

Ψηφιοποιούν την εικονική πραγματικότητα στα ακίνητα

Με βάση τα συμβόλαια η καταγραφή των τιμών τους στη νέα πλατφόρμα

Του **ΠΡΟΚΟΠΗ ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ**

Το πρώτο τρίμηνο του 2026 αναμένεται να είναι έτοιμη η νέα πλατφόρμα (price map) του υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, η οποία σκοπεύει να καταγράψει τις τιμές των ακινήτων (με βάση τα συμβόλαια) σε μία προσπάθεια να υπάρξει επιτέλους διαφάνεια στην ελληνική κτηματαγορά. Ωστόσο, παρά τις μεγάλες προσδοκίες, η αλήθεια είναι πως αυτό το εγχείρημα δύσκολα θα φέρει ουσιαστικά αποτελέσματα.

Σήμερα, η αγορά κινείται σε μια «εικονική πραγματικότητα». Στις αγγελίες πώλησης, ο καθένας ζητά ό,τι τιμή θέλει, χωρίς να ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα. Τα συμβόλαια που υπογράφονται αναγράφουν σχεδόν πάντα την αντικειμενική αξία του ακινήτου, η οποία όμως απέχει κατά 30% με 40% από τις πραγματικές τιμές πώλησης. Αυτή η πρακτική χρησιμοποιείται ευρέως για να μειωθούν οι φόροι και άλλες επιβαρύνσεις, ή να μην εμφανισθούν χρήματα που αποκτήθηκαν με μη νόμιμους τρόπους, διαμορφώνοντας έτσι μια ψευδή εικόνα της αγοράς.

Η νέα πλατφόρμα, όμως, δεν πρόκειται να αλλάξει ριζικά την κατάσταση, γιατί δεν αντιμετωπίζει τις βασικές παθογένειες: την υποδήλωση των πραγματικών τιμών και τη φοροδιαφυγή - φοροαποφυγή. Χωρίς αυστηρούς ελέγχους και αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο, τα στοιχεία που θα συλλέγονται θα είναι εξίσου παραποιημένα και δεν θα αντανakλούν την αληθινή εικόνα της αγοράς.

Επί της ουσίας, η εφαρμογή κινδυνεύει να μετατραπεί σε ένα ακόμη εργαλείο που θα παγώνει την υπάρχουσα στρέβλωση, αντί να την διορθώσει. Όπως προαναφέρθηκε, η ελληνική κτηματαγορά παραμένει αιχμάλωτη μιας εικονικής πραγ-



Η νέα πλατφόρμα του υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης (price map) θα είναι έτοιμη το πρώτο τρίμηνο του 2026.

ματικότητας, που δεν επιτρέπει την πραγματική διαφάνεια.

Στη νέα ψηφιακή πλατφόρμα θα εμφανίζονται στοιχεία για κάθε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένης της κατάστασής του, δηλαδή εάν πρόκειται για ιδιοχρησιμοποιούμενο, μισθωμένο ή δευτερεύουσα κατοικία. Οι ενδιαφερόμενοι, ιδιοκτήτες ακινήτων και πωλητές θα μπορούν να ενημερωθούν για τη μέση τιμή πώλησης ενός ακινήτου σε όλα τα δημοτικά διαμερίσματα της χώρας.

Μάλιστα οι ενδιαφερόμενοι θα έχουν τη δυνατότητα να αναζητήσουν τις τιμές με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, όπως για παράδειγμα την τιμή πώλησης ακινήτου δευτέρου ορόφου με μία πρόσοψη, κατασκευής το 2015.

Μέσω της πρωτοβουλίας αυτής και με την ολοκλήρωση του έργου, θα καταστεί δυνατός ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων, όπως αυτή αποτυπώ-

Τα συμβόλαια αναγράφουν σχεδόν πάντα την αντικειμενική αξία του ακινήτου, η οποία όμως απέχει κατά 30%-40% από τις πραγματικές τιμές.

νεται στα συμβόλαια αγοραπωλησίας και όχι βάσει των τιμών που ζητούνται στις αγγελίες, τα οποία συνήθως είναι στην αντικειμενική αξία. Πάντως, κυβερνητικά στελέχη υποστηρίζουν ότι με τη λειτουργία της πλατφόρμας θα δημιουργηθεί μία πίεση στην αγορά που θα οδηγήσει στον εξορθολογισμό των τιμών ακινήτων.

Οι βασικές πληροφορίες της πλατφόρμας θα είναι διαθέσιμες δωρεάν σε κάθε ενδιαφερόμενο, είτε πρόκειται για αγοραστές

είτε για πωλητές, οι οποίοι θα αποκτούν μια εικόνα για τις επικρατούσες τιμές πώλησης στην αγορά. Ωστόσο, σε περιπτώσεις όπου ζητείται πρόσβαση σε ευρύτερες ή εξειδικευμένες βάσεις δεδομένων, για παράδειγμα από τράπεζες, μετωικά γραφεία ή εταιρείες διαχείρισης δανείων (servicers), τα δεδομένα αυτά θα παρέχονται έναντι αμοιβής.

Η νέα πλατφόρμα θα περιλαμβάνει:

- Τα δεδομένα του ηλεκτρονικού «περιουσιολογίου», το οποίο έχει διαμορφωθεί βάσει των δηλώσεων Ε9 από περισσότερους από 7 εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων, φυσικά και νομικά πρόσωπα. Οι σχετικές πληροφορίες θα ενσωματωθούν αυτόματα στο σύστημα, χωρίς να απαιτείται από τους φορολογούμενους η υποβολή επιπλέον στοιχείων. Το μόνο που καλούνται να κάνουν είναι να ελέγξουν την ακρίβεια των καταχωρίσεων και να διορθώσουν τυχόν αποκλίσεις.

- Τα στοιχεία για τις ενοικιάσεις ακινήτων, όπως αυτά καταγράφονται στις δηλώσεις Ε2 και διαβιβάζονται μέσω του Taxisnet.

- Τα ακίνητα που είναι μισθωμένα, καθώς και τα ποσά που καταβάλλουν οι ενοικιαστές, τα οποία θα πρέπει να συμφωνούν με όσα δηλώνουν οι ιδιοκτήτες στην εφορία.

Οι πληροφορίες θα προέρχονται από πηγές όπως το Κτηματολόγιο και η ΑΑΔΕ, ενώ θα υπάρχουν στοιχεία μεταξύ άλλων για την τοποθεσία, την έκταση, τις υποδομές και την εμπορικότητα κάθε ακινήτου. Η πρόσβαση θα διευκολύνεται με διαδραστικούς χάρτες και φίλτρα αναζήτησης.

Το price map, σε δεύτερη φάση, θα επεκταθεί και στα ενοίκια. Με την επέκτασή της εφαρμογής οι πολίτες μπορούν να μάθουν τις τιμές των ενοικίων σε κάθε περιοχή.