

Επενδυτικά έρχεται πορευόμενη στις άδειες διαμονής που έχουν κορηγηθεί μέσω του προγράμματος «κρυπτό βίζα». Από την έναρξη του προγράμματος το πρώτο «κύμα» των επενδυτών ήταν κυρίως Κινέζοι πολίτες, ενώ σημαντικά ήταν και η επενδυτική δραστηριότητα από τη Ρωσία, την Τουρκία και χώρες της Μέσης Ανατολής. Μέχρι και το 2020, πάντως, οι Κινέζοι ήταν κυρίαρχοι, έχοντας μερίδιο 70% του συνόλου των αδειών.

Εξαδικά και μέχρι σήμερα από εκεί αρχίζει να αλλάζει, καθώς παράλληλα η πρώτη πενταετία και πλέον το μερίδιο των Κινέζων είναι υψηλό στις ανανεώσεις των αρχικών αδειών, αλλά χαμηλότερο όσον αφορά την αρχική έκδοση, δολάζει τους νεοεισερχόμενους στην αγορά.

Η χρυσή βίζα
Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία του υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου προκύπτει μια κατακόρυφη αύξηση των αγοραστών από την Τουρκία, ακολουθούμενη από τους Ισραηλινούς. Συγκεκριμένα, οι επενδυτές από την Τουρκία (αρχικές άδειες μόνιμου επενδυτή) ανέρχονται πλέον σε 2.698, αποτελώντας το 14,7% του συνόλου.

Τα τελευταία χρόνια υπάρχει ένα επενδυτικό «κύμα» από Τουρκούς επενδυτές από τον ασιατικό πελάτη τους. Οι Τουρκοί επενδυτές, στην πλειοψηφία τους επιχειρηματίες, έμποροι και άνθρωποι με υψηλή εκπαίδευση επιδιώκουν να «θαλασπιάσουν» την παρουσία τους απέναντι στον υψηλό πληθωρισμό που επικρατεί στην χώρα τα τελευταία χρόνια. Η εισόδου σε ακίνητα στην Ελλάδα αποτελεί μία από τις δημοφιλέστερες επιλογές και η δυνατότητα να λάβει κανείς άδεια διαμονής, που επιτρέπει την ελεύθερη μετακίνηση εντός της ζώνης Σένγκεν, λειτουργούν ως δέλεαρ.

Άνοδος από Ισραήλ
Εκτός από τους Τούρκους αγοραστές, αύξησε καταγράφει και η επενδυτική δραστηριότητα από το Ισραήλ. Οι επενδυτές (αρχικές άδειες μόνιμου επενδυτή) ανέρχονται πλέον σε 544, αποτελώντας το 3% του συνόλου. Στην κεραιωτική της συγκεκριμένης ομάδας επενδυτών οι λόγοι είναι φυσικά ο πόλεμος στη Γάζα και η ανασφάλεια που έχει προκαλέσει, ωθώντας ακόμη περισσότερους Ισραηλινούς προς την επενδυτική μετακίνηση στην Ελλάδα. Σε αυτό έχουν συμβάλει και οι σημαντικές επενδύσεις συμπατριωτών τους, που αγοράζουν και ανακαινίζουν κύρια κυρίως στο κέντρο της Αθήνας. Οι αγοραστές από το Ισραήλ προσελκύονται στην ελληνική αγορά ακινήτων, τόσο ως μέσο προστασίας απέναντι στην γεωπολιτική αστάθεια και την πολεμική σύρραξη στην Γάζα τα τελευταία δύο χρόνια, αλλά και επειδή στην χώρα τους έχουν επενδύσει ήδη σημαντικοί Ισραηλινά επενδυτές. Επίσης, αξιολογούν την Ελλάδα ως αγορά που συνεκδίδει να προσφέρει επενδυτικές ευκαιρίες.

ΗΠΑ και Βρετανία
Σημαντική άνοδος παρατηρείται και στους επενδυτές από τις ΗΠΑ (2,9%)

ΤΙ ΔΕΙΚΝΟΥΝ ΤΑ ΕΠΙΣΗΜΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τούρκοι και Ισραηλινοί είναι οι πρωταθλητές στην Golden Visa

ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΝΑΡΞΗ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΟ ΠΡΩΤΟ «ΚΥΜΑ» ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΗΤΑΝ ΚΥΡΙΩΣ ΚΙΝΕΖΟΙ ΠΟΛΙΤΕΣ, ΕΝΩ ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΗΤΑΝ ΚΑΙ Η ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΑΠΟ ΤΗ ΡΩΣΙΑ, ΤΗΝ ΤΟΥΡΚΙΑ ΚΑΙ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ ΜΕΣΗΣ ΑΝΑΤΟΛΗΣ

με 536 άδειες, καθώς και από τη Βρετανία (4%) με 737 άδειες. Ειδικά οι Αμερικανοί επενδυτές κινούνται δυναμικά μέσα στο 2025 με την αλλαγή του πολιτικού σκηνικού να λειτουργεί καταλυτικά.

