



ΕΚΔΟΣΗ 2026 • ΠΡΑΚΤΙΚΟΣ ΟΔΗΓΟΣ

ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ στην Ελλάδα

Τι πρέπει να ελέγξεις πριν δεσμεύσεις χρήματα

Ένας σύντομος οδηγός για τον αγοραστή: από την επιλογή του ακινήτου και την προκαταβολή έως τον νομικό/τεχνικό έλεγχο, το συμβόλαιο και την καταχώριση.

Ο ΧΡΥΣΟΣ ΚΑΝΟΝΑΣ

Μην καταβάλλεις σημαντική προκαταβολή πριν ολοκληρωθεί ο απαραίτητος νομικός και τεχνικός έλεγχος.





01 • Η ΜΕΓΑΛΗ ΕΙΚΟΝΑ

Η αγορά σε 10 βήματα

Η σωστή σειρά ενεργειών μειώνει τον κίνδυνο και σε βοηθά να ξέρεις πότε πραγματικά πρέπει να δεσμευτείς.

1

Budget

Τίμημα + έξοδα + «μαξιλάρι» μετά την αγορά.

2

Χρηματοδότηση

Προέγκριση, αν χρειάζεται δάνειο.

3

Επιλογή

Περιοχή, χρήση, πραγματικά χαρακτηριστικά.

4

Έλεγχος

Τίτλοι και πολεοδομική κατάσταση πριν την προκαταβολή.

5

Όροι

Τίμημα, προθεσμίες, ευθύνες, επιστροφή προκαταβολής.

6

Φάκελος

Συμβολαιογράφος και ψηφιακή συγκέντρωση δικαιολογητικών.

7

ΦΜΑ

Υπολογισμός φόρου ή έλεγχος απαλλαγής.

8

Συμβόλαιο

Έλεγχος τελικού σχεδίου πριν την υπογραφή.

9

Καταχώριση

Υποβολή και νόμιμη καταχώριση στο Κτηματολόγιο.

10

Μετά

Ε9, κλειδιά, πάροχοι, πλήρης φάκελος εγγράφων.

ΚΡΑΤΑ ΑΥΤΟ

Η αγορά δεν ολοκληρώνεται μόνο με την υπογραφή. Η πράξη πρέπει να καταχωριστεί νόμιμα ώστε η συναλλαγή να ολοκληρωθεί ως προς το εμπράγματο δικαίωμα.



02 • ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Ξεκίνα από το πραγματικό budget

Το πιο συχνό λάθος είναι να αντιμετωπίζεται η τιμή πώλησης ως το συνολικό κόστος της αγοράς.

ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ BUDGET

Τίμημα + έξοδα συναλλαγής + εργασίες/μετακόμιση + αποθεματικό

Αν υπάρχει στεγαστικό, υπολόγισε τη δόση που μπορείς να εξυπηρετείς με ασφάλεια - όχι απλώς το μέγιστο ποσό που μπορεί να εγκριθεί.

01

Οικονομικά

Ίδια κεφάλαια, χρηματοδότηση, φόροι, αμοιβές, έξοδα Κτηματολογίου.

02

Το ακίνητο

Θέση, χρήση, πραγματική επιφάνεια, έτος κατασκευής, ενεργειακή κατάσταση.

03

Εκκρεμότητες

Κοινόχρηστα, μισθώσεις, δικαιώματα τρίτων, τεχνικές ή νομικές εκκρεμότητες.

5 ερωτήσεις πριν κάνεις προσφορά

- ✓ Ποιος είναι ο πραγματικός ιδιοκτήτης και τι ακριβώς πωλείται;
- ✓ Υπάρχουν βάρη, μισθώσεις ή δικαιώματα τρίτων;
- ✓ Τα πραγματικά τ.μ. και η χρήση συμφωνούν με τα έγγραφα;
- ✓ Μπορεί να χρηματοδοτηθεί το συγκεκριμένο ακίνητο;
- ✓ Έχω υπολογίσει το συνολικό κόστος, όχι μόνο την τιμή;



03 • ΝΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ

Τι πρέπει να αποδεικνύεται νομικά

Ο στόχος είναι να αποκτήσεις ακριβώς το δικαίωμα που συμφωνείς να αγοράσεις, χωρίς άγνωστες νομικές εκκρεμότητες.



Ελέγχονται ενδεικτικά

- ✓ τίτλοι ιδιοκτησίας και αλυσίδα μεταβιβάσεων
- ✓ δουλείες και λοιποί περιορισμοί
- ✓ ιδιοκτήτες και ποσοστά κυριότητας
- ✓ ΚΑΕΚ και στοιχεία Κτηματολογίου
- ✓ υποθήκες και προσημειώσεις
- ✓ κληρονομική διαδοχή / εκκρεμείς αποδοχές
- ✓ κατασχέσεις και διεκδικήσεις
- ✓ επικαρπία, ψιλή κυριότητα, πολλοί δικαιούχοι

ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΤΗΝ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ



Όσο μεγαλύτερη είναι η προκαταβολή, τόσο πιο σαφείς πρέπει να είναι οι όροι για το πότε επιστρέφεται, τι γίνεται αν υπάρχουν βάρη και τι συμβαίνει αν η συναλλαγή δεν ολοκληρωθεί.



