

## Πρώτα σημάδια υποχώρησης της «χρυσής βίζας»

Μειώθηκαν κατά 3,3% τα αιτήματα το α΄ δίμηνο σε σχέση με πέρυσι μετά την αύξηση του ορίου επένδυσης στις 800.000 ευρώ

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Τόσεις αποκλιμάκωσης έχει αρχίσει να παρουσιάζει το πρόγραμμα «χρυσή βίζα», μετά σχεδόν δύο χρόνια «φρενιτιάδας», η οποία προκλήθηκε στους αγοραστές λόγω των διαδοχικών αλλαγών που θεσπίστηκαν στο ελάχιστο όριο επένδυσης προκειμένου να εξασφαλιστεί κανείς την πολυπόθητη άδεια.

Με βάση τα στοιχεία του Υπ. Μεταναστευτικής και Ασύλου, κατά το φετινό πρώτο εξάμηνο του έτους υποβλήθηκαν 4.100 αιτήματα λήψης άδειας διαμονής, αριθμός που ένω και για λίγο ήταν χαμηλότερος κατά 3,3% σε σχέση με το αντίστοιχο περυσινό διάστημα, όταν είχαν υποβληθεί 4.150 άδειες. Πρόκειται για το πρώτο σημάδι ότι η εκκίνηση των αγοραπωλησιών ακινήτων από τους επενδυτές που ήθελαν να προλάβουν τις ημερομηνίες για την εφαρμογή των αλλαγών των ορίων, τόσο πέρυσι όσο και φέτος, οδεύει προς το τέλος της.

### Το ράλι τιμών συνεχίζεται

Στις αρχές του 2023 η κυβέρνηση αποφάσισε να διπλασιάσει το ελάχιστο ύψος επένδυσης από τις 250.000 στις 500.000 ευρώ εφόσον το ακίνητο που αποκτούσε ο επενδυτής ζρισκόταν στο κέντρο της Αθήνας, στα βόρεια και στα νότια προάστια, στον Δήμο Θεσσαλονίκης, στη Μύκονο και στη Σαντορίνη.

Παράλληλα, έφτασε και από σχετική παράταση, η αλλαγή αυτή ξεκίνησε να ισχύει από την 1η Αυγούστου του 2023. Ωστόσο, το «παράθυρο» που έμεινε



**Ο συνολικός αριθμός των επενδυτών από χώρες εκτός Ε.Ε. που έχουν λάβει ή πρόκειται να λάβουν άδεια διαμονής θα ανέλθει σε 26.370.**

αντικείμενο για την αγορά ακινήτων 250.000 ευρώ σε άλλες περιοχές του λεκανοπεδίου, και ιδίως τον Πειραιά, είχε ως αποτέλεσμα να εξακολουθήσουν να παρατηρούνται αιτήσεις και εν πολλοίς αδικαιολόγητες αυξήσεις των ζητούμενων τιμών πώλησης κατοικιών, ακριβώς λόγω του ότι οι επιλογές αγοράς για τους ξένους επενδυτές περιορίστηκαν σε λίγες περιοχές, που υποδεχόθηκαν και τον μεγαλύτερο όγκο της

ζήτησης εξαιτίας του ότι διατηρούσαν το αναλογιστικό ισοζύγιο των 250.000 ευρώ αντί των 500.000 ευρώ. Ταυτόχρονα, όπως φάνηκε στην πράξη, ούτε στις άλλες περιοχές όπου ίσχυσε το υψηλότερο όριο υπήρξε περιορισμός του ράλι των τιμών, όπως δείχνουν τα σχετικά στοιχεία. Αντιθέτως, οι τιμές συνέχισαν να αυξάνονται, έστω κι αν ο ρυθμός της ανόδου ήταν χα-

μηλότερος σε σχέση με πριν.

