ΑΚΙΝΗΤΑ Μόνο ένα στα 20 αγοράστηκε με στεγαστικό

Πηγή: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ Σελ.: 1,37,40 Ημερομηνία έκδοσης: 27-07-2025 www.sate.gr

Ακίνητα 12 δισ. άλλαξαν χέρια σε έξι μήνες

Το 94% των αγοραπωλησιών το πρώτο εξάμηνο έγινε με ίδια κεφάλαια και μόλις το 6% χρηματοδοτήθηκε μέσω στεγαστικών δανείων

Του **ΠΡΟΚΟΠΗ ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ**

Ακίνητα αξίας περίπου 12 δισ. ευρώ άλλαξαν χέρια το πρώτο εξάμηνο σύμφωνα με τα στοιχεία της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, με τη μέση αξία όσων μεταβιβάστηκαν να πιάνει τα 110.000 ευρώ. Πρόκειται αποκλειστικά για εγγραπωλησίες ακινήτων, με βάση τα συμβόλαια που συνιστώνται, κάτι που σημαίνει ότι η πραγματική ζήτηση τώρα είναι μεγαλύτερη, καθώς εξίσου στα συμβόλαια να αναγράφεται η αντικειμενική αξία του ακινήτου, με ένα τμήμα του τελικού ποσού να δίνεται εκτός από τα τραπεζίτικα. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ηλεκτρονικής διοίκησης, στο πρώτο εξάμηνο του έτους καταγράφεται σύλληψη των πωλήσεων για πρώτη κατοικία σύγκριτικά με το πρώτο εξάμηνο του 2024 και μείωση των πωλήσεων για δευτερεύουσες και εξοχικές κατοικίες αλλά και οικόπεδα.

Παράλληλα, το μεγαλύτερο τμήμα των ακινήτων που μεταβιβάσθηκαν στο προαναφερθέν διάστημα αφορά κατοικίες και δευτερεύουσες οικόπεδα και καταστήματα. Το ιδιαίτερο ενδιαφέρον στοιχείο είναι ότι από τις πωλήσεις ακινήτων ύψους 12 δισ. ευρώ που πραγματοποιήθηκαν, περίπου 700 εκατ. ευρώ προέρχονται από στεγαστικά δάνεια. Δηλαδή, οι χορηγήσεις στεγαστικών δανείων κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025 προσέγγισαν τα 700 εκατ. ευρώ όταν οι πωλήσεις άγγιξαν τα 12 δισ. ευρώ, σημαντικά μεγαλύτερες.

Ένα ακόμη στοιχείο που καταγράφεται είναι η μείωση των αγοραπωλησιών χωρίς φόρο. Σε απλές γραμμές, κάνουν λόγο και οι ξένες επενδύσεις σε ακίνητα, που όλα φαίνεται καταγράφουν πτώση κύκλου τα οποία οφείλονται σε δεκαπλάσιες στις πλήρεις ίδιες πλήρεις τις Golden Visa. Σύμφωνα με τα στοιχεία που αναφέρονται στην έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤΤΕ) για τη νομισματική πολιτική, κατά το δεύτερο τρίμηνο, οι καθαρές ξένες επενδύσεις για την αγορά ακινήτων σημείωσαν ετήσια πτώση 31,4%, σε 356,8 εκατ. ευρώ, από 520 εκατ. ευρώ κατά το αντίστοιχο διάστημα του προηγούμενου έτους.

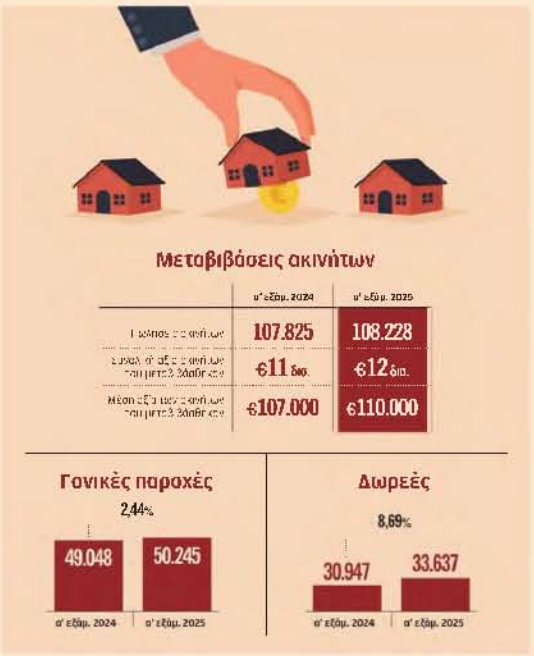
Από τα 12 δισ. ευρώ, τα περίπου 500 εκατ. ευρώ (σύμφωνα με τις εκτιμήσεις εξαιρέσεις) προέρχονται από ξένους επενδυτές, ενώ 1 δισ. ευρώ αφορά πωλήσεις μεγάλων ακινήτων, όπως για παράδειγμα ξενοδοχείων και σκιρτάζουν ακινήτων σε τουριστικές περιοχές κ.λπ. Το υπόλοιπο, 10,5 δισ. ευρώ, αφορούν πωλήσεις διαμερισμάτων, γραφείων και οικοπέδων. Συνολικά η ισοβλήθηκαν 108.228 διαλύσεις μεταβίβασης ακινήτων, έναντι 107.928 το 2024. Σημειώνεται ότι σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου ενδεχομένως να υπάρχουν περισσότερες από μία δηλώσεις, καθώς η εφορία καταγράφει δικαιώματα (μεσοστά που ανήκουν στον κάθε ιδιοκτήτη). Τα ανωτέρω ο υπολογισμός αφορούν μεταβιβάσεις ακινήτων που έγιναν μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής myProperty και δεν συμπεριλαμβάνονται οι μεταβιβάσεις αγροτεμαχίων.

Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, κατά το πρώτο εξάμηνο πραγματοποιήθηκαν επενδύσεις σε ακίνητα η αξία των οποίων είναι ιδιαίτερα υψηλή. Σύμφωνα με τα στοιχεία του μητρώου Μεταβιβάσεων Δίδων Ακινήτων:

- Η υψηλότερη συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στον Δήμο Αθηναίων και αφορούσε επαγγελματικό ακίνητο επιφανείας 860,1 τ.μ. σε διατηρητέο κτίσμα, με τίμημα που ανήλθε σε 15.581.410 ευρώ, στις 10 Απριλίου 2025. Σημειώνεται ότι η τιμή ζώνης στην περιοχή ανέρχεται σε 4.500 ευρώ το τ.μ., ενώ η τιμή πώλησης ανήλθε σε 18.115 ευρώ το τ.μ.
- Στην ίδια περιοχή πραγματοποιήθηκε και δεύτερη σημαντική πώληση ε ιαγγελματικής στέγης 226,76 τ.μ., με αξία 11.869.762 ευρώ. Και σε αυτή την περίπτωση η τιμή ζώνης είναι στο επίπεδο των 4.500 ευρώ το τ.μ., ενώ η τιμή πώλησης διαμορφώθηκε στις 52.345 ευρώ το τ.μ.
- Αξιοσημείωτη ήταν και η πώληση τοπικιτικές εγκαταστάσεις στη Ρόδο, συνολικής επιφανείας 7.823 τ.μ. η οποία άλλαξε χέρια έναντι 8.700.000 ευρώ στα τέλη Ιανουαρίου.
- Στον μητροπολιτικό πόλο Βλαστικού - Αγίου Κοσμά πωλήθηκε ημιτελής κατοικία 230,3 τ.μ. με τίμημα 3.769.000 ευρώ (Απρίλιος 2025). Η τιμή ζώνης ανέρχεται στα 6.850 ευρώ και η τιμή πώλησης διαμορφώθηκε στις 7.538 ευρώ το τ.μ., αν και ημιτελές.
- Στη Βάρη, μονοκατοικία 401,93 τ.μ. με δεσπόζουσα χώρους 484,95 τ.μ. πωλήθηκε έναντι 3.300.000 ευρώ. Στην περιοχή η τιμή ζώνης ανέρχεται στα 1.600 ευρώ το τ.μ. Η τιμή πώλησης διαμορφώθηκε στις 8.210 ευρώ το τ.μ.
- Στη Μύκονο, μονοκατοικία 359,6 τ.μ. πωλήθηκε προς 3.800.000 ευρώ. Η τιμή ζώνης στην περιοχή ανέρχεται στα 1.050 το τ.μ. Η τιμή πώλησης έφθασε τις 10.567 ευρώ.

Η αύξηση του ορίου για την απόκτηση «χρυσής βίζας» φαίνεται να επηρεάζει τις ξένες επενδύσεις στα ακίνητα. Το πρώτο τρίμηνο μειώθηκαν κατά 31,4% σε 356,8 εκατ., από 520 εκατ. το αντίστοιχο περυσινό διάστημα.

Η υψηλότερη συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στον Δήμο Αθηναίων. Επαγγελματικό ακίνητο 860,1 τ.μ., σε διατηρητέο κτίσμα πωλήθηκε έναντι 15,6 εκατ. ευρώ, δηλαδή στις 18.115 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.



Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Αυξάνονται οι γονικές παροχές και δωρεές

Ελπιδοφόρες συζητήσεις είναι τα πρώτο εξάμηνο του 2025 οι γονικές παροχές και δωρεές σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2024. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΑΑΔΕ, κατά το πρώτο εξάμηνο καταγράφονται περισσότερες από 50.000 γονικές παροχές χωρίς φόρο, καθώς ισχύει το αφορολόγητο όριο των 800.000 ευρώ και 216 γονικές παροχές για τις οποίες καταβλήθηκαν 11,4 εκατ. ευρώ.

