

«Παγωμένες» οι αντικειμενικές αξίες μέχρι και το 2027

*Χάσμα 30%-40% σε σχέση
με τις εμπορικές τιμές*

Του **ΠΡΟΚΟΠΗ ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ**

Αμετάβλητες θα παραμείνουν μέχρι και το 2027 οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, παρά το γεγονός ότι η τελευταία αναπροσαρμογή πραγματοποιήθηκε το 2021. Οι αυξημένες τιμές που καταγράφονται στην αγορά τόσο για τις πωλήσεις όσο και για τις ενοικιάσεις ακινήτων αναγκάζουν την κυβέρνηση να τις κρατήσει σταθερές, καθώς μια νέα αναπροσαρμογή θα έφερνε πρόσθετα βάρη στους ιδιοκτήτες ακινήτων και εμμέσως και στους ενοικιαστές.

Βέβαια, στις περισσότερες περιοχές της πρωτεύουσας, αλλά και στις τουριστικές περιοχές, η διαφορά αντικειμενικών και εμπορικών τιμών πώλησης είναι χαστική. Στέλεχος του οικονομικού επιτελείου αναφέρει πως «δεν σκοπεύουμε να αλλάζουμε τις αντικειμενικές αξίες», δείχνοντας με τον τρόπο αυτό τις προθέσεις της κυβέρνησης που συνδέονται με μέτρα στήριξης των νοικοκυριών αλλά και των ιδιοκτητών.

Η διατήρησή τους, λοιπόν, δίνει ανάσα στα νοικοκυριά και στους ιδιοκτήτες ακινήτων.

Σε διαφορετική περίπτωση, οι τιμές των κατοικιών θα «φούσκωναν» για να καλυφθεί το επιπλέον κόστος που θα προέκυπτε από τους φόρους, και αυτό καθώς η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών συμπαρασύρει περί τους 20 φόρους και τέλη που είναι συνδεδεμένα με αυτές.

Σημειώνεται ότι η κυβέρνηση έχει αναστείλει τον φόρο της υπεραξίας στις αγοραπωλησίες ακινήτων, όπως επίσης και τον ΦΠΑ στα νεόδομητα ακίνητα, ενώ την περασμένη εβδομάδα ανακοινώθηκε

και η επιστροφή ενός ενοικίου για όσους μισθώνουν πρώτη κατοικία.

Πάντως, παρά την αύξηση των τιμών πανελλαδικά, η ζήτηση διατηρείται σε υψηλά επίπεδα, με την ψαλίδα αντικειμενικών και εμπορικών τιμών, όπως προαναφέρθηκε, να έχει ανοίξει σημαντικά. Είτε πρόκειται για θέσεις στάθμευσης, είτε για διαμερίσματα, είτε για επαγγελματικούς χώρους, οι τιμές των συμβολαίων κινούνται σημαντικά πάνω από τις τιμές ζώνης που διαμορφώθηκαν τον Ιούνιο του 2021.

Οι μεγαλύτερες διαφορές

Οι μεγαλύτερες διαφορές καταγράφονται κυρίως στις ακριβές περιοχές του κέντρου της Αθήνας, των νοτίων και βορειών προαστίων.

εντοπίζονται κυρίως στις ακριβές περιοχές του κέντρου της Αθήνας, των νοτίων και των βορειών προαστίων του λεκανοπεδίου και νησιωτικών περιοχών. Οι διαφορές που παρατηρούνται είναι τεράστιες και ενδεχομένως σε αρκετές περιπτώσεις τα ακίνητα αυτά έχουν ανακατασκευασθεί πλήρως.

Τα στοιχεία του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων δείχνουν ότι οι αντικειμενικές αξίες που τέθηκαν σε εφαρμογή το 2021 έχουν πλέον ξεπεραστεί. Συγκεκριμένα, καταγράφονται αυξήσεις άνω του 30%-40% μεταξύ εμπορικών και τιμών ζώνης.



Με βάση τα στοιχεία του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων, στην πρώτη θέση των μεταβιβάσεων βρίσκεται ο Δήμος Αθηναίων, ενώ οι ακριβότερες αγοραπωλησίες ακινήτων εντοπίζονται σε Γλυφάδα (φωτογραφία), Βουλιαγμένη, Βούλα, Κηφισιά, Παλαιό Ψυχικό και Φιλοθέη.

Παράλληλα, στα στοιχεία του μητρώου έχουν καταγραφεί μεταβιβάσεις που έχουν κινήσει και το ενδιαφέρον των ελεγκτών της φορολογικής διοίκησης.

Πάρκινγκ 487.361 ευρώ

Από τα στοιχεία διαπιστώνονται μεταβιβάσεις ιδιαίτερα μεγάλης αξίας, όπως για παράδειγμα σε Ελληνικό, Βούλα και Κηφισιά. Ειδικότερα:

- Θέση στάθμευσης 18 τ.μ. στην Κηφισιά πωλήθηκε 487.361 ευρώ.
- Στο μητροπολιτικό πάρκο στο Ελληνικό, οικόπεδο 9,7 στρεμμάτων πωλήθηκε έναντι 37 εκατ. ευρώ.
- Στο μητροπολιτικό πάρκο, οικόπεδο 26,1 στρεμμάτων πωλήθηκε 24,97 εκατ. ευρώ.
- Στη Γλυφάδα, οικόπεδο 2,3 στρεμμάτων πωλήθηκε 10,3 εκατ. ευρώ.
- Διαμέρισμα 246,1 τ.μ. του 4ου ορόφου στη Γλυφάδα αγοράστηκε στην τιμή του 1,6 εκατ. ευρώ, δηλαδή 6.550 το τετραγωνικό μέτρο, όταν η αντικειμενική αξία στη συγκεκριμένη

περιοχή ανέρχεται σε 4.250 ευρώ το τ.μ. Δηλαδή, το συγκεκριμένο ακίνητο πωλήθηκε σε τιμή κατά 50% αυξημένη έναντι της αντικειμενικής αξίας.

Με βάση τα στοιχεία του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων, στην πρώτη θέση των μεταβιβάσεων βρίσκεται ο Δήμος Αθηναίων, ενώ οι ακριβότερες αγοραπωλησίες ακινήτων εντοπίζονται στη Γλυφάδα, στη Βουλιαγμένη, στη Βούλα, στην Κηφισιά, στο Παλαιό Ψυχικό και στη Φιλοθέη.

Ακύρωση σχεδίου

Στο μεταξύ, χθες ο κυβερνητικός εκπρόσωπος Παύλος Μαρινάκης ακύρωσε τον σχεδιασμό αύξησης του ορίου ακαθάριστων εσόδων για την απαλλαγή από τον ΦΠΑ. Σήμερα απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ, εφόσον το επιθυμούν, επιχειρήσεις με ακαθάριστα έσοδα έως 10.000 ευρώ. Συγκεκριμένα ο κ. Μαρινάκης ανέφερε: «Δεν επεξεργάζεται κάτι τέτοιο η κυβέρνηση και συγκεκριμένα το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών».