# Κινέζοι και Τούρκοι στη μεγαλύτερη ομάδα κατόχων Golden Visa

**Πηγή:** KONTRANEWS **Σελ.:** 1,8 **Ημερομηνία έκδοσης:** 23-04-2025 www.sate.gr

ΠΟΙΟΙ ΑΓΟΡΑΖΟΥΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΡΟΣ... ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ

## Κινέζοι και Τούρκοι στη μεγαλύτερη ομάδα κατόχων Golden Visa

**ΟΙ ΚΙΝΕΖΟΙ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ, ΠΡΟΤΙΜΟΥΝ ΤΗ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΩΣΤΕ ΝΑ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΟΥΝ ΕΝΑ ΣΤΑΘΕΡΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΤΟΥΛΑΧΙΣΤΟΝ ΓΙΑ ΤΡΙΑ ΧΡΟΝΙΑ**

Με ενιαιούς ρυθμούς συνεχίζεται η υποβολή αιτημάτων αιτημάτων χορήγησης άδειας διαμονής μέσω του προγράμματος Golden Visa. Είναι γεγονός ότι η χρυσή βίζα προσελκύουν πλήθος επενδυτών από το εξωτερικό, οι οποίοι αγοράζουν ακίνητα και για επενδυτικούς λόγους. Παράγοντες της αγοράς, που εξετάζουν ενεργά στο πρόγραμμα της Golden Visa, η πλειονότητα των ακινήτων αυτών αξιοποιείται μέσω μισθώσεων που εξασφαλίζουν μακροχρόνια σταθερότητα τόσο για τους επενδυτές όσο και για την τοπική αγορά. Μόνο το 6% των ξένων επενδυτών που απέκτησαν Golden Visa χρησιμοποιούν τα ακίνητά τους για προσωπική χρήση, ενώ το υπόλοιπο 94% επιλέγει να τα εκμισθώνει μακροχρόνια. Οι Κινέζοι επενδυτές, που είναι η μεγαλύτερη ομάδα κατόχων Golden Visa, προτιμούν τη μακροχρόνια μίσθωση ώστε να διασφαλίσουν ένα σταθερό εισόδημα τουλάχιστον για τρία χρόνια.

### Από την Κίνα

Σύμφωνα με τα στοιχεία του υπουργείου Μεταναστεύσεως, τον Φεβρουάριο του 2025 επενδυτές από την Κίνα εξακολουθούν να κατέχουν την πρώτη θέση στις άδειες διαμονής που έχουν χορηγηθεί μέσω του προγράμματος «χρυσή βίζα», με 6.520 άδειες, επιβεβαιώνοντας τη στρατηγική σημασία της Ελλάδας ως πύλης εισόδου προς την Ευρώπη.

Ακολουθούν οι επενδυτές από την Τουρκία, με 1.471 άδειες, γεγονός που υποδεικνύει στενούς οικονομικούς δεσμούς και τις πολιτικές ενώσεις που ωθούν πολλούς Τούρκους να αντιδράσουν θετικά στην ελληνική αγορά ακινήτων. Οι νέες νομοθετικές αλλαγές έχουν ανεβάσει το ελάχιστο όριο επένδυσης στις 800.000 ευρώ για περιοχές όπως η Αττική, η Θεσσαλονίκη, η Μύκονος και η Σαντορίνη, ενώ για άλλες περιοχές διαμορφώνεται στις 400.000 ευρώ.

### Η στροφή

Για τον λόγο αυτό, παράγοντες της αγοράς με γνώση του προγράμματος Golden Visa αναφέρουν στον ΟΤ ότι μετά και με αυξήσεις των ορίων οι επενδυτές στρέφονται σε βιομηχανικά ακίνητα, αποθήκες, γραφεία και σε οποιαδήποτε άλλη χρήση εκτός της οικιακής. Στόχος είναι η μεταστροφή τους σε διαμερίσματα σύγχρονων προδιαγραφών με όριο τα 250.000 ευρώ, αντί για 800.000 ευρώ.

