



Κόντρες για τις αξίες ακινήτων εκτός αντικειμενικού συστήματος

Φορολογούμενοι αμφισβητούν τις εκτιμήσεις των ΔΟΥ και προσφεύγουν στη ΔΕΔ

Ένα ιδιότυπο μπρα ντε φερ μεταξύ φορολογουμένων και φορολογικών αρχών βρίσκεται σε εξέλιξη για τις φορολογητέες αξίες ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες, κατά τον κρίσιμο χρόνο φορολογίας, δεν εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού.

Του Γιώργου Παλατσάκη
gpalatsakis@nautemporiki.gr

ΜΕΤΑΒΑΣΕΙΣ, κληρονομίες, δωρεές και γονικές παροχές καταλήγουν στη Διεύθυνση Επιλύσης Διαφορών (ΔΕΔ), με τους φορολογούμενους να αμφισβητούν τις αξίες που προσδιορίζουν οι κατά τόπους φορολογικές υπηρεσίες και, κυρίως, τα «συγκριτικά στοιχεία» στα οποία στηρίζονται για να υπολογίσουν την αγοραία αξία των ακινήτων.

Οι διαφορές μεταξύ εκτίμησης της φορολογητέας αξίας από τη ΔΟΥ και δηλωθείσας αξίας από τον φορολογούμενο μόνο αμελητέες δεν είναι. Σε ορισμένες υποθέσεις η αξία που προσδιορίζει η φορολογική διοίκηση είναι πολλαπλάσια της δηλωθείσας, με αποτέλεσμα να αυξάνεται αντίστοιχα ο φόρος και, ανάλογα με την περίπτωση, να επιβάλλονται πρόστιμα και τόκοι.



Όπου δεν εφαρμόζεται το σύστημα των αντικειμενικών τιμών, το κρίσιμο μέγεθος είναι η αγοραία αξία του ακινήτου.

Υπάρχει όμως και η αντίθετη

πλευρά: σε αρκετές περιπτώσεις η ΔΕΔ κρίνει τα συγκριτικά στοιχεία επαρκή και επικυρώνει τον προσδιορισμό της φορολογικής αρχής.

Σε κάθε περίπτωση, πάντως, οι έντονες αμφισβητήσεις των φορολογητέων αξιών που προσδιορίζουν οι φορολογικές υπηρεσίες και οι διενέξεις με τους φορολογούμενους είναι φαινόμενα που διαπιστώνονται πλέον σε μεγάλη έκταση και καθιστούν όσο ποτέ άλλοτε αναγκαία την επέκταση του συστήματος των αντικειμενικών τιμών προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας σε όλη την επικράτεια της χώρας. Ζητούμενο να καταργηθεί έτσι πλήρως το απηχαικωμένο πλέον σύστημα των συγκριτικών στοιχείων με βάση το οποίο προσδιορίζεται συχνά αυθαίρετα οι φορολογητέες αξίες των ακινήτων στις περιπτώσεις όπου αυτή τη στιγμή το σύστημα των αντικειμενικών τιμών δεν εφαρμόζεται και, ενδεχομένως, εκτρέφει και τη νομιμολογία.

Προσδιορισμός αξίας

Στις περιοχές όπου δεν εφαρμόζεται το σύστημα των αντικειμενικών τιμών η κρίσιμο μέγεθος είναι η αγοραία αξία του ακινήτου. Για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής μεταβιβάσιμης αξίας του ίδιου ή άλλων πλησιόχωρων και ομοειδών ακινήτων που προκύπτουν από μεταβιβάσεις, κληρονομίες, δωρεές και γονικές παροχές, καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο που επηρεάζει ουσιαστικά την αξία.

Το κρίσιμο ζήτημα είναι ακριβώς η λέξη «συγκρίσιμος». Δεν αρκεί βλαδώς να υπάρχει μια άλλη μεταβιβάσιμη στην ευρύτερη περιοχή. Πρέπει να εξεταστεί κατά πόσο τα ακίνητα είναι συγκρίσιμα ως προς τη θέση, τη χρήση, την έκταση, τον χρόνο της συναλλαγής, την πρόσβαση, την απόσταση από τη θάλασσα,

την οικοδομησιμότητα και γενικότερα τα χαρακτηριστικά που επιμαρτυρούν την εμπορικότητά της αξία.