Σε ό,τι αφορά τις δωρεές, αυτές έγιναν τις 33.637 κατά το πρώτο εξάμηνο. Περισσότερες από 30.500 έγιναν χωρίς φόρο καθώς και σε αυτή την περίπτωση ισχύει το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ, ενώ καταγράφονται και 3.051 δωρεές με φόρο ύψους 8,9 εκατ. ευρώ.

Σημειώνεται ότι το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ αφορά γονικές παροχές - δωρεές οποιασδήποτε φύσεως περιουσίας (χρήματα, ακίνητα, μετοχές) με δικαιούχους μόνο τα πρόσωπα της Α' κατηγορίας (σύζυγος, μέρος συμφώνου συμβίωσης, τέκνα, εγγόνια και γονείς). Δηλαδή εξαιρούνται αδέλφια, σύζυγοι, θείοι και άλλοι συγγενείς. Για να αποφύγουν λάθη και τις σχετικές φορολογικές επιβαρύνσεις, οι φορολογούμενοι θα πρέπει πριν προβούν σε γονική παροχή ή δωρεά να γνωρίζουν τα εξής:

- Οι χρηματικές γονικές παροχές και δωρεές θα πρέπει να υποβληνύονται με μεταφορά χρημάτων μέσω χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.
- Κατά τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών εγγράφων μεταβίβασης ακινήτων, η καταβολή του τιμήματος γίνεται αποκλειστικά με τα χρήματα τραπεζικών μέσων πληρωμής.
- Χρηματικές γονικές παροχές με μετρητά (για τα οποία δεν έχει γίνει ανάληψη από τράπεζα), υπολογιζόμενες με συντελεστή 10%, χωρίς αφορολόγητο όριο.
- Στις περιπτώσεις διεδοχικών δωρεών κατά τις οποίες ωφελούνται πρόσωπα που δεν δικαιούνται το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ (π.χ. δωρεά από τέκνο σε γονέα και εν συνεχεία δωρεά από αυτόν των γονέα σε άλλο τέκνο), η εφορία διερευνά τις πραγματικές συνθήκες και τη σκοπιμότητα των δωρεών αυτών, καθώς και το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε μεταξύ αυτών. Στις περιπτώσεις αυτές αποδεικνύεται ότι ο τελικά ωφελούμενος από τις διαδοχικές δωρεές είναι πρόσωπο που δεν ανήκει στην Α' κατηγορία δικαιούχων (π.χ. αδελφός) και ότι οι διαδοχικές δωρεές έχουν γίνει προς τον σκοπό αυτή, τότε επιβάλλεται φόρος 20% χωρίς αφορολόγητο όριο. Εάν το χρονικό διάστημα που έχει μεσολαβήσει μεταξύ των διαδοχικών δωρεών είναι επίπτωμο (άσε μεγαλύτερο των δύο χρόνων) κτυπάει καμπανάκι ελέγχου.
- Η δυνατότητα του γονέα/δωρητή να πραγματοποιήσει χρηματική γονική παροχή/δωρεά προς το τέκνο/δωρεοδόχο δεν ελέγχεται κατά το στάδιο της υποβολής της δήλωσης. Δηλαδή δεν υπάρχει υποχρέωση συμπεριλαμβάνει δήλωσεις φορολογίας εισοδήματος παρελθόντων ετών κ.λ.π. Το «πόθεν έσχες» του δωρητή ερευνάται κατά τον έλεγχο της δήλωσης. Για τον λόγο αυτό, όσοι διαθέτουν χρήματα θα πρέπει να ελέγξουν τα εισοδήματα τους και ενδεχομένως εάν μπορούν να καλύψουν τη δωρεά ή γονική παροχή. Η μέθοδος για να καλυφθεί το «πόθεν έσχες» είναι η ανάλυση κεφαλαίου. Ετσι μπορούν να επικαλεστούν εισοδήματα προηγούμενων ετών χωρίς να υπάρχει περιορισμός. Δηλαδή, μπορούν να επικαλεστούν εισοδήματα που είχαν πριν από 5, 10, 20 ή περισσότερα χρόνια.
- Σε περίπτωση μεταφοράς χρηματικού ποσού προς κοινό λογαριασμό του τέκνου/δωρεοδόχου με τρόπο πρόσωπο, η υποδείγματα «χρήσης» του χρηματικού ποσού υπό γονικής παροχής/δωρεάς από το τέκνο/δωρεοδόχο και όχι ο κ.τ.λ. τρόπο πρόσωπο αποτελεί αντικείμενο ελέγχου.

Τα περισσότερα ακίνητα που μεταβιβάσθηκαν αφορούσαν κατοικίες και δευτερεύοντες οικόπεδα και «πεστσήματα».

Το πρώτο εξάμηνο καταγράφονται περισσότερες από 50.000 γονικές παροχές χωρίς φόρο, καθώς ισχύει το αφορολόγητο όριο των 800.000 ευρώ.