

## Περιεχόμενα

|  |  |
|--|--|
| 1. ΑΝΕΒΑΙΝΟΥΝ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ | ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ 17/04/2022 σελ.29,36,37 |
| 2. ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΣΥΣΚΕΥΩΝ                    | REAL NEWS_ REAL MONEY 17/04/2022 σελ.15      |
| 3. ΠΩΣ ΘΑ ΡΥΘΜΙΣΤΟΥΝ ΤΑ ΚΑΤΑΠΑΤΗΜΕΝΑ     | REAL NEWS_ REAL MONEY 17/04/2022 σελ.6,7     |

## 1. ΑΝΕΒΑΙΝΟΥΝ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Μέσο: . . . . . ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 17/04/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 17/04/2022

Σελίδα: . . . . . 29



**ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΣΕ 120 ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΣΕ ΑΤΤΙΚΗ,  
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΚΑΙ ΜΕΓΑΛΕΣ ΠΟΛΕΙΣ**

**«Μπουμ»  
στην αγορά  
ακινήτων**

Αυξήσεις σε όλες  
τις περιφέρειες  
- Από ξένους το 55%  
των επενδύσεων

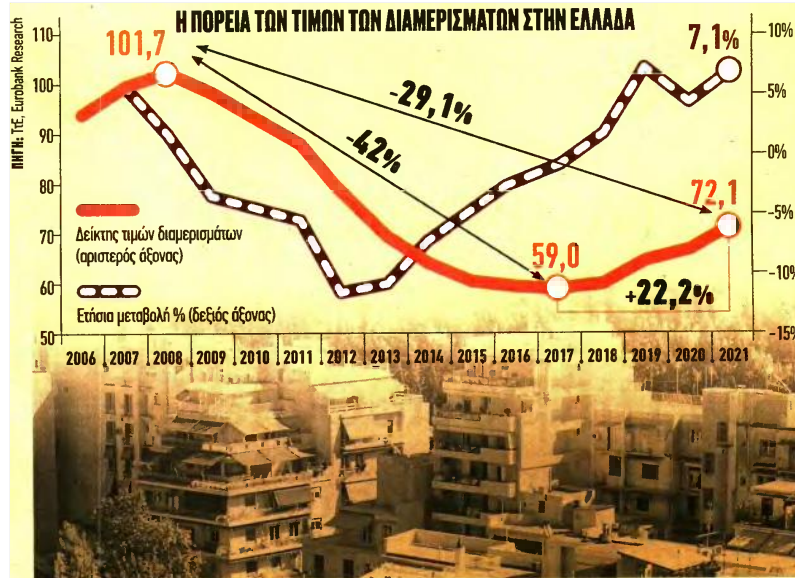
**Σ. Β8-9**

## 1. ΑΝΕΒΑΙΝΟΥΝ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΣΕ ΟΑΗ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Μέσο: . . . . . ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 17/04/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 17/04/2022

Σελίδα: . . . . . 36



# Ο πόλεμος και η πανδημία δεν τρομάζουν την κτηματαγορά

Αυξήσεις σε όλες τις περιφέρειες της χώρας - Γιατί θα συνεχιστεί ο ανοδικός κύκλος - Το 55% των επενδύσεων στα ακίνητα προέρχεται από το εξωτερικό

ΡΕΠΟΡΤΑΖ  
ΤΑΣΟΣ ΜΑΝΤΙΚΙΔΗΣ

Ούτε η πανδημία ούτε ο πόλεμος δείχνουν να επηρεάζουν τον πολυετή ανοδικό κύκλο στον οποίο βρίσκεται η ελληνική αγορά ακινήτων, σύμφωνα με κορυφαία τραπεζικά στελέχη και παράγοντες της κτηματαγοράς, ενώ αν οι οικονομίες αποφυγούν τον στασιμοληθωρισμό, οι τιμές αναμένεται να συνεχίσουν να σημειώνουν ισχυρή άνοδο.

Εξάλλου, αν και η σωρευτική αύξηση των τιμών την τελευταία τετραετία (2018-2021) ξεπερνά σε μέσο επίπεδα το 24%, οι τιμές παραμένουν περίπου 29% χαμηλότερα από την κορύφωση της αγοράς το 3<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2008, πριν δηλαδή από τη 10ετή κρίση χρέους, στη διάρκεια της οποίας υπήρξε δραματική συρρίκνωση των τιμών των ακινήτων σε μέσο επίπεδα κατά 45%, ενώ στα «μνημονιακά χρόνια» και ιδιαίτερα το διάστημα 2009-2014, οι αξίες είχαν υποχωρήσει σε ορισμένες περιπτώσεις ακόμη και άνω του 60%, καθώς η ζήτηση είχε καταποντιστεί.

### Ο ρυθμός αύξησης

Αυξήσεις σημειώνονται από το 2018 σε όλες τις περιφέρειες της χώρας, με την ανοδική τάση να είναι ισχυρότερη σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, όπου η σωρευτική άνοδος των τιμών κατοικιών την τελευταία τετραετία ανέρχεται σε 35% και 27% αντίστοιχα.