Μεγάλη αύξηση
Επενδυτικά έρχεται πορευόμενη στις άδειες διαμονής που έχουν κορηγηθεί μέσω του προγράμματος «κρυπτό βίζα». Το πρόγραμμα συνεχίζει να προσελκύει το ενδιαφέρον για επενδύσεις παρά τις όποιες τροποποιήσεις. Το τελευταίο διάστημα έχουν αρχίσει να πληθαίνουν οι αναφορές στην αγορά, για αύξηση του αγοραστικού ενδιαφέροντος από επενδυτές χωρών εκτός Ε.Ε., προκειμένου να αποκτήσουν ακίνητο.

Από τον Ιανουάριο του 2025 έως και τον Ιούλιο έχουν εκδοθεί 17.254 Ελληνικές Golden Visa για πολίτες χωρών που εξωτερικού, παρουσιάζοντας αύξηση 31,4% από τον Ιανουάριο, η οποία μεγαλύτερη ενδοφέρουν να προέρχεται από την Τουρκία, την Κίνα και το Ισραήλ. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της διεθνούς συμβουλευτικής εταιρείας ακινήτων Astone, το Ιούλιο εκδόθηκαν 932 Golden Visas, παρουσιάζοντας τη μεγαλύτερη μηνιαία αύξηση του τελευταίου 12μήνου, η οποία ανήλθε σε 5,7% -σε σύγκριση με τον Ιούνιο. Παράλληλα, η πρόεδρος των εκδόσεων διαγράμμις ρεκόρ ανώτατης πορείας



ας η οποία διατηρείται συστηματικά από τον Οκτώβριο του 2024. Η μεγαλύτερη αύξηση εκδόσεων Χρυσής Βίζας καταγράφεται στους πολίτες από την Τουρκία, η οποία κυριαρχεί στο 80% από τις αρχές της χρονιάς έως και τον Ιούλιο. Ακολουθούν οι Ισραηλινοί με αύξηση 42,1%, οι Κινέζοι (+27,8%), οι Αμερικανοί (ΗΠΑ +27,3%) και οι Βρετανοί (+25%).

Ξένοι υπήκοοι
Σύμφωνα με τη σύμβουλο της Astone, Suzanna Uzakova, πολλοί ξένοι υπήκοοι που αποκοινοί Ελληνική ιδιότητα είναι ατομικά άτομα, των οποίων οι επενδύσεις στη χώρα συμβάλλουν περαιτέρω στην ενίσχυση ως τομείς επιχειρηματικής δραστηριότητας και τις αγορές ακινήτων. Ουσίως, δεν είναι μόνο η άφιξη των εύτερων επενδυτών που ενδιαφέρει την ελληνική κυβέρνηση, εμπεριλαμβάνει.

Το Ελληνικό πρόγραμμα Golden Visa είναι ένα από τα πιο πρόσφορα στην Ευρώπη, με απαιτήσεις επένδυσης που ξεκινά από τα 250.000 ευρώ ενώ συνδυαστικά με το ελαστικό φορολογικό καθεστώς, καθιστά την Ελλάδα ιδανικό προορισμό για όποιον επιθυμεί να κτίσει το δικό του ή να αναπτύξει επιχειρηματικό συμφέρον στην καρδιά της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η Astone καταγράφει επίσης ισχυρή ζήτηση από συνταξιούχους του εξωτερικού που επιθυμούν

να μετεγκατασταθούν στην Ελλάδα. Η συγκεκριμένη κατηγορία εμπεριλαμβάνει από έναν εναίο φορολογικό συντελεστή 7% επί των ξένων συντάξεων για διάστημα έως και 15 ετών. Παράλληλα, τα άτομα υψηλών εισοδημάτων επωφελεύονται από έναν εναίο επιποτό φόρο ήτσης 100.000 ευρώ που εφαρμόζεται σε όλα τα φορολογητέα εισοδήματα αλλοδαπής προέλευσης, με δυνατότητα συμπεριληψής μελών της οικογένειας με επιπλέον 20.000 ευρώ ανά