Αξίζει να σημειωθεί ότι με τις τροποποιήσεις του νόμου για την Golden Visa Χρυσή Βίζα το προηγούμενο όριο των 250.000 ευρώ διατηρείται για βιομηχανικά κτίρια ή τμήματα βιομηχανικών κτιρίων που μετατρέπονται σε οικίες, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί ως βιομηχανία τα τελευταία 5 χρόνια και η αλλαγή χρήσης έχει ολοκληρωθεί πριν την αίτηση για Golden Visa.

### Τα ακίνητα

Επίσης εάν το ακίνητο ανήκει σε καταγράφεται σε διαμερίσματα σύγχρονων προδιαγραφών με όριο τα 250.000 ευρώ, αντί για 800.000 ευρώ.

Αξίζει να σημειωθεί ότι με τις τροποποιήσεις του νόμου για την Golden Visa Χρυσή Βίζα το προηγούμενο όριο των 250.000 ευρώ διατηρείται για βιομηχανικά κτίρια ή τμήματα βιομηχανικών κτιρίων που μετατρέπονται σε οικίες, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί ως βιομηχανία τα τελευταία 5 χρόνια και η αλλαγή χρήσης έχει ολοκληρωθεί πριν την αίτηση για Golden Visa.

### Τα ακίνητα

Επίσης εάν το ακίνητο ανήκει σε καταγράφεται σε διαμερίσματα σύγχρονων προδιαγραφών με όριο τα 250.000 ευρώ, αντί για 800.000 ευρώ. Βασικά προϋπόθεση σε ότι η αποκατάσταση ολοκληρώνεται πριν την υποβολή της αίτησης. Ελλάδα, τα ιστορικό εργοστάσιο του Καρύπη στον Πειραιά μετατρέπεται σε ένα συγκρότημα με 408 κατοικίες, εμπορικά καταστήματα, χώρους εστίασης και γραφεία από τον κανάδικό κολοσσό Morgan Group. Οι κατοικίες θα πωλούνται με το μοντέλο της Golden Visa (Χρυσή Βίζα), ήτοι από 250.000 και άνω, με τον επενδυτή να αξιοποιεί τις πρόσφατες αλλαγές στη νομοθεσία. Με βάση τον σχεδιασμό, όπως αναφέρεται στο site της Mercan Greece, το κτίριο θα διαθέτει μελλοντικά 408 πλήρως επιπλωμένες κατοικίες με επιφάνεια από 44 έως 69 τ.μ., από στούντιο ανοικτού χώρου έως διαμερίσματα ενός και δύο υπνοδωματίων.

### Επέλαση Τούρκων

Οι αλλαγές στο πρόγραμμα Golden Visa (Χρυσή Βίζα) όχι μόνο δεν μείωσαν την «όρεξη» των Τούρκων να επενδύσουν στην ελληνική αγορά ακινήτων προκαλούν τα εξαπλάσιον άδεια διαμονής στη χώρα μας και κατ' επέκταση ελεύθερη μετακίνηση στις χώρες της ζώνης Σένγκεν, αλλά μάλλον την αύξησαν! Ασφαλείς πληροφορίες του ΟΤ από τη μεσαία αγορά αναφέρουν ότι ενώ «οι Κινέζοι έχουν χαθεί» λόγω της αύξησης στα 800.000 ευρώ του ελάχιστου ορίου επένδυσης (σ.σ. αφορά το σύνολο της Αττικής, τη Θεσσαλονίκη και σε όλα τα νησιά με μόνιμο πληθυσμό άνω των 3.100 κατοίκων), οι Τούρκοι επενδυτές ευελπιστούν. Και μάλιστα η ζήτηση έχει μετακινηθεί σε πολλά φιλοξενεί κτίρια, όπως βιοτεχνίες, ξενοδοχεία και γραφεία, κυρίως στην Αττική, των οποίων οι τιμές κυμαίνονται από 1 έως 3,5 εκατ. ευρώ.