Η αγορά ακινήτων άρχισε να ανακάμπει από το α' τρίμηνο του 2018, που αποτέλεσε την πρώτη χρονιά που οι ζητούμενες τιμές πώλησης κατέγραψαν αύξηση 1,5%, ενώ παρά το ξέσπασμα της πανδημίας στις αρχές του 2020, η ανοδική της πορεία δεν ανекόπη, αν και ο ετήσιος ρυθμός αύξησης των τιμών των οικιστι-

κών ακινήτων επιβραδύνθηκε στο 4,4% το 2020 από 7,2% το 2019, με την άνοδο όμως το 2021 να κυμαίνεται στο 9,8%, ενώ τα πρώτα στοιχεία για το 2022 δείχνουν πως η χρονιά θα είναι καλύτερη.

### Δευτεροί στην ΕΕ

Τα ελληνικά νοικοκυριά παραδοσιακά επένδυαν εξάλλου μεγάλο μέρος των αποταμιεύσεών τους στην αγορά ακινήτων και πολύ μικρό μέρος σε προϊόντα της κεφαλαιαγοράς, με αποτέλεσμα η χώρα μας να βρίσκεται στη δεύτερη θέση στην Ευρώπη με βάση τον δείκτη αξίας κατοικιών προς την αξία των χρηματοπιστωτικών περιουσιακών στοιχείων (ΧΠΣ) των νοικοκυριών, ενώ διαθέτει ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης, που ξεπερνά το 74%.

### Οι αποδόσεις

Αν και οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, οι γεωπολιτικές εξελίξεις και η σημαντική αύξηση του ενεργειακού κόστους και του κόστους των υλικών, εκφάνησαν διατηρηθούν, εκμάρτα πάντως ότι θα οδηγήσουν σε μείωση των καθαρών αποδόσεων των επενδύσεων και

**Η Ελλάδα διαθέτει ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης, που ξεπερνά το 74%**



# 1. ΑΝΕΒΑΙΝΟΥΝ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Μέσο: . . . . . ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 17/04/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 17/04/2022

Σελίδα: . . . . . 37



## ΠΩΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΘΗΚΑΝ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (Επιλεγμένες περιοχές - Νομοί)

Πρόκειται για μέσες τιμές που έχουν συγκεντρωθεί από το σύνολο των γραφείων του δικτύου της RE/MAX Ελλάς πανελλαδικά

συμπίεση του περιθωρίου κεφαλαιακών υπεραξιών για τους επενδυτές και τους ιδιοκτήτες.  
Ο τομέας των ακινήτων αντιδρά ωστόσο στις κρίσεις με καθυστέρηση οκτώ - δέκα μηνών, ανάλογα με την κατηγορία ακινήτου.  
Αν στο μεσοδιάστημα η κρίση υποχωρήσει, αποφεύγεται και η επιβράδυνση των τιμών. Αν βέβαια η κρίση επιμεινεί και ο κόσμος οδηγηθεί σε ύφεση, αυτό θα επηρεάσει και την Ελλάδα, που πριν από τη ρωσο-ουκρανική κρίση ήταν hot spot για τους διεθνείς επενδυτές, οι οποίοι την έβλεπαν και ως επενδυτικό προορισμό.

**Οι Ξένοι**  
Η Ελλάδα έγινε πάντως σημαντικός υποδοχέας άμεσων ξένων επενδύσεων, με κεφάλαια άνω των 2 δισ. να εισέρχονται στον κλάδο των ακινήτων, το τελευταίο διάστημα, την ώρα που ο τομέας βρίσκεται ακόμη πολύ κάτω από το peak του 2008, ενώ η εγχώρια αγορά ακινήτων είναι η μόνη πανευρωπαϊκά που η διαφορά της απόδοσής της σε σχέση με τα ελληνικά κρατικά ομόλογα ξεπερνά τις 400 μονάδες βάσης καθιστώντας την άκρως ελκυστική.  
Οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) κατά τη διάρκεια του 2021 προχώρησαν επίσης σε νέες επενδύσεις που υπερβαίνουν τα 550 εκατ. ευρώ, ορισμένες από τις οποίες πραγματοποιήθηκαν σε ιδιαίτερα χαμηλές αποδόσεις.  
Το ράλι των ακινήτων ήταν πάντως σημαντικό σε παγκόσμιο επίπεδο, καθώς σύμφωνα με στοιχεία της Knight Frank, οι τιμές των ακινήτων σε 150 πόλεις αυξάνονται με τους ταχύτερους ρυθμούς των τελευταίων 18 ετών. Συνολικά, ο Knight Frank Global Residential Cities Index αυξήθηκε το 2021 κατά 11%, την ώρα που τα στοιχεία της δείχνουν πως οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν 10,6% στην Αθήνα και 8,4% στη Θεσσαλονίκη.  
Το σημαντικό όμως είναι πως σε αντίθεση με πολλές διεθνείς αγορές ακινήτων, η Ελλάδα έχει ακόμη περιθώρια να προσφέρει σημαντι-

κές αποδόσεις στους ξένους επενδυτές.