Η ίδια η διοίκηση έχει επισημάνει ότι τα συγκριτικά στοιχεία πρέπει να είναι ομοειδή και πρόσφορα, τόσο τοπικά όσο και χρονικά. Οι αποφάσεις της ΔΕΔ αποκαλύπτουν πόσο καθοριστικά μπορεί να γίνει αυτή η αξιολόγηση.

1 Από 25 στα 12 ευρώ το τετραγωνικό στην Κέρκυρα

Χαρακτηριστική είναι η απόφαση 50/2024 της ΔΕΔ Αθηνών. Η υπόθεση αφορούσε φόρο μεταβίβασης για αγροτεμάχιο στην Κέρκυρα συνολικής επιφάνειας 44.443,37 τ.μ., τμήμα του οποίου είχε χαρακτηριστεί δασική έκταση.

Η ΔΟΥ προσδιόρισε την αξία του ετήσιου ετήσιου σε 25 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, χρησιμοποιώντας συγκριτικά στοιχεία. Η εταιρεία που είχε αποκτήσει το ακίνητο προσέφυγε στη ΔΕΔ, αμφισβητώντας την καταλληλότητα των συγκριτικών

στοιχείων και υποστηρίζοντας, μεταξύ άλλων, ότι αφορούσαν διαφορετική κοινότητα.

Η ΔΕΔ έκρινε ότι η αξία των 25 ευρώ/τ.μ. ήταν υψηλή και ότι δεν είχε αιτιολογηθεί επαρκώς η επιλογή των συγκριτικών στοιχείων.

Αποτέλεσμα: Η προσφυγή έγινε εν μέρει δεκτή και η αξία μειώθηκε από 25 σε 12 ευρώ/τ.μ., με αντίστοιχη μείωση του καταλογισμού.

2 Στα Σπάτα από 535 στα 338 ευρώ/τ.μ.

Ιδιαίτερα χαρακτηριστική είναι η απόφαση 598/2025 της ΔΕΔ Αθηνών για φόρο κληρονομιάς. Ο ελεγχος είχε προσδιορίσει την αξία δύο οικοπέδων στα 535 ευρώ ανά τ.μ., χρησιμοποιώντας ορισμένα μοναδικά συγκριτικά στοιχεία.

Η φορολογούμενη αμφισβήτησε τόσο τον προσδιορισμό της αξίας όσο και άλλα ζητήματα της πράξης.

Η ΔΕΔ έκρινε ότι τα συγκριτικά στοιχεία δεν ήταν επαρκείς για

να στηρίξει τον προσδιορισμό.

Αποτέλεσμα: Η προσφυγή έγινε μερικώς δεκτή και η τιμή περιορίστηκε στα 338 ευρώ/τ.μ. αντί 535 ευρώ/τ.μ. Το συνολικό ποσό φόρου και επιβαρύνσεων αναμειχρώθηκε σε 44.951,41 ευρώ.

3 Η ίδια διαφορά αξίας με φόρο που περιορίστηκε δραματικά

Παρόμοιο ζήτημα αντιμετώπισε η ΔΕΔ με την απόφαση 601/2025. Και εδώ επιβάλλεται για κληρονομία οικοπέδου στα λπάτα και ο έλεγχος είχε χρησιμοποιήσει τιμή 535 ευρώ/τ.μ., στηριζόμενος σε ένα μοναδικό συγκριτικό στοιχείο.

Ο αρχικός καταλογισμός φόρου και προστίμου ανερχόταν συνολικά σε 11.818,39 ευρώ. Η ΔΕΔ έκρινε και σε αυτή την περίπτωση ότι το συγκριτικό στοιχείο δεν επαρκούσε για να θεμελιωθεί την τιμή που είχε υποθεθεί ο έλεγχος.

Αποτέλεσμα: Η τιμή μειώθηκε στα 338 ευρώ/τ.μ. Ο φόρος περιορίστηκε στα 990 ευρώ και το συνολικό ποσό φόρου και προστίμου στα 2.178 ευρώ.



Οι αποφάσεις της ΔΕΔ δείχνουν ότι η εκπροσώπηση της ΔΟΥ για τις αξίες των ακινήτων δεν είναι απρόσβλητη

Η προσφυγή των φορολογουμένων στη ΔΕΔ σε πολλές περιπτώσεις μειώνει τα πρόστιμα και τους φόρους

Οι έντονες αμφισβητήσεις των φορολογητέων αξιών από τους φορολογούμενους έχουν πάρει μεγάλη έκταση



Οι προσφυγές στη ΔΕΔ είχαν να κάνουν με μεταβιβάσεις, κληρονομίες, δωρεές και γονικές παροχές ανιψιών

Η φορολογική διακρίση έχει επισημάνει ότι τα συγκριτικά στοιχεία για την εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου πρέπει να είναι ομοειδή και πρόσφορα, τόσο τοπικά όσο και χρονικά.

