

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 2753  
Ημερομ. Κατάθεσης: 24/6/2026



**ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ**  
**ΠΑΣΟΚ - ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ**  
**Φραγκίσκος Παρασύρης- Βουλευτής Ν. Ηρακλείου**

**ΑΝΑΦΟΡΑ**

Προς τον Υπουργό:

-Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: «Μεγάλος αριθμός ακινήτων εκτός αγοράς εξαιτίας της πολυπλοκότητας και των καθυστερήσεων αναφορικά με τις μεταβιβάσεις ακινήτων ».

Ο Βουλευτής Ηρακλείου του ΠΑΣΟΚ- Κίνημα Αλλαγής κ. Φραγκίσκος Παρασύρης καταθέτει ως αναφορά στη Βουλή δημοσίευμα με θέμα: «Καθυστερήσεις ρεκόρ για τις μεταβιβάσεις ακινήτων» και αιτείται απαντήσεων.

Το δημοσίευμα επισημαίνει ότι η στεγαστική κρίση δεν οφείλεται μόνο στη βραχυχρόνια μίσθωση ή στη «χρυσή βίζα», αλλά κυρίως στην έλλειψη νέας προσφοράς κατοικιών και στη βαριά γραφειοκρατία που καθυστερεί τις μεταβιβάσεις και κρατά μεγάλο αριθμό ακινήτων εκτός αγοράς. Αυτό συμβάλλει στη διατήρηση των υψηλών τιμών κατοικίας. Συγκεκριμένα, στο άρθρο αναφέρεται ότι η ολοκλήρωση μιας μεταβίβασης ακινήτου στην Ελλάδα απαιτεί κατά μέσο όρο 226 ημέρες (περίπου 7,5 μήνες) και συχνά ξεπερνά τον έναν χρόνο.

Παρακαλώ αφού λάβετε υπόψη το δημοσίευμα να μας ενημερώσετε για τις πρωτοβουλίες που θα αναλάβετε, σε συνεργασία με τα συναρμόδια Υπουργεία, για την επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβίβασης ακινήτων.

Ο Βουλευτής

Φραγκίσκος Παρασύρης



# «Βαρίδι» στο στεγαστικό η γραφειοκρατία

Η χρονοβόρος και ακριβή τακτοποίηση αυθαιρεσίων για να προχωρήσουν οι μεταβιβάσεις κρατάει εκτός αγοράς πολλά σπίτια

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΖΑΝΟΓΛΟΥ

Σε κρίσιμο σκέλος της στεγαστικής κρίσης εξελίσσεται πλέον η γραφειοκρατία που επικρατεί στις μεταβιβάσεις κατοικιών και κυρίως το σκέλος που αφορά στην τακτοποίηση νομακών και τεχνικών εκκρεμοτήτων. Η συνεχιζόμενη επιβράδυνση που ελάφυνε πριν από μερικά χρόνια για την υποκρέωση των ιδιοκτητών να εκδίδουν υποκριτικό την ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου (Απρίλιος 2022), ως απαιτούμενο στοιχείο κάθε μεταβίβασης (αγοραπωλησία), γονικής παροχής ή κληρονομιάς, έχει φέρει στην επιφάνεια κάθε είδους αυθαιρέσια, μικρά ή μεγαλύτερα, από το 1995 μέχρι και σήμερα. Συχνά δε το κόστος της όλης διαδικασίας είναι σημαντικό (αρκετές χιλιάδες ευρώ), ειδικά σε περιπτώσεις αυθαιρεσίων σε ακίνητα που κατασκευάστηκαν τις δεκαετίες του 1990 και του 2000, λόγω και των υψηλότερων ανταγωνιστικών αξιών τους.

Το αποτέλεσμα είναι να απαιτείται σημαντική επένδυση χρόνου και χρήματος από τους ιδιοκτήτες και συχνά αυτό να είναι και ο λόγος για τον οποίο εγκαταλείπεται εξ ολοκλήρου η προσπάθεια αξιοποίησης κατοικιών. Το πρόβλημα αναδεικνύεται στην πρόσφατη έρευνα του Κέντρου Φοιτηθικών Μελετών (ΚΕΦΙΜ) για τη στεγαστική κρίση, καθώς θεωρείται ένας από τους λόγους για τους οποίους η ελληνική αγορά κατοικίας οφείλει επιτακτικά προσηγορίες και ως εκ τούτου οι τιμές υψηλό επίπεδο. Όπως επισφαιρίζεται στην έρευνα, «η μέση διάρκεια ολοκλήρωσης μιας μεταβίβασης ακινήτου στην Ελλάδα ανέρχεται σε 226 ημέρες (περίπου 7,5 μήνες), ενώ σε αρκετές περιπτώσεις υπερβαίνει το ένα έτος. Αντιστοίχως, η έκδοση οικοδομικής άδειας απαιτεί κατά



Ένα μεγάλο μέρος του αποθέματος κατοικιών (εκτιμάται άνω του 50%) φέρει μακρές ή μεγαλύτερες αποκλίσεις μεταξύ συμβολικών, Ε9, Κτηματολογίου και πραγματικής κατάστασης του ακινήτου, καθώς και πολεοδομικές εκκρεμότητες ή αυθαιρέτες παρεμβάσεις. Ως αποτέλεσμα, αρκετοί ιδιοκτήτες, κρατούν εκτός αγοράς το ακίνητό τους αφού αδυνατούν να αναλάβουν το κόστος και τις γραφειοκρατικές διαδικασίες.

## Η μέση διάρκεια ολοκλήρωσης μιας μεταβίβασης ακινήτου στην Ελλάδα φτάνει στους 7,5 μήνες, ενώ συχνά ξεπερνάει το ένα έτος.

μέσον όρο 100 ημέρες. Στους δύο αυτούς κρίσιμους υποδείκτες, τον χρόνο μεταβίβασης ακινήτου και τον χρόνο έκδοσης άδειας έργου, η Ελλάδα λαμβάνει τη χαμηλότερη δυνατή βαθμολογία (στην επίσημη έκθεση της Παγκόσμιας Τράπεζας). Είναι χαρακτηριστικό ότι μια μεταβίβαση ακινήτου στην Κύπρο ολοκληρώνεται σε περίπου μία εβδομάδα, ενώ στην Ισπανία κρατάει από έναν έως

τρεις μήνες. Στη Γερμανία απαιτούνται 1,5-3 μήνες κατά μέσον όρο, ενώ στη Γαλλία το χρονικό διάστημα που απαιτείται δεν ξεπερνάει τους τρεις μήνες. Επομένως, στην Ελλάδα ο χρόνος που χρειάζεται είναι πολλαπλάσιος συγκριτικά με τις ανεπτυγμένες ευρωπαϊκές οικονομίες.

Το πρόβλημα όμως δεν είναι μόνο ο χρόνος που απαιτείται. Σύμφωνα με την ανάλυση του ΚΕΦΙΜ, «η οικονομική σημασία αυτών των διοικητικών επιβραδύνσεων είναι μεγαλύτερη από όσο φαίνεται εκ πρώτης όψεως. Ένα μεγάλο μέρος του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών (εκτιμάται άνω του 50%) φέρει μακρές ή μεγαλύτερες αποκλίσεις μεταξύ συμβολικών, Ε9, Κτηματολογίου και πραγματικής κατάστασης του ακινήτου, καθώς

και πολεοδομικές εκκρεμότητες ή αυθαιρέτες παρεμβάσεις που απαιτούν τακτοποίηση πριν από οποιαδήποτε μεταβίβαση. Οι διαδικασίες αυτές δημιουργούν επιπλέον σημεία σύγκρουσης σε μηχανικούς, συμβολαιογράφους και πολεοδομικές υπηρεσίες, προκαλώντας πρόσθετη καθυστέρηση στη συναλλαγή. Ως αποτέλεσμα, αρκετοί ιδιοκτήτες, ιδίως μεγαλύτερης ηλικίας ή χαμηλότερης οικονομικής δυνατότητας, αδυνατούν ή αποφεύγουν να αναλάβουν το κόστος και την πολυπλοκότητα συμμόρφωσης, επιλέγοντας να διατηρούν τα ακίνητα εκτός αγοράς».