**Ελκυστικές τιμές**  
Όπως εκτιμούν διεθνή κτηματομετοπικά γραφεία, συγκριτικά με άλλους δημοφιλείς προορισμούς στη Μεσόγειο, οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα εξακολουθούν να είναι ελκυστικότερες, προσφέροντας έτσι εξαιρετικές προοπτικές καλών αποδόσεων, τόσο για τους ιδιώτες αγοραστές όσο και για τους θεσμικούς επενδυτές, ενώ το ενδιαφέρον για παραθεριστικές κατοικίες παραμένει υψηλό.  
Τραπεζικά στελέχη εκτιμούν πως το ελληνικό Real Estate βρίσκεται σε ξεκαθάρη ανοδική πορεία ήδη από το 2018, με τη ζήτηση να επιστρέφει, την ώρα που τα νέα στεγαστικά δάνεια από τις τέσσερις συστημικές τράπεζες που έφτασαν το 2021 τα 900 εκατ. αναμένεται να ξεπεράσουν εφέτος το 1 δισ. ευρώ, όταν το 2018 ήταν μόλις 300 εκατομμύρια, αν και προ της 10ετούς κρίσης χρέους ξεπερνούσαν τα 3 δισ. ευρώ.  
Το 55% των επενδύσεων στην ελληνική αγορά ακινήτων προέρχεται από το εξωτερικό, αν και το φορολογικό και κανονιστικό πλαίσιο της χώρας επηρεάζει σημαντικά την εικόνα της αγοράς, ανέφερε έρευνα της Berkshire Hathaway HomeServices, συμφερόντων του μεγαλοεπενδυτή Γουόρεν Μπάφετ, στην οποία αντικατοπτρίζονται οι απόψεις των επαγγελματιών του κλάδου των οικιστικών ακινήτων και αποτιμώνονται οι εξής τάσεις για την εγχώρια κτηματογορά.

**Η Ζήτηση**  
Παρατηρείται μία δυναμική με αυξητικές τάσεις με το 63% των επαγγελματιών του κλάδου να προβλέπουν πως η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα θα σημειώσει περαιτέρω άνοδηση το επόμενο 12μηνο και το 89% να εκτιμά πως θα γίνει περισσότερο ανταγωνιστική.  
Η ζήτηση παρατηρείται κυρίως στα αστικά κέντρα, με το 63% των επαγγελματιών να το επιβεβαιώνουν, δηλώνοντας ότι τα διαμερίσματα βρίσκονται στην κορυφή των προτιμήσεων σε αντίθεση με τις μονοκατοικίες, καθώς και κατοικίες με εύκολη πρόσβαση στις δημόσιες συγκοινωνίες. Επίσης, οι ευέλικτες μορφές εργασίας και η διαθεσιμότητα της θα είναι δύο βασικοί παράγοντες που θα επηρεάσουν σημαντικά την αγορά ακινήτων τα επόμενα 3-5 χρόνια, όπως και η πρόσβαση στα μέσα μεταφοράς, η οποία αποτελεί ένα από τα βασικά κριτήρια για τους αγοραστές.