Εκθεση ΟΠΑ

Από το 2019, η Ελλάδα είναι μία από τις κορυφαίες ευρωπαϊκές χώρες που εκδίδουν Golden Visa, αναφέρει χαρακτηριστικά πρόσφατη έκθεση του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (ΟΠΑ) με θέμα τη συμβολή της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην οικονομία αλλά και την αγορά ακινήτων της Ελλάδας, σε ειδικό κεφάλαιο, το οποίο αφιερώνει στη χρυσή βίζα. Εμφανίζεται μάλιστα, ότι η Golden Visa επηρεάζει την κατασκευή νέων κατοικιών και τις τιμές των κατοικιών. Υπό τον τίτλο «The Golden Visa effect» οι συντάκτες της μελέτης αναφέρουν ότι στη χώρα μας διαπιστώνεται αύξηση ζήτησης από ξένους επενδυτές για χρυσή βίζα, συχνά σε περιοχές υψηλής ποιότητας, όπως η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη και δημοφιλείς τουριστικοί προορισμοί, όπως τα ελληνικά νησιά. Καθώς η ζήτηση από ξένους αγοραστές αυξήθηκε, οι τιμές των ακινήτων σε πόλεις, όπως η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη και η Μύκονος, άρχισαν να αυξάνονται. Και ειδικότερα, σε περιοχές κοντά στο κέντρο της Αθήνας. Το ΟΠΑ υπογραμμίζει ότι στο πλαίσιο αυτό, αρκετοί κατασκευαστές ενθαρρύνονται να επανεξετάσουν τα έργα πολυτελών, τα οποία στοχεύουν σε ξένους αγοραστές, ειδικά σε εκείνους που είναι επιλέξιμοι για τη Χρυσή Βίζα. Αυτό έχει αποτελέσει, η διεθνοποίηση οικονομικών εννοιολογικών για τους ντόπιους να παραμένει περιορισμένη, οδηγώντας σε αυξανόμενη ζήτηση για τις οικιακές λίγες, προσελκύοντας μονάδες στην αγορά. Η έκθεση επισημαίνει επίσης ότι πολλοί ξένοι επενδυτές που αποκοινοί ανάμεσα μέσω της Χρυσής Βίζας επιδιώκουν είτε να μετατρέψουν τα ακίνητά τους είτε να τα μετατρέψουν σε βραχυπρόθεσμη μίσθωση ώστε να μεγιστοποιήσουν τις αποδόσεις της επένδυσής τους.

Τα κέρδη
Σύμφωνα με το ΟΠΑ καταγράφονται τα ετήσια οικονομικά οφέλη από το πρόγραμμα:

- Από την έναρξή του, το πρόγραμμα Χρυσής Βίζας έχει προσελκύσει περίπου 5,54 δισεκατομμύρια ευρώ σε ξένες επενδύσεις σε ακίνητα.

- Το 2023, οι επενδύσεις έφθασαν τα 1,32 δισεκατομμύρια ευρώ, αυξημένες από 1,3 δισεκατομμύρια ευρώ το 2022.
- Μεταξύ 2023 και 2024, το 10,77% όλων των συναλλαγών ακινήτων συνδεόταν με επενδύσεις Golden Visa.

Όριο κύησης
Το... παράθυρο για την απόκτηση Golden Visa στην τιμή των 250 χιλ. ευρώ και μετά την άδωση του ορίου κύησης στο πλαίσιο των μέτρων αντιμετώπισης της στεγαστικής κρίσης εκμεταλλεύονται συλλογικοί επενδυτές. Και αυτό δεν είναι άλλο από την μετατροπή επαγγελματικών ακινήτων σε οικιστικά.

Πρόκειται όπως λέει ο Μάρκος Λιανός, Senior Real Estate Sales Consultant για τη «νέα χρυσή οδό για την απόκτηση της χρυσής βίζας» από τους επενδυτές που ανήκουν στη μεσαία τάξη και δεν θέλουν να επενδύσουν σε luxury ακίνητα των 800.000 Ευρώ. «Το συγκεκριμένο πρόγραμμα είναι ιδανικό διότι προσφέρει τη δυνατότητα απόκτησης όλων των πλέοντιμάτων του προγράμματος με μία μικρή επένδυση της τάξεως μεταξύ των 250.000 με 300.000 Ευρώ που είναι και η μεγάλη πλειονότητα των αγοραστών», σημειώνει χαρακτηριστικά.

Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία του υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου προκύπτει μια κατακόρυφη αύξηση των αγοραστών από την Τουρκία, ακολουθούμενη από τους Ισραηλινούς

Από την Κίνα
Οι επενδυτές από την Κίνα εξακολουθούν να κατέχουν την πρώτη θέση στις άδειες διαμονής. Το γραφείο του κ. Λιανού δέχεται αιτήσεις κυρίως από το Αλβανό, Τουρκία, Κίνα και λιγότερο από τις Η.Π.Α. και το Ισραήλ. Οι αγοραστές αυτοί, συχνά είναι άνω των 40 ετών, με οικογένειες και ενίοτε σημαντική βιολογία στην Ελλάδα ως ένα ασφαλή καταφύγιο τόσο για επένδυση όσο και για διαβίωση.