Το ΚΕΦΙΜ προσθέτει ότι ανάλογη αδυναμία εμφανίζεται και σε ακίνητα με πολλούς συνιδιοκτήτες, ιδίως κληρονομιάς προέλευσης, όπου η ανάγκη συνει-

νούς όλων των μερών για κάθε διασπορά πολλών ασάφια για διοικητικά εμπόδια και συχνά οδηγεί σε παρετεταμένη παραμονή του ακινήτου εκτός αγοράς. Η επίδραση αυτή περιορίζεται περαιτέρω την πραγματική διαθέσιμη προσφορά κατοικιών, ιδιαίτερα σε μια περίοδο όπου η νέα οικοδομική δραστηριότητα παραμένει ανεπαρκής.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των αγοραπωλησιών αφορά κατοικίες παλαιότερης κατασκευής, καθιστά όλο και δυσκολότερη την αύξηση της προσφοράς, καθώς σε αυτά ακριβώς τα ακίνητα εντοπίζονται τα περισσότερα προβλήματα. Είναι χαρακτηριστικό ότι το μερίδιο των κατοικιών άνω των 15 ετών στο σύνολο των αγοραπωλησιών διαμορφωνόταν σε 68%

το 2017. Μέχρι το 2023, όμως, είχε αυξηθεί σε 82%, τόση που εκτιμάται ότι συνεχίστηκε και τα επόμενα χρόνια μέχρι σήμερα. Το εύρημα αυτό αντανακλά και την ανεπάρκεια νέας προσφοράς κατοικιών. Όπως τονίζεται στην έρευνα, «το αποτέλεσμα της παρετεταμένης απεικόνισης επισπεύδονται στην εξέλιξη του κεφαλαιακού αποθέματος κατοικιών. Έπειτα από μια περίοδο σταθερής αύξησης έως το 2009, η αξία του αποθέματος μειώθηκε διαρκώς, φτάνοντας το 2023 περίπου 24% χαμηλότερα σε αξία από το επίπεδο του 2009. Η εξέλιξη αυτή υποδηλώνει ότι οι νέες επενδύσεις υφιστάμενων κατοικιών, με αποτέλεσμα το απόθεμα να μην ανανεώνεται, αλλά να γηράσκει».

## Η κομμένη δεκαετία

Το βασικό συμπέρασμα της μελέτης του ΚΕΦΙΜ είναι ότι η σημερινή στεγαστική πίεση δεν εστιάζεται αποκλειστικά ούτε από τη βραχυπρόθεσμα μίσθωση ούτε από τη «κρίση βίλας» ή την ανεπαρκή αύξηση των ενοικιαστών. Κύριος λόγος είναι η βαθιά αποεπένδυση της περιόδου της κρίσης. Ιδιαίτερα, μεταξύ 2007 και 2017 οι επενδύσεις σε κατοικίες μειώθηκαν κατά 95%, ενώ οι οικοδομικές άδειες κατά 84%. Παρά την ανάκαμψη των τελευταίων ετών, η οικοδομική δραστηριότητα δεν έχει επιστρέψει στα προ κρίσης επίπεδα, με αποτέλεσμα το έλλειμμα νέας προσφοράς να παραμένει σημαντικό. Επιπλέον, η νέα οικοδομική δραστηριότητα καταυθύνεται δυσανάλογα προς πολυτελή ακίνητα που απευθύνονται σε ξένους ή υψηλού εισοδήματος αγοραστές, ενώ η εγκάρια όψηση, η οποία συγκεντρώνεται κυρίως σε μικρά και προσιτά διαμερίσματα, υποεπιτυγχάνεται από τη νέα προσφορά.