| ΑΘΗΝΑ-ΚΕΝΤΡΟ           | Νέα έως 5 ετών | Ανω 5 ετών | ΥΠΟΛΟΙΠΟ/ΑΝ. ΑΤΤΙΚΗ        | Νέα έως 5 ετών  | Ανω 5 ετών      |
|------------------------|----------------|------------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Αμπελόκηποι            | 2.925,00       | 1.600,00   | Λαγονίσσι                  | 2.050,00        | 1.400,00        |
| Βύρωνας                | 2.575,00       | 1.600,00   | Ανάβυσσος                  | 1.900,00        | 1.300,00        |
| Εξάρχεια               | 3.850,00       | 1.450,00   | Σαρωνίδα                   | 2.250,00        | 1.600,00        |
| Ζωγράφου               | 2.750,00       | 1.800,00   | Κερατέα                    | 1.800,00        | 1.100,00        |
| Ιλίσια                 | μ/δ            | 1.600,00   | <b>ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΑΘΗΝΑΣ</b>    | <b>2.869,00</b> | <b>1.910,10</b> |
| Καλαριανή              | 2.425,00       | 1.700,00   | <b>ΔΗΜΟΣ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ</b>     |                 |                 |
| Κολωνάκι               | μ/δ            | 4.000,00   | Ιστορικό Κέντρο            | 3.750,00        | 2.310,00        |
| Κουκάκι                | μ/δ            | 2.000,00   | Άνω Πύλη                   | 1.850,00        | 1.350,00        |
| Κυψέλη                 | 2.250,00       | 1.350,00   | Παλιό Παράλια              | 5.825,00        | 4.750,00        |
| Λυκαβηττός             | 4.200,00       | 3.100,00   | Νέα Παράλια                | 4.125,00        | 2.850,00        |
| Νέος Κόσμος            | 2.700,00       | 1.450,00   | Τριανθρία                  | 2.350,00        | 1.350,00        |
| Πατισία                | 2.075,00       | 1.050,00   | Τούμπα                     | 2.250,00        | 1.500,00        |
| Χίλων                  | 5.500,00       | 3.300,00   | Χαρολάου                   | 2.166,50        | 1.350,00        |
| <b>ΒΟΡΕΙΑ ΠΡΟΣΑΤΙΑ</b> |                |            | Φάληρο                     | 2.550,00        | 1.550,00        |
| Άγία Παρασκευή         | 2.900,00       | 1.700,00   | Ντεπύ                      | 2.550,00        | 1.550,00        |
| Βριλήσσια              | 3.350,00       | 2.600,00   | Συκιές                     | 1.625,00        | 1.150,00        |
| Γαλάτσι                | 2.550,00       | 1.800,00   | Μετέωρα                    | 1.600,00        | 1.250,00        |
| Διάναυσος              | μ/δ            | 1.496,00   | Αμπελόκηποι                | 1.475,00        | 1.000,00        |
| Εκβάλ                  | 5.000,00       | 2.500,00   | Έσταυρούπολη               | 1.550,00        | 1.050,00        |
| Κηφισιά                | 4.500,00       | 3.150,00   | Νεάπολη                    | 1.600,00        | 1.100,00        |
| Μαρούσι                | 2.900,00       | 2.250,00   | Εύοσμος                    | 1.725,00        | 1.100,00        |
| Φιλοθέη                | 5.700,00       | 4.700,00   | Ηλιούπολη                  | 1.575,00        | 950,00          |
| Χαλάνδρι               | 3.050,00       | 2.400,00   | Οραϊκόαστρο                | 1.775,00        | 1.150,00        |
| Χαλκιδίς               | 2.950,00       | 1.750,00   | Πολίχνη                    | 1.700,00        | 1.100,00        |
| Νέο Ψυχικό             | 3.700,00       | 2.850,00   | Ευκαρπία                   | 1.550,00        | 1.050,00        |
| Παλιό Ψυχικό           | 6.125,00       | 3.850,00   | Καραμουνάκι                | 2.800,00        | 1.950,00        |
| <b>ΝΟΤΙΑ ΠΡΟΣΑΤΙΑ</b>  |                |            | Καλαμαριά                  | 2.600,00        | 1.700,00        |
| Άγ. Δημήτριος          | 2.650,00       | 1.950,00   | Βυζύτιο                    | 2.337,50        | 1.500,00        |
| Άλιμος                 | 3.275,00       | 2.100,00   | Κηφισιά                    | 2.375,00        | 1.500,00        |
| Αργυρούπολη            | 2.900,00       | 1.800,00   | Πανόραμα                   | 2.425,00        | 1.650,00        |
| Βούλα                  | 4.750,00       | 2.800,00   | <b>ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ</b> | <b>2.182,90</b> | <b>1.463,80</b> |
| Γλυφάδα                | 5.600,00       | 3.300,00   | <b>ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΕΛΛΑΔΑΣ</b>    |                 |                 |
| Δάφνη                  | 2.700,00       | 1.800,00   | Αλεξανδρούπολη             | 1.725           | 1.300           |
| Ελληνικό               | 3.550,00       | 2.400,00   | Βόλος                      | 1.700           | 1.000           |
| Καλλιθέα               | 2.475,00       | 1.600,00   | Δράμα                      | 1.350           | 700             |
| Νέα Σμύρνη             | 2.775,00       | 1.800,00   | Ηγουμενίτσα                | 1.500           | 900             |
| Παλιό Φάληρο           | 3.225,00       | 2.100,00   | Ηράκλειο                   | 2.300           | 1.600           |
| Βάρη-Βάρκιζα           | 3.425,00       | 2.450,00   | Ηρακλείτσα                 | 1.750           | 1.200           |
| <b>ΑΥΤΙΚΑ ΠΡΟΣΑΤΙΑ</b> |                |            | Θάσος                      | 1.850           | 1.250           |
| Άγ. Βασιλόγεια         | 1.600,00       | 900,00     | Ιωάννινα                   | 2.200           | 950             |
| Αιγάλεω                | 2.250,00       | 1.250,00   | Καβάλα                     | 1.600           | 1.200           |
| Νέο Ιωνία              | 2.250,00       | 1.500,00   | Καλαμάτα                   | 1.950           | 1.050           |
| Πέραμα                 | 1.600,00       | 1.100,00   | Κασσάνδρα                  | 1.800           | 1.300           |
| Περστέρι               | 2.200,00       | 1.200,00   | Καστοριά                   | 1.250           | 400             |
| Πετρούπολη             | 2.425,00       | 1.400,00   | Κέρκυρα                    | 2.500           | 1.800           |
| Χαϊδάρι                | 2.600,00       | 1.700,00   | Κεφαλλονιά                 | 2.600           | 1.500           |
| <b>ΠΕΙΡΑΙΑΣ</b>        |                |            | Λάρισα                     | 1.900           | 950             |
| Καλλιόπολη             | 2.600,00       | 2.300,00   | Λευκίδα                    | 2.150           | 1.700           |
| Καμίνια                | 1.925,00       | 1.250,00   | Μίκονος                    | 7.250           | 6.500           |
| Καστέλο                | 4.250,00       | 3.300,00   | Ναύπλιο                    | 1.850           | 1.100           |
| Νέο Φάληρο             | 2.550,00       | 1.950,00   | Πάρος                      | 3.450           | 2.500           |
| Παλαιόμυνη             | 2.850,00       | 1.750,00   | Πάτρα                      | 1.550           | 850             |
| Πειραιάς               | 2.600,00       | 1.700,00   | Πλακιάς                    | 3.250           | 2.650           |
| Πειραική               | 5.250,00       | 4.500,00   | Πρέβεζα                    | 1.550           | 1.000           |
| Φρεατιόδα              | 4.300,00       | 4.000,00   | Ρέθυμνο                    | 2.400           | 1.500           |
| Χατζηκυριάκειο         | 2.350,00       | 2.100,00   | Σαμοθράκη                  | 1.600           | 800             |
| Κερασίνη               | 1.900,00       | 900,00     | Σαντορίνη                  | 3.250           | 2.500           |
| Κορυδαλλός             | 2.200,00       | 1.200,00   | Σίθωνια                    | 1.650           | 1.200           |
| Μίκρια                 | 1.950,00       | 1.000,00   | Σπάρτη                     | 1.200           | 1.000           |
| Ρέντη                  | 1.600,00       | 800,00     | Χανιά                      | 2.500           | 1.800           |