4 Νέα μείωση από 535 σε 338 ευρώ/τ.μ.

Στην ίδια κατηγορία εντάσσεται και η απόφαση 602/2025 της ΔΕΔ, η οποία αφορούσε επίσης φόρο κληρονομιάς και οικοπέδα των οικοιών η αξία είχε προσδιοριστεί από τον έλεγχο στα 535 ευρώ/τ.μ.

Η φορολογούμενη υποστήριξε ότι το μοναδικό συγκριτικό στοιχείο που είχε χρησιμοποιηθεί ήταν αιρόφορος και ανεπαρκές. Η ΔΕΔ δέχθηκε εν μέρει τον ισχυρισμό της.

Αποτέλεσμα: Η ΔΕΔ προσδιόρισε και πάλι την τιμή στα 338 ευρώ/τ.μ. Η αξία της κληρονομικής μερίδας διαμορφώθηκε σε 624.424,92 ευρώ, ο φόρος σε 16.071,25 ευρώ και το πρόστιμο σε 19.283,50 ευρώ, δηλαδή συνολικά 35.356,75 ευρώ.

5 Στον Πολύγυρο η φορολογητέα αξία μειώθηκε κατά περίπου 32.000 ευρώ

Στην απόφαση 638/2025 της ΔΕΔ Θεσσαλονίκης εξετάστηκε

κληρονομιά δύο αγροτεμαχίων και ο προσδιορισμός της αξίας τους από τη ΔΟΥ Πολυγύρου. Η φορολογούμενη αμφισβήτησε την εκτίμηση και υποστήριξε ότι τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν δεν αποτύπωναν ορθά την αξία του ενός ακινήτου.

Η ΔΕΔ έκρινε ότι για το πρώτο ακίνητο υπήρχε προσφορότερο συγκριτικό στοιχείο.

Αποτέλεσμα: Η συνολική φορολογητέα αξία μειώθηκε από 412.629,86 ευρώ σε 380.659,86 ευρώ, δηλαδή κατά περίπου 32.000 ευρώ. Παράλληλα, η συνολική επιβάρυνση από φόρο, πρόστιμα και τόκους περιορίστηκε από 13.689,72 ευρώ σε 10.173,02 ευρώ.

6 Δύο οικοπέδα στην Πάτρα και μείωση του φόρου

Με την απόφαση 244/2024 της ΔΕΔ Αθηνών εξετάστηκε υπόθεση κληρονομιάς δύο οικοπέδων από φορολογούμενο του οποίου ο πατέρας είχε αποβιώσει το 2013.

Η ΔΟΥ Πάτρας είχε διαρρώσει τις δηλωθείσες αξίες χρησιμοποιώντας συγκριτικά στοιχεία και λαμβάνοντας υπόψη και το αντι-

κειμενικό αίτημα που εφαρμόστηκε με ικανοποιητική μεριχή. Ο κληρονόμος ανέτεινε ότι τα συγκριτικά στοιχεία δεν ήταν κατάλληλα και ότι αντανάκλασαν διαφορετικές οικονομικές συνθήκες.

Αποτέλεσμα: Η ΔΕΔ προχώρησε σε ενδοικότητα αντικείμενου, καθιερώνοντας την αξία του πρώτου οικοπέδου στις 25.000 ευρώ και του δεύτερου στα 300 ευρώ/τ.μ. Ο τελικός φόρος περιορίστηκε σε 358,21 ευρώ, έναντι 614,96 ευρώ που είχε προκύψει από τον αρχικό προσδιορισμό.

7 Κληρονομιά: Απορρίφθηκε η προσφυγή για διαφορά φόρου 7.805 ευρώ

Στην απόφαση 299/2025 της ΔΕΔ Αθηνών ο φορολογούμενος αμφισβήτησε, μεταξύ άλλων, την εκτίμηση της αγοραίας αξίας κληρονομιών ακινήτων.

Η ΔΟΥ Πατρών είχε καυλώσει διαφορά φόρου 7.805,13 ευρώ, ενώ το συνολικό ποσό προς καταβολή, μαζί με τις σχετικές επιβαρύνσεις, είχε ανέλθει σε 17.171,29 ευρώ. Ο προσφεύγων υποστήριξε ότι η εκτίμηση της αγοραίας αξίας ήταν ανακριβής.

Η ΔΕΔ έκρινε όμως ότι ο έλεγχος είχε εφαρμόσει ορθά τις οδηγίες της διοίκησης για τον προσδιορισμό των αξιών, χρησιμοποιώντας τον μέσο όρο των συγκριτικών στοιχείων και των αντικειμενικών αξιών κατά την πρώτη εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος. **Αποτέλεσμα:** Η προσφυγή απορρίφθηκε και ο καταλογισμός παρέμεινε.

8 Οικόπεδο: Από 324.673 ευρώ η αξία ανέβηκε στις 569.029 ευρώ

Ακόμη μεγαλύτερη απόκλιση εμφανίζεται στην απόφαση 350/2025 της ΔΕΔ Αθηνών. Η υπόθεση αφορούσε φόρο μεταβίβασης ακινήτου του 2019 για οικόπεδο επιφάνειας 2.170,68 τ.μ., σε περιοχή όπου κατά τον χρόνο της συναλλαγής δεν ίσχυαν οι αντικειμενικοί οδοί τιμής.

Η δηλωθείσα αξία ήταν 324.673,73 ευρώ. Ο φορολογη-

τής έλεγχος την προσδιόρισε στις 569.029 ευρώ, δηλαδή περίπου 244.000 ευρώ υψηλότερα. Από τη διαφορά προέκυψε καυλωτισμός 11.215,96 ευρώ, στον οποίο περιλαμβάνονταν κύριος φόρος 7.330,69 ευρώ, πρόστιμο 3.665,35 ευρώ και δημοτικός φόρος 219,92 ευρώ.

Ο έλεγχος είχε χρησιμοποιήσει συγκριτικά στοιχεία και, λόγω της μεγάλης απόκλισης, είχε εφαρμόσει τις σχετικές οδηγίες της διοίκησης, συνεκτιμώντας την αντικειμενική αξία κατά την

πρώτη μεταγενέστερη εφαρμογή του συστήματος.

Αποτέλεσμα: Η ΔΕΔ απέρριψε την προσφυγή, κρίνοντας μεταξύ άλλων ότι δεν είχαν προσκομιστεί νέα, προσηγορεύα οικόπεδα που να αντρείπαν τον προσδιορισμό της φορολογικής αρχής.

9 Από 158.989 ευρώ στις 247.995 ευρώ η κληρονομική μερίδα

Ιδιαίτερα χαρακτηριστική είναι και η απόφαση 995/2025 της ΔΕΔ Θεσσαλονίκης. Η υπόθεση αφορούσε φόρο κληρονομιάς και την αξία ακινήτου που είχε ελεγχθεί από τη ΔΟΥ Πολυγύρου.

Η φορολογητέα κληρονομική μερίδα είχε δηλωθεί σε 158.989,34 ευρώ, αλλά μετά τον έλεγχο αναπροσαρμόστηκε στις 247.994,52 ευρώ. Η αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε σε 150 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, με συνολική αξία 577.560 ευρώ.

Η κληρονομία αφορούσε τον προσδιορισμό. Η ΔΕΔ έκρινε όμως ότι η τιμή των 150 ευρώ/τ.μ. σπαρίζονταν σε πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονταν και δηλώσεις φόρου μεταβίβασης που αφορούσαν το ίδιο ακίνητο.

Αποτέλεσμα: Η προσφυγή απορρίφθηκε. Διατηρήθηκε διαφορά φόρου 8.900,52 ευρώ και πρόστιμο 4.450,26 ευρώ, με συνολική επιβάρυνση 13.350,78 ευρώ.

10 Γονική παροχή: Από 28.000 ευρώ σε προσωρινή αξία 131.670 ευρώ

Μια διαφορετική, αλλά ιδιαίτερα αμοκαλυπτική περίπτωση είναι η απόφαση 213/2025 της ΔΕΔ Αθηνών. Η υπόθεση αφορούσε γονική παροχή οικοπέδου εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού.