Ουσίως, οι επενδυτές αυτοί όπως λέει ο κ. Λιανός είναι απαιτητικοί, επενδύοντας στην τοποθεσία, το μέγεθος του

διαμερίσματος και κυρίως στον χρόνο ολοκλήρωσης και παράδοσης του ακινήτου. Σύμφωνα με τον κ. Λιανό, πολλοί κατασκευαστικοί όμιλοι έχουν ήδη υποστηρίξει στην νέα αυτή πραγματικότητα. Αναλαμβάνουν τη μετατροπή ολοκληρωμένων επαγγελματικών κτιρίων στην Αττική σε σύγχρονες οικιστικές μονάδες, προσφέροντας πλήρως επιπλωμένα διαμερίσματα.

Η υποστήριξη δεν σταματά στην πώληση του ακινήτου, αλλά επεκτείνεται και στη διαδικασία έκδοσης της Golden Visa, προσφέροντας ένα ολοκληρωμένο πακέτο στον επενδυτή.

Υπάρχουν επίσης πολλοί μικρότεροι κατασκευαστές οι οποίοι προσφέρουν αξιόπιστες μεμονωμένες λύσεις διαμερισμάτων τα οποία αποσπώνται εξίσου αξιόπιστες προτάσεις. Το πρόγραμμά της Golden Visa παρά τις αλλαγές που έφερε μια κρίση, η ζήτηση παραμένει ισχυρή.

Πρώτη θέση

Σύμφωνα με τα τελευταία στατιστικά στοιχεία του υπουργείου Μετανάστευσης Πολιτικής και Ασύλου, οι επενδυτές από την Κίνα εξακολουθούν να κατέχουν την πρώτη θέση στις άδειες διαμονής που έχουν κορηγηθεί μέσω του προγράμματος «κρυπτό βίζα», με 7.086 άδειες, επιβεβαιώνοντας τη σημαντική σημασία της Ελλάδας ως πόλης εισόδου προς την Ευρώπη. Ακολουθούν οι επενδυτές από την Τουρκία, με 1.802 άδειες, γεγονός που αποδίδεται στην οικονομική κρίση και τις πολιτικές εντάσεις που ωθούν πολλούς Τούρκους να αναζητούν διεξόδο στην ελληνική αγορά ακινήτων. Οι επενδυτές από τον Αλβανό έχουν λάβει 832 άδειες, από το Ηνωμένο Βασίλειο έχουν εκδοθεί 626 άδειες, ενώ από το Ιράν 618 άδειες.

Σε πιστωτική τροχιά

Τους τελευταίους μήνες η ζήτηση για επενδύσεις μέσω χρυσής βίζας κινήθηκε κυρίως σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα πέρυσι. Σύμφωνα με τα τελευταία στατιστικά στοιχεία του υπουργείου Μετανάστευσης Πολιτικής και Ασύλου, τον Απρίλιο υποβλήθηκαν 564 αιτήσεις, έναντι 785 που είχαν υποβληθεί τον αντίστοιχο μήνα του 2024 παρουσιάζοντας άνοδο 27%.

Σημαντικό ρόλο στην εξέλιξη αυτή, φαίνεται πως είναι η λήξη των τελευταίων χρονικών περιθωρίων που είχε δώσει η κυβέρνηση για την καταχώρηση αδειών με βάση το καθεστώς, που ίσχυε μέχρι και τον Δεκέμβριο του 2024.

Η αγορά ακινήτων

Η αυξημένη ζήτηση από ξένους επενδυτές αντικατοπτρίζεται και στις περιοχές που επιλέγουν να την αγορά ακινήτων. Στην Αττική, όπου καταγράφονται 12.993 εκκενρήσεις αιτήσεις για άδειες διαμονής, οι συναλλαγές είναι έντονες, με τη Νότια Προέστια να ξεχωρίζει ως μεγάλη κερδοφόρα της αγοράς. Αυξημένη ζήτηση υπάρχει στη Μακεδονία - Θράκη με 1.173 αιτήσεις και στην Πελοπόννησο, τη δυτική Ελλάδα και το Ιόνιο με 733 αιτήσεις. Στη συνέχεια η Θεσσαλία και Στερεά Ελλάδα με 518 αιτήσεις, η Κρήτη με 344 και το Αιγαίο με 182 αιτήσεις.