**Τα νέα στεγαστικά δάνεια που έφτασαν το 2021 τα 900 εκατ. αναμένεται να ξεπεράσουν εφέτος το 1 δισ. ευρώ**

## 2. ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΣΥΣΚΕΥΩΝ

Μέσο: . . . . . REAL NEWS\_REAL MONEY

Ημ. Έκδοσης: . . . 17/04/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 17/04/2022

Σελίδα: . . . . . 15



### ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΣΥΣΚΕΥΩΝ

Εντός του Μαΐου αναμένεται να ανοίξει η ηλεκτρονική πλατφόρμα για την επιδότηση ηλεκτρικών συσκευών, προκειμένου να εκκινήσει το πρόγραμμα αντικατάστασης συσκευών που είναι ενεργοβόρες με νέας τεχνολογίας. Σύμφωνα με τον υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Κώστα Σκρέκα, «μπορούμε να αντικαταστήσουμε τις παλιές συσκευές με την αγορά καινούργιων αποδοτικών συσκευών, που μειώνουν την ποσότητα της ενέργειας, άρα και το κόστος της ενέργειας. Και έτσι να βοηθήσουμε τα νοικοκυριά με επιδοτήσεις από το 30% έως το 50%, ανάλογα με τα εισοδήματά τους». Εκτιμάται ότι η επιδότηση θα αφορά 200.000 νοικοκυριά, ενώ προτεραιότητα θα έχουν τα ευάλωτα νοικοκυριά, οι οικογένειες με ΑμεΑ, οι μονογονεϊκές και οι **πολύτεχνες** οικογένειες.





### 3. ΠΩΣ ΘΑ ΡΥΘΜΙΣΤΟΥΝ ΤΑ ΚΑΤΑΠΑΤΗΜΕΝΑ

Μέσο: . . . . . REAL NEWS\_REAL MONEY

Ημ. Έκδοσης: . . . 17/04/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 17/04/2022

Σελίδα: . . . . . 6



## ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

## Χάος ετών

Της **ΣΙΣΣΥΣ ΣΤΑΥΡΟΠΕΡΡΑΚΟΥ**  
s.stavropierrakou@realnews.gr

**Ο**ριστική λύση σε ένα πρόβλημα που διαρκεί πάνω από έναν αιώνα, με τη νομιμοποίηση κιλιάδων καταπατημένων δημόσιων ακινήτων και γαιών, θα επιχειρήσει να δώσει το υπουργείο Οικονομικών, με νομοσχέδιο που βρίσκεται υπό επεξεργασία και σχεδιάζεται να παρουσιαστεί στο πρώτο υπουργικό συμβούλιο που θα πραγματοποιηθεί μετά το Πάσχα. Το νομοσχέδιο, που αναμένεται να ψηφιστεί στις αρχές του καλοκαιριού, θα παρέχει τη δυνατότητα σε κιλιάδες καταπατητές να εξαγοράσουν υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις τα ακίνητα τα οποία έχουν καταπατήσει προκειμένου να αποκτήσουν νόμιμους τίτλους κυριότητας. Τα έσοδα που αναμένεται να εισπράξει το Δημόσιο από την οριστική ρύθμιση-τακτοποίηση εκτιμούνται σε τουλάχιστον 1 δισ. ευρώ.

Το φαινόμενο της καταπατήσεως είναι τόσο παλιό όσο η δημόσια περιουσία. Εκτιμάται ότι στα χέρια καταπατητών βρίσκεται το 40,04% της καταγεγραμμένης δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Σύμφωνα με την επίσημη καταμέτρηση του υπουργείου Οικονομικών, πρόκειται για 25.482 ακίνητα, τα οποία εμφανίζονται να ανήκουν στο Δημόσιο, αλλά ταυτόχρονα έχουν καταπατηθεί από ιδιώτες. Ωστόσο, οι εκτιμήσεις των αρμόδιων υπηρεσιών του υπουργείου Οικονομικών αναφέρουν ότι οι κατα-



**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ**  
Οικονομικών,  
Χρήστος Σταϊκούρας

# Πώς θα ρυθμιστούν τα καταπατημένα

Το νομοσχέδιο θα παρουσιαστεί στο υπουργικό συμβούλιο μετά το Πάσχα και εν συνεχεία θα πάρει τον δρόμο για τη Βουλή. Το τίμημα θα καταβληθεί σε περισσότερες από 100 δόσεις.

Τα ακίνητα και οι εκτάσεις που εξαιρούνται. Έσοδα πάνω από 1 δισ. ευρώ για το Δημόσιο

πατητές είναι πολύ περισσότεροι σε αριθμό (ίσως Ξεπερνούν ακόμα και τους 100.000, λόγω του κατακερματισμού). Στην Αττική 8 στα 10 ακίνητα του Δημοσίου βρίσκονται στα χέρια καταπατητών. Στη Θεσσαλία και στη Στερεά Ελλάδα 7 στα 10 και στα νησιά του Αιγαίου 6 στα 10. Εκτιμάται ότι από το σύνολο της δημόσιας περιουσίας έχουν καταπατηθεί το 47% των αστικών ακινήτων και το 64% των αγροτικών εκτάσεων.

Οι καταπατητές εμφανίζονται στην εφορία και στα δικαστήρια ως νόμιμοι ιδιοκτήτες των ακινήτων, είτε με τίτλους ιδιοκτησίας που δημιουργήσαν οι ίδιοι ή δικαιοπρόκοι τους είτε με τίτλους που δημιουργήσαν απώτατοι καταπατητές μετά το 1884. Στα καταπατημένα δημόσια κτήματα έχουν ανεγερθεί κατοικίες, ακόμη και πολυκατοικίες, εργοστάσια, αποθήκες, αγροτικά ακίνητα, εργοστάσια και κτίρια για οποιαδήποτε επαγγελματική χρήση που είτε ιδιοκατοικούνται είτε εκμισθώνονται σε τρίτους και οι αυθαίρετοι κάτοχοι εισπράττουν ποσά από ενοίκια. Εκατοντάδες είναι, επίσης, οι υποθέσεις που εκκρεμούν στα δικαστή-

ρια με αντιδικίες ιδιωτών και δημόσιων υπηρεσιών που κρατούν χρόνια και θα αντιμετωπιστούν μέσω του συγκεκριμένου νομοσχεδίου.

### Με βάση την αντικειμενική αξία

Το κόστος της απόκτησης των τίτλων κυριότητας θα είναι ένα ποσοστό επί της τρέχουσας αντικειμενικής αξίας της περιοχής όπου εδρεύει το ακίνητο και -στην περίπτωση που έχει γίνει η μεταβίβασή του- θα επιβαρύνει τον προηγούμενο ιδιοκτήτη και όχι τον τωρινό. Η εξαγορά αγροτικών εκτάσεων θα γίνεται αποκλειστικά από όσους δηλώνουν επαγγελματίες αγρότες. Σύμφωνα με τις πληροφορίες, το τίμημα εξαγοράς για καταπατημένα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για εμπορικούς σκοπούς, όπως ξενοδοχεία και εργοστάσια, θα είναι υψηλότε-

ρο. Σε 25.482 υπολογίζονται τα ακίνητα, τα οποία εμφανίζονται να ανήκουν στο Δημόσιο, αλλά ταυτόχρονα είναι και καταπατημένα από ιδιώτες

ρο. Το ποσό θα καταβάλλεται σε πολλές δόσεις (σύμφωνα με πληροφορίες, πάνω από 100), ενώ θα υπάρχει έκπτωση για όσους καταβάλουν εφάπαξ το ποσό. Για την τελική διαμόρφωση του τιμήματος θα λαμβάνονται υπ' όψιν και κοινωνικά κριτήρια. Δηλαδή, θα