### Βιομηχανικά κτίρια

Στόχος είναι η πλήρη ανακαίνισή τους και η μεταστροφή τους σε διαμερίσματα σύγχρονων προδιαγραφών, με πελάτες άλλους Τούρκους επενδυτές μέσω του προγράμματος Χρυσή Βίζα, ή μέσω μιας τοπικής κολοσσού Mercan Group. Οι κατοικίες θα πωλούνται με το μοντέλο της Golden Visa (Χρυσή Βίζα), ήτοι από 250.000 και άνω, με τον επενδυτή να αξιοποιεί τις πρόσφατες αλλαγές στη νομοθεσία. Με βάση τον σχεδιασμό, όπως αναφέρεται στο site της Mercan Greece, το κτίριο θα διαθέτει μελλοντικά 408 πλήρως επιπλωμένες κατοικίες με επιφάνεια από 44 έως 69 τ.μ., από στούντιο ανοικτού χώρου έως διαμερίσματα ενός και δύο υπνοδωματίων.

### Επέλαση Τούρκων

Οι αλλαγές στο πρόγραμμα Golden Visa (Χρυσή Βίζα) όχι μόνο δεν μείωσαν την «όρεξη» των Τούρκων να επενδύσουν στην ελληνική αγορά ακινήτων προκαλούν τα εξαπλάσιον άδεια διαμονής στη χώρα μας και κατ' επέκταση ελεύθερη μετακίνηση στις χώρες της ζώνης Σένγκεν, αλλά μάλλον την αύξησαν! Ασφαλείς πληροφορίες του ΟΤ από τη μεσαία αγορά αναφέρουν ότι ενώ «οι Κινέζοι έχουν χαθεί» λόγω της αύξησης στα 800.000 ευρώ του ελάχιστου ορίου επένδυσης (σ.σ. αφορά το σύνολο της Αττικής, τη Θεσσαλονίκη και σε όλα τα νησιά με μόνιμο πληθυσμό άνω των 3.100 κατοίκων), οι Τούρκοι επενδυτές ευελπιστούν. Και μάλιστα η ζήτηση έχει μετακινηθεί σε πολλά φιλοξενεί κτίρια, όπως βιοτεχνίες, ξενοδοχεία και γραφεία, κυρίως στην Αττική, των οποίων οι τιμές κυμαίνονται από 1 έως 3,5 εκατ. ευρώ.

### Βιομηχανικά κτίρια

Στόχος είναι η πλήρη ανακαίνισή τους και η μεταστροφή τους σε διαμερίσματα σύγχρονων προδιαγραφών, με πελάτες άλλους Τούρκους επενδυτές μέσω του προγράμματος Χρυσή Βίζα, ή μέσω μιας τοπικής κολοσσού Mercan Group. Οι κατοικίες θα πωλούνται με το μοντέλο της Golden Visa (Χρυσή Βίζα), ήτοι από 250.000 και άνω, με τον επενδυτή να αξιοποιεί τις πρόσφατες αλλαγές στη νομοθεσία. Με βάση τον σχεδιασμό, όπως αναφέρεται στο site της Mercan Greece, το κτίριο θα διαθέτει μελλοντικά 408 πλήρως επιπλωμένες κατοικίες με επιφάνεια από 44 έως 69 τ.μ., από στούντιο ανοικτού χώρου έως διαμερίσματα ενός και δύο υπνοδωματίων.

### Τριπλασιάστηκαν

Προκειμένου να γίνει αντιληπτή η θεαματική αύξηση των Τούρκων που επιλέγουν να αγοράσουν ελληνικά ακίνητα με στόχο τη λήψη άδειας διαμονής και την ελεύθερη μετακίνησα στις χώρες της ζώνης Σένγκεν αρκεί να αναφερθεί ότι με βάση τα στοιχεία του υπουργείου Μεταναστευτικής Πολιτικής και Ασύλου τον Ιανουάριο του 2021 οι επενδυτές από τη γειτονική χώρα ήταν μόλις 525, ή το 6,5% επί συνόλου 7.264 μόνιμων επενδυτών (περιλαμβάνονται μόνο οι 10 κορυφαίες εθνικότητες με αρκετές άδειες διαμονής Golden Visa).