Είαι, πριν από μερικούς μήνες αποφασίστηκε και νέα αύξηση του ορίου επένδυσης στις 800.000 ευρώ, αυτή τη φορά στο σύνολο της Αιτικής, χωρίς εξαιρέσεις, στη Θεσσαλονίκη, αλλά και σε όλα τα νησιά με μόνιμο πληθυσμό άνω των 3.100 κατοίκων.

Επίσης, δόθηκε και πάλι χρονικό περιθώριο μερικών μηνών, έως την 1η Σεπτεμβρίου, για να τεθούν σε ισχύ οι αλλαγές, με αποτέλεσμα να συντηρηθεί ένας πολύ υψηλός όγκος αγοραπωλησιών από ξένους πολίτες από χώρες εκτός Ε.Ε. που θέλουν να προλάβουν την εξασφάλιση άδειας είτε με 250.000 ευρώ (οι περισσότεροι) ή έστω με 500.000 ευρώ.

Κάπως έτσι, τους τελευταίους 18 μήνες έχουν υποβληθεί πάνω από 10.000 αιτήσεις για την εξασφάλιση άδειας διαμονής, γεννώντας και σημαντικές καθυστερήσεις στη διαδικασία της χορήγησης των αδειών.

Με βάση τα στοιχεία του φετινού Ιουνίου, ο όγκος των εκκρεμών αιτήσεων ανέρχεται σε 9.407, εκ των οποίων μάλιστα οι 5.330 αφορούν αιτήσεις που ετηρηθήσαν το 2023, δείγμα των καθυστερήσεων που παρατηρούνται πλέον.

Υπολογίζοντας και τις εκκρεμότητες αυτές, ο συνολικός αριθμός των επενδυτών από χώρες εκτός Ε.Ε. που έχουν λάβει ή πρόκειται να λάβουν στο άμεσο μέλλον άδεια διαμονής θα ανέλθει σε 26.370 από την έναρξη του προγράμματος, στα μέσα του 2014, και μέχρι σήμερα, που συμπληρώθηκε μια δεκαετία λει-

τουργίας της «χρυσής βίζας». Αυτός ο αριθμός μεταφράζεται σε εισροές κεφαλαίων ελάχιστοι ύψους 6,6 δισ. ευρώ, με τους φορείς της αγοράς ακινήτων να εκτιμούν ότι το τελικό ποσό είναι υψηλότερο, καθώς δεν έχουν αγοράσει όλα τα ακίνητα των 250.000 ευρώ, αλλά έχουν επενδύσει και σε άλλα ακίνητα ή σε κατοικίες υψηλότερης αξίας της ελάχιστης απαιτούμενης.

### Αλλαγή στρατηγικής

Όσον αφορά το μέλλον, πηγές του κλάδου εκτιμούν ότι το πρόγραμμα θα συνεχίσει να λειτουργεί, αλλά με εντελώς διαφορετικό χαρακτήρα σε σχέση με σήμερα. Συγκεκριμένα, η εξασφάλιση άδειας διαμονής δεν θα αποτελεί αυτοσκοπό και το σχεδόν αποκλειστικό κίνητρο για την απόκτηση ακινήτου στην Ελλάδα, πέραν βέβαια και της προοπτικής της μελλοντικής μεταπόλησης έναντι κέρδους ή της εκμετάλλευσής μέσω της ενοικίασης που ενδιαφέρει κάποιους επενδυτές.

Αντιθέτως, η ταποθέτηση σε ακίνητα στην Ελλάδα θα καθοδηγείται πρωτίστως λόγω της απίπληξης της ελληνικής αγοράς παντόνων και δευτερευόντως λόγω της προοικιακής απόκτησης και άδειας διαμονής παράλληλα με την επένδυση. Αυτό θα διαφοροποιήσει και τις χώρες προέλευσης των επενδυτών, με τους φορείς του κλάδου να εκτιμούν ότι θα αρχίσει να υποχωρεί το μερίδιο των Κινέζων επενδυτών, που σήμερα έχουν αποκτήσει σχεδόν 6 από τα 10 ακίνητα που αγοράστηκαν με στόχο τη λήψη άδειας διαμονής.