είναι χαμηλό για τους πολίτες με αποδεδειγμένη οικονομική αδυναμία, για ευπαθείς ομάδες (πολύτεχνες και ανάπηροι) και για περιπτώσεις που επί του καταπατημένου ακινήτου έχει ανεγερθεί πρώτη κατοικία. Ειδικά για την εξαγορά αγροτικών εκτάσεων θα πρέπει να απο-

### 3. ΠΩΣ ΘΑ ΡΥΘΜΙΣΤΟΥΝ ΤΑ ΚΑΤΑΠΑΤΗΜΕΝΑ

Μέσο: . . . . . REAL NEWS\_REAL MONEY

Ημ. Έκδοσης: . . . 17/04/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 17/04/2022

Σελίδα: . . . . . 7



## Χάος ετών

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

δεικνύεται ότι ο κάτοχος είναι κατά κύριο επάγγελμα αγρότης.

### Κριτήριο η διάρκεια

Βασικό ρόλο στη ρύθμιση θα παίξει η χρονική διάρκεια της κατοχής του καταπατημένου ακινήτου, καθώς θα διαμορφωθεί με σημείο αναφοράς είτε το 1970 είτε το 1980. Δηλαδή, για να έχει κάποιος αξιώσεις εξαγοράς καταπατημένου ακινήτου, θα πρέπει να αποδείξει ότι έχει στην κατοχή του το δημόσιο ακίνητο πάνω από 50 χρόνια, αν ληφθεί υπ' όψιν ως έτος βάσης το 1970, ή πάνω από 40 χρόνια, αν η αφετηρία είναι το 1980. Στον Προϋπολογισμό του 2022 αναφέρεται ότι η τακτοποίηση των κατεχόμενων δημόσιων και ανταλλάξιμων κτημάτων στοχεύει:

1 Στην εξέλιξη κοινωνικών αδικιών ιστορική τεκμηριωμένων, συγκρούσεων και διεκδικήσεων που εκδηλώνονται κάθε φορά που η πολιτεία προσπαθεί να προστατεύσει με συγκεκριμένα μέτρα, αλλά με χρονική υστέρηση, την περιουσία της.

2 Στην εισροή σημαντικών εσόδων στον κρατικό Προϋπολογισμό.

3 Στην αποτελεσματική προστασία της κοινόχρηστης περιουσίας του Δημοσίου.

4 Στην απελευθέρωση των αρμόδιων διοικητικών υπηρεσιών και των δικαστηρίων από σημαντικό αριθμό δικών, εξόδων και γραφειοκρατικών διαδικασιών.

### Επιτροπή

Σε πρώτη φάση, θα συγκροτηθεί επιτροπή στην οποία θα συμμετέχουν στελέχη των αρμόδιων υπουργείων και υπηρεσιών, όπου οι ενδιαφερόμενοι θα καταθέτουν τα απαραίτητα δικαιολογητικά. Τα 25.482 κατεχόμενα δημόσια ακίνητα έχουν ομαδοποιηθεί ανά περιφέρεια, ώστε η διαδικασία να εξελίσσεται με γρήγορους ρυθμούς.

## Διάρκεια

**Βασικό ρόλο στη ρύθμιση θα παίξει η χρονική διάρκεια της κατοχής του καταπατημένου ακινήτου, καθώς θα διαμορφωθεί με σημείο αναφοράς είτε το 1970 είτε το 1980**

## Αττική

**Το 80% των δημόσιων ακινήτων στην Αττική είναι καταπατημένο. Μόνο στα ανατολικά της περιφέρειας υπολογίζεται ότι βρίσκονται 2.500 καταπατημένα ακίνητα**

Στη συνέχεια θα εξετάζεται η νομιμότητα των εγγράφων. Για τις περιπτώσεις που έχει προηγηθεί δικαστική προσφυγή, θα συζητηθούν όλα τα έγγραφα τα οποία έχουν κατατεθεί στα δικαστήρια. Οι όροι και προϋποθέσεις για τις δυνατότητες νομιμοποίησης της κυριότητας των καταπατημένων θα έχουν έναν «ευρύ» χαρακτήρα, όπως αναφέρουν στη Realnews πηγές του οικονομικού επιτελείου, ώστε να κάνουν χρήση της όσο το δυνατόν περισσότεροι πολίτες. Με αυτόν τον τρόπο, το Δημόσιο θα μπορεί να απαλλαγεί από χρονοβόρες διοικητικές διαδικασίες για τη διεκδίκηση των καταπατημένων ακινήτων, ενώ θα έχει και δημοσιονομικά οφέλη σε μια περίοδο κατά την οποία χρειάζεται εξτρα έσοδα. Το σχέδιο θα αφήνει εκτός συναλλαγής τις δασικές εκτάσεις ή εκτάσεις σε περιοχές που έχουν κηρυχθεί ανασασωτές, ακίνητα σε περιοχές οικολογικού ενδιαφέροντος και σε προστατευόμενες από τη νομοθεσία ή από διεθνείς συμβάσεις περιοχές όπου απαγορεύεται η δόμηση.

