλάδα πρέπει να αρχίσει να χτίζει ξανά

Η αγορά κατοικίας στις μέρες μας έγινε πλέον πρόνιομο για λίγους. Οι τιμές για την ενοίκιαση ή την αγορά ενός σπιτιού έχουν ανέβει κατακόρυφα, αποκλείοντας πρωτίστως τους χαμηλόμισθους νέους και νέες, τη στιγμή που η κυβέρνηση αντιμετωπίζει την όλη κατάσταση σαν μια πρόσκαιρη αναστάτωση

Το να ψάχνεις σπίτι σήμερα στην Ελλάδα είτε για ενοίκιο είτε για αγορά μοιάζει συχνά με άσκηση επιβίωσης. Οι τιμές έχουν ξεφύγει, τα ενοίκια καταπνύνουν το μεγαλύτερο μέρος του μηνιαίου εισοδήματος και η απόκτηση πρώτης κατοικίας φαντάζει για τους περισσότερους νέους ένα άπιαστο όνειρο. Στην αυθόρμητη αναζήτηση της ρίζας του κακού είναι εύκολο να δείξουμε με το δαχτυλό μόνο τους προφανείς «ενόχους», όπως τις πλαφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης ή το πρόγραμμα της «χρυσής βίζας». Ωστόσο, η πραγματικότητα είναι πολύ πιο σύνθετη, όπως αποδεικνύει πρόσφατη επιστημονική μελέτη. Βρισκόμαστε αντιμέτωποι με μια δομική ανισορροπία, με μια τεράστια ψαλίδα ανάμεσα στα σπίτια που είναι πραγματικά διαθέσιμα και σε εκείνα που ζητά απεγνωσμένα η αγορά. Η 15ετής αποεπένδυση άφησε βαθιές πληγές στο οικιστικό απόθεμα της χώρας, καθώς μεταξύ 2007 και 2017 οι επενδύσεις σε κατοικίες μειώθηκαν κατά 95%, ενώ οι οικοδομικές άδειες κατά 84%. Αυτό σημαίνει πρακτικά ότι για πάνω από μία δεκαετία η Ελλάδα σταμάτησε να χτίζει.

Παρά τη σταδιακή ανάκαμψη, η τρέχουσα οικοδομική δραστηριότητα εξακολουθεί να υπολείπεται σημαντικά των πραγματικών ανα-



γκών. Ακόμα και τα χιλιάδες κλειστά ή αναξιολογούμενα ακίνητα δεν μπορούν να δώσουν άμεση ανάσα. Μεγάλο μέρος τους παραμένει εκτός αγοράς λόγω παλαιότητας, υπέρογκου κόστους ανακαίνισης, νομικών και πολεοδομικών εκκρεμοτήτων ή γεωγραφικής αναποσιτοιχίας.

Την ίδια στιγμή, η ζήτηση τρέχει με ιλιγγιώδη ταχύτητα, τροφοδοτούμενη από πολλούς παράγοντες. Δεν είναι μόνο οι ξένες επενδύσεις που πιέζουν τις τιμές. Ο αριθμός των νοικοκυριών αυξάνεται σταθερά, παρόλο που ο συνολικός πληθυσμός μειώνεται. Τα νοικοκυριά γίνονται μικρότερα, πράγμα που σημαίνει ότι χρειαζόμαστε περισσότερα αυτόνομα σπίτια και, κυρίως, μικρότερα και πιο προσεγγιστικά στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Εάν σε αυτό το εκρηκτικό μείγμα προσθέσουμε και την επανενεργοποίηση της στεγαστικής πίσης και την ανάγκη των νεότερων γενιών για ανεξαρτητοποίηση, η πίεση γίνεται πλέον

αφόρητη.

Το στεγαστικό αδιέξοδο δεν είναι απλώς ένα οικονομικό πρόβλημα, αλλά μια καθημερινή κοινωνική δοκιμασία. Επηρεάζει το διαθέσιμο εισόδημα, την ποιότητα ζωής, την αποταμίευση, την κοινωνική κινητικότητα και την προσωπική δημιουργία οικογένειας.

Το πιο κρίσιμο μήνυμα της μελέτης αφορά στο μέλλον. Οι ερευνητές προειδοποιούν ότι οι εύκολες λύσεις μπορούν να επιδεινώσουν το πρόβλημα. Εάν οι κρατικές παρεμβάσεις ενισχύσουν αποκλειστικά τη ζήτηση, χωρίς αντίστοιχη αύξηση των διαθέσιμων ακινήτων, το αποτέλεσμα θα είναι ένας νέος γύρος ανόδου των τιμών.

Η πραγματική ισορροπία θα έρθει μόνο μέσα από τη διευκόλυνση της ανέγερσης νέων κατοικιών και ουσιαστικά κίνητρα για την ταχύτερη αξιοποίηση του υφιστάμενου κλειστού αποθέματος, ώστε να κλείσει επιτέλους αυτή η καταστροφική ψαλίδα. **■ VOICE**

Βρισκόμαστε αντιμέτωποι με μια δομική ανισορροπία, με μια τεράστια ψαλίδα ανάμεσα στα σπίτια που είναι πραγματικά διαθέσιμα και σε εκείνα που ζητά απεγνωσμένα η αγορά. Η 15ετής αποεπένδυση άφησε βαθιές πληγές στο οικιστικό απόθεμα της χώρας, αφού για πάνω από μία δεκαετία η Ελλάδα σταμάτησε να χτίζει