Ο φορολογούμενος δήλωσε αξία 28.000 ευρώ. Το ΚΕΦΟΚ Αττικής προσδιόρισε προσωρινά την αξία στις 131.670 ευρώ - σχεδόν 4,7 φορές υψηλότερα από τη δηλωθείσα αξία. Ο φορολογούμενος προσέφυγε στη ΔΕΔ για να αμφισβητήσει τον προσδιορισμό.

Στην περίπτωση αυτή, όμως, η ΔΕΔ δεν μπήκε στην ουσία του εδντα 131.670 ευρώ αποτελούν σωστή ή λανθασμένη αξία.

Αποτέλεσμα: Η προσφυγή απορρίφθηκε ως αιμαρδευτική και είχε ασκηθεί πρόσφα, πριν ολοκληρωθεί η ειδική διαδικασία που προβλέπεται για την αποδελτιοποίηση της προσωρινής αξίας. Η απόφαση είναι ιδιαίτερα χρήσιμη, ειδικά δείχνει ότι ο φορολογούμενος πρέπει να ακολουθήσει τη συγκεκριμένη διαδικασία αλλ' αλλιώς πριν φτάσει παραδεκτά στη ΔΕΔ. (www.sate.gr)

Πότε «πέφτουν» οι αξίες

ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΠΑΝΩ αποφάσεις προκύπτει ότι η μέθοδος αξιών των ακινήτων εκτός αντικειμενικού συστήματος κρίνεται κυρίως στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων. Η ΔΕΔ έχει δεχθεί προσφυγές όταν διαπίστωσε ότι το ακίνητο που χρησιμοποιήθηκε ως συγκριτικό δεν ήταν επαρκώς ομοειδές, ότι η γεωγραφική του θέση ή τα χαρακτηριστικά του διαφοροποιούνταν ουσιαστικά ή ότι ένα και μοναδικό συγκριτικό στοιχείο δεν μπορούσε να στηρίξει με επαρκή την υψηλότερη φορολογητέα αξία. Χαρακτηριστικό είναι ότι στην Κέρκυρα η ΔΕΔ έχει εξετάσει σειρά υποθέσεων δασικών ακινήτων στις οποίες έχουν προκύψει τιμές 10, 11, 12 και 15 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Σε νεότερη απόφαση του 2026 η ίδια η ΔΕΔ επικαλέστηκε τις προηγούμενες αποφάσεις για να αξιολογήσει την εύλογη αξία άλλου δασικού ακινήτου της Κέρκυρας. Από την άλλη πλευρά, όταν η φορολογική αρχή διαθέτει περισσότερα και επαρκώς συγκριτικά στοιχεία ή όταν ο φορολογούμενος δεν προσκομίζει ισχυρότερα στοιχεία οι προσφυγές απορρίπτονται. Οι αποφάσεις αποδεικνύουν επομένως και τη σημασία της τεκμηρίωσης. Η απλή θέση ότι «η αξία που έβαλε η ΔΟΥ είναι υπερβολική» δεν αρκεί. Εκείνο που μπορεί να αποδειχθεί καθοριστικό είναι η προσκόμιση συγκεκριμένων στοιχείων για πραγματικές συναλλαγές ομοειδών ακινήτων, τεχνικά χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν το ακίνητο από εκείνο που χρησιμοποιήθηκε η ΔΟΥ ως συγκριτικό, περιορισμούς δόμησης ή χρήσης, χαρακτηρισμό ως δασικής έκτασης, πρόσβαση, θέση και άλλα δεδομένα που επηρεάζουν οποδεδειγμένα την αγοραία αξία. Το μίνιμουμ των αποφάσεων είναι συνεπώς σαφές: στις περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος, όπου η φορολογητέα αξία δεν βγαίνει αυτοματοποιημένα από μία τιμή ζώνης, η επιλογή και η αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων μπορεί να καθορίσει τόσο τη φορολογητέα αξία του ακινήτου όσο και χιλιάδες ευρώ φόρου, προστίμων και προσαυχθέντων.

ΤΕΤΑΡΤΗ 14 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2026

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

25
POLITICAL

Κερδισμένοι και χαμένοι από τον νέο πολεοδομικό χάρτη



Γράφει ο
Λουκάς Γεωργιάδης

Η υψηλότερη αξία για τα ακίνητα με ασφάλεια δικαίου εντός και εκτός σχεδίου αλλά και η απαξίωση εκατοντάδων χιλιάδων οικοπέδων λόγω των... καταδικαστικών αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας διαμορφώνουν τον νέο πολεοδομικό χάρτη της χώρας, ενώ την ίδια στιγμή εκτιμάται ότι τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ) δεν θα παρέχουν πλήρη ασφάλεια, αν δεν περάσουν τέσσερα-πέντε χρόνια!