04 • ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ

Δεν αγοράζεις μόνο αυτό που βλέπεις

Ο μηχανικός ελέγχει αν η πραγματική κατάσταση του ακινήτου συμφωνεί με τα εγκεκριμένα σχέδια και τα διαθέσιμα τεχνικά στοιχεία.



ΣΧΕΔΙΑ

Τ.Μ.

ΧΡΗΣΗ

ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ

Ο μηχανικός ελέγχει

- ✓ οικοδομική άδεια και εγκεκριμένα σχέδια
- ✓ πραγματικά τετραγωνικά και χρήση χώρων
- ✓ αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης
- ✓ δηλώσεις τακτοποίησης, όπου υπάρχουν
- ✓ ΠΕΑ και τεχνικά στοιχεία
- ✓ Ηλεκτρονική Ταυτότητα, όπου απαιτείται
- ✓ αποθήκες, θέσεις στάθμευσης και κοινόχρηστους χώρους

ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Το κρίσιμο είναι η αντιστοίχιση: τίτλος Κτηματολόγιο πραγματική κατάσταση τεχνικά στοιχεία. Αν κάποιο από αυτά δεν «κουμπώνει», η συναλλαγή χρειάζεται επιπλέον έλεγχο.



05 • ΚΟΣΤΟΣ & ΦΟΡΟΙ

Πόσο κοστίζει πραγματικά η αγορά

Ο φόρος είναι μόνο ένα από τα έξοδα. Υπολόγισε από την αρχή ολόκληρη τη συναλλαγή.

ΚΥΡΙΟΣ ΦΜΑ

3%

επί της φορολογητέας αξίας, κατά κανόνα για τον αγοραστή.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

€6.180

σε φορολογητέα αξία €200.000:
€6.000 κύριος φόρος + €180
εισφορά.

1Η ΚΑΤΟΙΚΙΑ

€200k / €250k

ενδεικτικά όρια κατοικίας για άγαμο /
έγγαμο, εφόσον πληρούνται οι
προϋποθέσεις.

Τα έξοδα που πρέπει να μπουν στο budget



ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Η απαλλαγή δεν είναι αυτόματη. Εξετάζονται η οικογενειακή κατάσταση, τα τέκνα, η υπάρχουσα ακίνητη περιουσία και οι στεγαστικές ανάγκες. Επιβεβαιώσέ την πριν δεσμευτείς οικονομικά.



06 • ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ

Δύο εγκρίσεις, όχι μία

Η προέγκριση του δανειολήπτη δεν σημαίνει ότι η τράπεζα θα χρηματοδοτήσει οποιοδήποτε ακίνητο.



1. Έγκριση δανειολήπτη

Εισόδημα, επαγγελματική κατάσταση, υφιστάμενες υποχρεώσεις, πιστοληπτική ικανότητα, ηλικία, διάρκεια και αντοχή της δόσης.



2. Έγκριση ακινήτου

Εκτίμηση αξίας, εμπορικότητα, τίτλοι, τεχνική κατάσταση και επάρκεια της εξασφάλισης.

Η σωστή σειρά



ΠΡΙΝ ΥΠΟΓΡΑΨΕΙΣ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ

Ζήτησε να είναι σαφές τι συμβαίνει με την προκαταβολή αν δεν εγκριθεί η χρηματοδότηση ή αν το ακίνητο απορριφθεί από την τράπεζα. Τα στεγαστικά προγράμματα αλλάζουν - έλεγχε πάντα την τρέχουσα επίσημη πηγή πριν από δέσμευση.



Από τον φάκελο στα κλειδιά

Ο συμβολαιογράφος οργανώνει τη μεταβίβαση και, όπου εφαρμόζεται, χρησιμοποιείται ο Ψηφιακός Φάκελος Μεταβίβασης.

1

Ηλεκτρονικός φάκελος

Συγκέντρωση των απαιτούμενων στοιχείων και εξουσιοδοτήσεων.

2

ΦΜΑ / απαλλαγή

Υποβολή δήλωσης και τακτοποίηση του φόρου πριν από το συμβόλαιο.

3

Τελικό σχέδιο

Ο αγοραστής πρέπει να έχει λάβει γνώση του τελικού κειμένου πριν την υπογραφή.

4

Υπογραφή

Το συμβόλαιο υπογράφεται με το συμφωνημένο τίμημα, τρόπο πληρωμής και περιγραφή.

5

Κτηματολόγιο

Η πράξη υποβάλλεται και ακολουθεί η νόμιμη καταχώρισή της.

ΤΟ ΚΡΙΣΙΜΟ ΣΗΜΕΙΟ

Η υπογραφή δεν είναι το τελευταίο βήμα. Ζήτησε επιβεβαίωση της καταχώρισης και κράτησε πλήρη φάκελο με συμβόλαιο, τεχνικά και φορολογικά στοιχεία.



08 • ΚΟΚΚΙΝΕΣ ΣΗΜΑΙΕΣ

10 λάθη που κοστίζουν

Τα περισσότερα προβλήματα δεν εμφανίζονται την ημέρα του συμβολαίου. Ξεκινούν νωρίτερα, όταν ο αγοραστής βιάζεται να δεσμευτεί.

01

Μεγάλη προκαταβολή πριν τον έλεγχο

02

«Το είπε ο μεσίτης, άρα είναι καθαρό»

03

Εμπιστοσύνη στα τ.μ. της αγγελίας χωρίς διασταύρωση

04

Παράβλεψη αυθαιρέτων ή αλλαγής χρήσης

05

Αγορά με βάρος χωρίς σαφή μηχανισμό εξάλειψης

06

Προσύμφωνο χωρίς όρο για χρηματοδότηση

07

Υπόθεση ότι η πρώτη κατοικία απαλλάσσεται αυτόματα

08

Υπογραφή χωρίς ανάγνωση του τελικού συμβολαίου

09

Οικόπεδο/αγροτεμάχιο χωρίς έλεγχο αρτιότητας και δυνατότητας χρήσης

10

Θεώρηση ότι όλα τελείωσαν μόλις μπουν οι υπογραφές

Χαμηλή τιμή; Μην αρκεστείς στο ότι «είναι ευκαιρία». Κατανόησε γιατί είναι χαμηλή και ποιο ρίσκο - νομικό, τεχνικό ή εμπορικό - μπορεί να κρύβεται.



09 • ΤΕΛΙΚΟ CHECKLIST

Πριν πεις «προχωράμε»

Χρησιμοποίησε αυτή τη σελίδα ως γρήγορο έλεγχο πριν από την προκαταβολή και πριν από το οριστικό συμβόλαιο.

ΠΡΙΝ ΔΩΣΩ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ

- ✓ Έχω επιβεβαιώσει τον ιδιοκτήτη και τον τίτλο.
- ✓ Έχει ξεκινήσει νομικός και τεχνικός έλεγχος.
- ✓ Γνωρίζω ΚΑΕΚ, βάρη και εκκρεμότητες.
- ✓ Έχω ελέγξει πολεοδομική κατάσταση / πραγματικά τ.μ.
- ✓ Έχω υπολογίσει συνολικό κόστος και χρηματοδότηση.
- ✓ Ξέρω γραπτώς τι συμβαίνει αν η αγορά δεν ολοκληρωθεί.

ΠΡΙΝ ΥΠΟΓΡΑΨΩ

- ✓ Ο νομικός και τεχνικός έλεγχος έχουν ολοκληρωθεί.
- ✓ Έχουν αντιμετωπιστεί βάρη / αυθαίρετα / εκκρεμότητες.
- ✓ Έχω ελέγξει φόρο ή απαλλαγή πρώτης κατοικίας.
- ✓ Έχω λάβει και διαβάσει το τελικό σχέδιο συμβολαίου.
- ✓ Τίμημα, τρόπος πληρωμής, ποσοστά και παρακολουθήματα είναι σωστά.
- ✓ Γνωρίζω τι ακολουθεί για καταχώριση και παράδοση κλειδών.

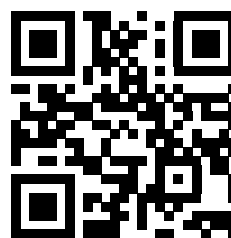
ΠΡΙΝ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΧΡΗΜΑΤΑ

Έλεγε πρώτα το ακίνητο.

Για νομικό έλεγχο τίτλων, βαρών και Κτηματολογίου ή για υποστήριξη στη διαδικασία της αγοραπωλησίας, επικοινωνήσε με το γραφείο.

Χρήστος Θ. Πέtkος • Δικηγόρος Αθηνών

Γεωργίου Σταύρου 6, Αθήνα • 211 8003 083 • 690 623 1287
chrispetkos@gmail.com • www.dikigoros-athena.gr



Σκάνανε για επικοινωνία

Σημαντική σημείωση: Ο οδηγός είναι ενημερωτικός και δεν αντικαθιστά εξατομικευμένο νομικό, τεχνικό, φορολογικό ή χρηματοοικονομικό έλεγχο. Οι κανόνες και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά μπορεί να μεταβάλλονται. Πηγές επικαιροποίησης: ΑΑΔΕ (ΦΜΑ/πρώτη κατοικία), gov.gr και Ελληνικό Κτηματολόγιο (ψηφιακή μεταβίβαση). Έλεγχος 01/10/2026.