### Οι πρωταθλητές

Η ακίνητη περιουσία του Δημοσίου διακρίνεται σε ιδιωτικού δικαίου (ακίνητα, αγροί, οικόπεδα, λατομεία, αλυκές) και δημοσίου δικαίου (αγιαλός-παράλιες, όχθες πλεύσιμων ποταμών κ.ά.), η οποία γενικώς αποκαλείται κοινόχρηστη. Βασικό τίτλο ιδιοκτησίας για το Δημόσιο αποτελεί η διαδοχή από το τουρκικό Δημόσιο, σύμφωνα με τη Συνθήκη του Λονδίνου (6 Ιουλίου 1827). Το συγκεκριμένο τμήμα της περιουσίας του Δημοσίου αποτελείται σε τις εθνικές γαίες. Το Δημόσιο, όμως, απέκτησε και αποκτήσει περιουσία με τους εξής τρόπους:

- 1 Αναγκαστικές απαλλοτριώσεις.
- 2 Συμβόλαια αγοράς.
- 3 Δωρεές.
- 4 Ως κληρονόμος ακλήρων (σκολάζουσες κληρονομίες).
- 5 Ως κύριος εγκαταλειμμένων και αδέσποτων ακινήτων.

Από την περιουσία αυτή, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της πολιτικής ηγεσίας του υπουργείου Οικονομικών, ποσοστό ίσως και μεγαλύτερο από το 50%, για διάφορες αιτίες (αδυναμία ή αδράνεια των αρμόδιων υπηρεσιών), είναι άγνωστο για το Δημόσιο και δεν καταγράφκε, ενώ ένα τμήμα της έχει καταπατηθεί. Αυτή η κατάσταση επιτείνει το χάος, με αποτέλεσμα χιλιάδες ακίνητα του Δημοσίου να έχουν καταπατηθεί στο πέρασμα των δεκαετιών και οι υποθέσεις να λημνάζουν εδώ και χρόνια στις δικαστικές αίθουσες. Ενδεικτικά, από τα στοιχεία που έχουν συγκεντρω-

θεί, το 80% των δημόσιων ακινήτων στην Αττική είναι καταπατημένο. Μόνο στην ανατολική Αττική υπολογίζεται ότι υπάρχουν 2.500 καταπατημένα ακίνητα. Ακολουθεί η Περιφέρεια Θεσσαλίας, όπου 7 στα 10 ακίνητα του Δημοσίου έχουν καταπατηθεί. Σε όλο το Αιγαίο η αυθαιρέτη κατοχή γης που ανήκει στο κράτος είναι άνω του 50%, ενώ και στην Πελοπόννησο τα καταγεγραμμένα δημόσια ακίνητα που έχουν καταπατηθεί ξεπερνούν τα 3.000. Στην Περιφερειακή Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας - Θράκης τα καταπατημένα δημόσια ακίνητα ανέρχονται σε 1.281.

### Προσπάθειες αντιμετώπισης

Δεν είναι η πρώτη φορά που επιχειρείται να αντιμετωπιστεί οριστικά το θέμα. Από το 1998 και μετά, σχεδόν όλες οι κυβερνήσεις επιδίωξαν τη νομιμοποίηση καταπατημένων ακινήτων με την καταβολή τιμήματος από τους καταπατητές, αλλά ποτέ δεν προχώρησε το νομοθετικό πλαίσιο.

Το 1998, ο τότε υφυπουργός Οικονομικών Γιώργος Δρυς είχε συντάξει σχετικό νομοσχέδιο που προέβλεπε, μεταξύ άλλων, ότι η τιμή για την εξαγορά των ακινήτων αυτών ήταν η αντικειμενική αξία τους. Η τιμή αυτή, όμως, μειώνεται σημαντικά αν ο κάτοχος δεν έχει άλλη πρώτη κατοικία, είναι **πολύτεκνος** ή αγρότης, ενώ μπορεί να εξοφλήσει το ποσό και σε 6 έως 18 έτη δόσεις αν το καταπατημένο βρίσκεται σε παραμεθόριες περιοχές. Το νομοσχέδιο δεν έγινε νόμος του κράτους.

Το 2014 ήταν έτοιμο προς κατάθεση στη Βουλή σχέδιο νόμου που παρέεχε τη δυνατότητα εξαγοράς με ενοικιαίο όρους 28.000 ακινήτων, υπό την προϋπόθεση ότι αυτά είχαν καταπατηθεί για διάστημα μεγαλύτερο των 20 χρόνων. Το τμήμα για την εξαγορά ενός καταπατημένου ακινήτου θα υπολογιζόταν βάσει της χαμηλότερης αντικειμενικής αξίας του γεωγραφικού διαμερίσματος όπου βρισκόταν το ακίνητο.