Όπως δηλώνει στην «Political» η πολιτικός μηχανικός και ειδική πολεοδόμος-χωροτάκτης Γραμματέη Μπακλατζή, «ο νέος πολεοδομικός χάρτης διαμορφώνει μια νέα πραγματικότητα στη χώρα, ενώ αν δεν ολοκληρωθούν τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, χιλιάδες ιδιοκτήτες θα έχουν δεμένα τα χέρια τους για αρκετά χρόνια ακόμη, καθώς οι περιορισμοί που θέτουν οι αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας αποτελούν εμπόδιο για την περαιτέρω ανάπτυξη της κτηματαγοράς». Μάλιστα, επισημαίνει ότι αν τα ΤΠΣ ολοκληρωθούν μέσα στο 2028, ως προς το σκέλος της διαβούλευσης, θα χρειαστούν έως και τέσσερα χρόνια μέχρι να εκδοθούν τα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα! Αυτό σημαίνει ότι έως το 2032 χιλιάδες ιδιοκτήτες θα βρίσκονται στην αμφιβολία, ενώ υποψήφιοι επενδυτές δεν θα ρισκάρουν να επενδύσουν τα κεφάλαιά τους, αν δεν υπάρχει ασφάλεια δικαίου με ξεκάθαρους κανόνες και χωρίς... εκ των υστέρων εμποδία.

Επανακαθορισμός αξιών

Οι αναρτήσεις στον κτηματικό χάρτη της χώρας με βάση το νέο νομοθετικό πλαίσιο του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας οδηγούν σε πλήρη επανακαθορισμό των αξιών στην ελληνική αγορά ακινήτων για τα εντός και εκτός σχεδίου οικόπεδα και αγροτεμάχια. Η ρίζα του προβλήματος εντοπίζεται στη σκληρή στάση του Συμβουλίου της Επικρατείας, καθώς με μια σειρά εμβληματικών αποφάσεων το Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο έδωσε τα... χέρια των ιδιοκτητών, αναγκάζοντας την κυβέρνηση να προχωρήσει σε ανάλογη προσαρμογή της νομοθεσίας για να μην υπάρξει αλλολούμ στην αγορά και κυρίως να μην «παγώσει» η οικοδομική δραστηριότητα.

Το ΣτΕ ξεκαθάρισε ότι για να είναι οικοδομήσιμο ένα εκτός σχεδίου οικόπεδο δεν αρκεί πλέον το ελάχιστο εμβαδόν των τεσσάρων στρεμμάτων. Απαιτείται σωρευτικά

το ακίνητο να έχει πρόσωπο σε αναγνωρισμένο κοινόχρηστο δρόμο. Η απόφαση αυτή προκαλεί άμεσο οικονομικό σοκ, με την αγορά των εκτός σχεδίου οικοπέδων να παγώνει εντελώς. Χιλιάδες ιδιοκτήτες είδαν την αξία των ακινήτων τους να μειώνεται θεαματικά, καθώς οι κατά τόπους Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) σταμάτησαν να εκδίδουν οικοδομικές άδειες, φοβούμενες άμεσες ακυρώσεις. Επιπλέον, ο νομικός έλεγχος των επενδυτών έχει γίνει αυστηρότερος σε σχέση με την αγορά γης στην Ελλάδα, ενώ οι τράπεζες σταμάτησαν να δέχονται ως εξασφαλίσεις «τυφλά» εκτός σχεδίου οικόπεδα, προκαλώντας ασφυξία στον κλάδο.

Οι νέοι νόμοι και οι τάσεις στις τιμές

Σε μια προσπάθεια να μετριάσει τις οικονομικές απώλειες και να δώσει διέξοδο στο... αδιέξοδο, το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας προχώρησε στην υψίωση του νέου Κώδικα Χωροταξίας και Πολεοδομίας (Ν. 5306/2026), επικυρώνοντας να γεφυρωθεί το χάσμα με το ΣτΕ, εισάγοντας ένα μεταβατικό πλαίσιο. Έτσι, τα νέα δεδομένα του πολεοδομικού χάρτη της έχουν ως εξής:

1. Τα εντός σχεδίου και οικισμού ακίνητα αποκτούν πλήρη οικοδομησιμότητα βάσει των τοπικών όρων δόμησης. Έτσι, τα οικόπεδα εντός σχεδίου πόλεως ή εντός ορίων οικισμών αποτελούν πλέον το ασφαλές καταφύγιο των κεφαλαίων και η μετοδόση της ζήτησης σε αυτά θα προκαλέσει ράλι τιμών, καθώς προσφέρουν άμεση έκδοση αδειών χωρίς τον κίνδυνο δικαστικών εμπλοκών. Αντίστοιχα, τα μεγάλα εκτός σχεδίου γεωτεμάχια που διαθέτουν αδιαμφισβήτητο πρόσωπο σε εθνικό, επαρχιακό ή

δημοτικό δρόμο διατηρούν την ελκυστικότητά τους για μεγάλες τουριστικές ή βιομηχανικές επενδύσεις.

2. Για τα εκτός σχεδίου ακίνητα με ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τμ επιτρέπεται η δόμηση με αυστηρούς όρους, εφόσον ο δρόμος είναι νομίμως υφιστάμενος (βάσει αεροφωτογραφιών του 1977), συντηρώντας την περαιτέρω ήπια άνοδο των τιμών.

3. Για τα εκτός σχεδίου τυφλά οικόπεδα απαγορεύεται η δόμηση μέχρι την οριστική αναγνώριση οδών μέσω των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, επιφέροντας σημαντική απαξίωσή τους αλλά και αδυναμία πώλησης ή αξιοποίησης.

4. Τα μικρά οικόπεδα, που μέχρι πρότινος μπορούσαν να οικοδομηθούν κατά παρέκκλιση, δεν έχουν δικαίωμα δόμησης, εκτός και αν έχουν οριστικοποιηθεί οι προεγκρίσεις από τις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης. Αυτό σημαίνει ότι τα οικόπεδα κάτω των 4 στρεμμάτων που έχασαν τις παρεκκλίσεις δόμησης μετατρέπονται ουσιαστικά σε χαμηλής αξίας αγροτική γη. Σύμφωνά με τους παράγοντες της κτηματαγοράς, τα τυφλά οικόπεδα των τεσσάρων στρεμμάτων χωρίς πρόσβαση σε αναγνωρισμένη οδό υφίστανται καθίζηση της εμπορικής τους αξίας έως και 80%, καθώς δεν μπορούν να αξιοποιηθούν οικιστικά μέχρι να οριστικοποιηθούν τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, δηλαδή σε τέσσερα-πέντε χρόνια.

5. Οι αρτιότητες για τουριστικές αναπτύξεις αυξήθηκαν στα 30-40 στρέμματα, γεγονός που αναμένεται να οδηγήσει σε επιμέρους αυξομειώσεις τιμών των γεωτεμαχίων, ανάλογα με την περιοχή και τον υποψήφιο επενδυτή.

Πώς και γιατί το ΣτΕ έχει δέσει τα... χέρια των ιδιοκτητών - Ποιοι (δεν) κτίζουν και πώς επηρεάζονται οι τιμές στην κτηματαγορά





Ολοκληρώθηκε το ντιλ για τα γραφεία του Akto

Ιδιοκτήτης αντί για ενοικιαστής είναι πλέον ο όμιλος Akto σε ό,τι αφορά τη στέγαση των κεντρικών γραφείων του, καθώς υπεγράφη το οριστικό συμβόλαιο για την απόκτηση του συγκροτήματος γραφείων της Παιανίας, όπου στεγάζεται σήμερα. Το κόστος ανήλθε σε 45,5 εκατ. ευρώ και πωλητής ήταν η Ευρώπη Holdings. Ο όμιλος εξαγόρασε συνολικά έξι οικοπέδα επιφάνειας 62,6 στρεμμάτων, στα οποία έχουν ανεγερθεί επτά κτίρια και μικρότερες κατασκευές, συνολικής επιφάνειας 27.597 τ.μ., όπως επίσης και ακόμη ένα κτίριο επιφάνειας 2.660 τ.μ. Σημαντικό κρίνεται και το ότι το συγκρότημα επιτρέπει τη φιλοξενία κι άλλων λειτουργιών και θυγατρικών εταιρειών, καθώς ο όμιλος βρίσκεται σε τροχιά ανάπτυξης.