Την ίδια περίοδο οι Κινέζοι που κρατούν τα σκήπτρα με τις περισσότερες άδειες διαμονής άταν 5.923 (ποσοστό 73,8%).

Χρυσή Βίζα: Στους μεγάλους επενδυτές οι Τούρκοι, αγοράζουν πάνω από 1.000 ακίνητα τον χρόνο

Τον Ιανουάριο εφέτος, οι Τούρκοι με τα υπόλοιπα αρτιμής άδειες διαμονής μόνιμης επένδυσή πάνω 1.367, ήτοι το 10,4% ενός συνόλου 11.220 επενδυτών από τις 30 κυριοτερείς εθνικότητες που έχουν επενδύσει στη χώρα μας μέσω του προγράμματος Χρυσή Βίζα. Δηλαδή μέσα σε μια τετραετία οι Τούρκοι τριπλασιάστηκαν! Στον αντίποδα, τα αντίστοιχα νούμερα των Κινέζων, οι οποίοι εξακολουθούν να βρίσκονται στην κορυφή με τις περισσότερες άδειες διαμονής, τον Ιανουάριο του 2025 ήταν 6.398. Δηλαδή μόλις 575 περισσότεροι σε σχέση με το 2021. Μάλιστα κάν συνυπολογιζόνταν και οι Τούρκοι που τα αυτήματά τους για χορήγηση άδειας διαμονής εκκρεμούν ήστε η αίτηση είναι θεαματικότερη, καθώς σε αναμονή βρίσκονται σκόρπα 1.934 επενδυτές από τη γειτονική χώρα.

### 18.953 αιτήσεις

Ας σημειωθεί ότι λόγω των αλλαγών στο ελάχιστο απαιτούμενο ύψος επένδυσης για την εξασφάλιση άδειας διαμονής την προηγούμενη διετία καταγράφηκε κυριολεκτικά επενδυτικός πανικός, καθώς οι κάτοικοι τρίτων χωρών ύσκεψαν να μπαλάβουν τη φθηνότερη Χρυσή Βίζα. Συνολικά το 2023 υποβλήθηκαν 8.476 αιτήσεις για λήψη άδειας διαμονής και το 2024 επιπλέον 9.414 αιτήσεις.

Ενώ τον πρώτο μήνα του 2025 ο αντίστοιχος αριθμός των αιτήσεων έφθασε τις 1.063. Τα αιτήματα αδειών μόνιμων επενδυτή Golden Visa από την αρχή του 2023 έως και τον Ιανουάριο του 2025 αντιστοιχούν σε ελάχιστο ύψος επένδυσης 4,73 δισ. ευρώ, χωρίς να υπολείπεται φυσικά το νούμερο αυτό να είναι υψηλό.

Υπενθυμίζεται ότι το 2023 για μορές ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας, στα βόρεια και στα νότια προάστια, στη Μύκονο, στη Σαντορίνη και στον Δήμο Θεσσαλονίκης το ελάχιστο ύψος επένδυσης πήγε στις 500.000 ευρώ (από 250.000 ευρώ), ενώ το 2024 το ελάχιστο όριο επένδυσης ανέβηκε σε 800.000 ευρώ για το σύνολο της Αττικής, στη Θεσσαλονίκη και σε όλα τα νησιά με μόνιμο πληθυσμό άνω των 3.100 κατοίκων.

### Τα στοιχεία

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του υπουργείου Μεταναστευτικής και Ασύλου, τον Σεπτέμβριο υποβλήθηκαν 780 αιτήματα, έναντι 725 κατά τον αντίστοιχο μήνα του 2023. Πρόκειται για την τρίτη υψηλότερη επίδοση του υπολογίου 12μήνου, πίσω μόνο από τον Νοέμβριο του 2023, όταν είχαν υποβληθεί 803 αιτήματα και τον φεγγό Αυρίλιο, όταν υποβλήθηκαν 787 αιτήματα.

### Οι περιοχές

Η Μπλε Κέδρος που διατηρεί την ιδιωτική ξενοδοχείων Cocoonat αναφέρει πώς «η δυναμική της αγοράς ακινήτων κατά το 2023 και τους πρώτους μήνες του 2024 υποκινήθηκε εν μέρει και σε σχέση με τις Golden Visa ούτω και με άλλους συνοψικά δείκτες. Οι αλλαγές στο πρόγραμμα έχουν ωφέλεια τους ξένους επενδυτές να αναζητούν ακίνητα στην Αττική, στα νησιά και στην Πελοπόννησο.

Τα Νότια Προάστια αναδεικνύονται οι μεγάλοι κερδισμένοι της αγοράς ακινήτων των τελευταίων χρόνων καθώς συνεκίβον να προσελκύουν χωρίς το ενδιαφέρον των ξένων επενδυτών. Η μεγάλη αύξηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος που υπάρχει για τα Νότια Προάστια και η οποία προφοδοτείται και από το εν εξελίξει project του Ελληνικού έχει εκτιμήσει πάντα από τα 3.800 ευρώ τις τιμές πωλήσεις στα Νότια Προάστια στο πρώτο τρίμηνο του έτους. Οι ανέξεις αυτές σημειώνονται κατά κύριο λόγο στο Ελληνικό, στον Άλιμο, στο Π. Φάληρο, στη Γλυφάδα και στα Βούλα. Ο Περιστέρι διανύει μια νέα εποχή, καθώς η επέκταση του Μετρό έχει φέρει σημαντική αναβάθμιση στην περιοχή. Τα ελληνικά νησιά, όπως η Σαντορίνη, η Πάρος, η Κρήτη αποκλείον ελληνικό προορισμό για αγορά κατοικίας.

### Η «γεωγραφία»

Σταθερά πρώτοι ούν καλύπτει για ον αγορά ακινήτων μέσω της Golden Visa είναι οι Κινέζοι. Την ίδια στιγμή, με κίνητρο ιν άδεια διαμονής και ελεύθερης μεταίνησις υπόν Ευρωπαϊκή Ένωση ύλο και ιφοφοόιφρι βρεταναί επενήίδιν με ελληνικά ακίνητα.

Με βάση τα στοιχεία του υπουργείου Μεταναστευτικής Πολιτικής και Ασύλου, πίνας Κτήεζης αγορστές αναλογούν τον Σεπτέμβριο 6.820 άδειες, στους Τούρκους 1.067, στους Λιβανέζους 708 και ακολουθούν Ιράν με 503, Ινδιανό Βασίλειο 495, Αίγυπτος 188 και ΗΠΑ 363.

Παράγοντες της αγοράς μιλώντας στον ΟΤ αναφέρουν ότι το πρόγραμμα της Golden Visa επιτρέπουν στους κατόχους αδειών διαμονής να μετακινηθούν με ευκολία σε ασφαλείς χώρες, ώστε να αποφύγουν τις συρράξεις στην χώρα τις μόνιμης διαμονής τους.

### Οι κορυφαίες 10 εθνικότητες με μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή (Golden Visa)

Φεβρουάριος 2025

| Υπηκοότητα | | Αρχική χορήγηση |
|---|---|---|
| Κίνα | 6.520 | 48,1% |
| Τουρκία | 1.471 | 10,9% |
| Αίγυπτος | 798 | 5,9% |
| Ην. Βασίλειο | 595 | 4,4% |
| Ιράν | 573 | 4,2% |
| Αίγυπτος | 426 | 3,1% |
| ΗΠΑ | 425 | 3,1% |
| Ιορδανία | 382 | 2,8% |
| Ρωσία | 218 | 1,6% |
| Ουκρανία | 161 | 1,2% |
| Άλλες εθνικότητες | 1.980 | 14,6% |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **13.549** | **100%** |