

Τον **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

σημαντική ήταν η άνοδος των ξένων επενδύσεων στην αγορά ακινήτων το 2024, σημειωνώντας νέο ιστορικό υψηλό κυρίως χάρη στην αύξηση των εισροών από χώρες της Ευρώπης. Συγκεκριμένα, η πιο σημαντική πηγή των επενδύσεων ήταν η Γερμανία, η οποία έφτασε το 2024 σε 950 εκατ. ευρώ, επί των οποίων 842 εκατ. ευρώ από χώρες-μέλη της Ευρωπαϊκής και 148 εκατ. ευρώ από κράτη της Ε.Ε. που δεν έχουν ενταχθεί στην Ευρωζώνη. Πρόκειται για μια αύξηση και επί 52,5% σε σχέση με το 2023, εξέλιξη που οφείλεται κυρίως στη μεγάλη αύξηση των επενδύσεων από την Κύπρο (+125%), που άγγιξε τα 319 εκατ. ευρώ και αποτέλεσαν σχεδόν το 1/3 του συνόλου.

Υπενθυμίζεται ότι το 2024 αποδέχεται ακόμη ένα έτος-ρεκόρ σε ό,τι αφορά τις ξένες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων, καθώς εστρέφονταν συνολικά κεφάλαια 2,75 δισ. ευρώ, αυξημένα κατά 30% σε σχέση με το 2023 (2,13 δισ. ευρώ). Από αυτή το ποσό, 1,75 δισ. ευρώ προήλθε από χώρες εκτός της Ε.Ε., 18,2% περισσότερα από το 1,48 δισ. ευρώ του 2023. Τα κεφάλαια

Από το 2022 μέχρι το 2024 οι αγορές ακινήτων από Τούρκους έχουν αυξηθεί κατά 380%. Σύμφωνα με αναλυτές, αναζητούν επενδυτικό «καταφύγιο» στη χώρα μας.

με «άρωμα» Κίνας υπολογίζεται ότι διαμορφώθηκαν σε 371 εκατ. ευρώ, ελαφρώς υψηλότερα από τα 357 εκατ. ευρώ του 2023 και προήλθαν κυρίως μέσω της αγοράς του Χονγκ Κονγκ.

Με τη διαφορά, πάντως, μη άφαιμα οι οπαδοί κότερες εμάς, να μην έχουν άποψη για τους αγώνες που αγοράζουν ακίνητα από τους κοινούς επενδυτές στην Αττική. Το 2024 τοποθετήθηκαν κεφάλαια 192 εκατ. ευρώ, αυξημένα κατά 274% σε σχέση με το 2023, ενώ συνολικά από το 2022 το σύνολο των επενδύσεων έφθασε το 380%. Πρόκειται για μια ορατή ενδυνάμυνση των αναζητήσεων επενδυτικών καταναλωτών στην ελληνική αγορά ακινήτων από επίποπους Ίοίκους που επιθυμούν να προστατευθούν απέναντι στην πολιτική, καθώς και στο νομοματικό πολιτικό και γεωπολιτικό χάος, όπου ο πολύ υψηλός πληθωσμός μείνουν την αξία των καταθέσεων.

Η εξέλιξη αυτή αποτυπώνεται και στο νοήμα από το πρόγραμμα «χρηστή βίση», που έχει αποτελέσει και τον βασικό «υποδοχέα» των τουρκικών κεφαλαίων. Στις αρχές του 2024 είχαν χορηγηθεί 800 άδειες σε Τούρκους επενδυτές, με το νοήμα από το να αυξάνεται κατά 84% μέχρι και τον πεντίνο Φεβρουάριο, καθώς οι άδειες ανήλθαν σε 1.471. Η Τουρκία βρίσκεται στη δεύτερη θέση με βάση τον αριθμό των αδειών

(ήτοις μόνο από την Κίνα), με το μερίδιό της να διαμορφώνεται πλέον σε 10,9% του συνόλου. Σε σχετική της ανάλυση η βρετανική εταιρεία επενδυτικής μετανάστευσης Astons επισημαίνει ότι συνολικά η Ελλάδα προσέλαβε κεφάλαια από την Τουρκία 482 εκ. ευρώ, με τα περισσότερα εξ αυτών να κατευθύνονται στην αγορά ακινήτων.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Astons, το 2024 οι Τούρκοι επεν-

δυνάμει πωλείθουν για το 15% του συνόλου των αιτήσεων χορήγησης αδειών διαμονής μέσω του προγράμματος «χρυσή βίζα». Όπως αναφέρει ο διευθυντής επιχειρηματικής ανάπτυξης της Astons Ντινίς Κραβιτόνκο, «η πολιτική και κοινωνική αναταραχή στην Τουρκία είναι ο σημαντικότερος λόγος για την αυξανόμενη ζήτηση για προγράμματα «χρυσής βίζας» στο εξωτερικό. Το έχουμε δει και στο παρελθόν.

θίως πρόσφατα στις ΗΠΑ, όταν μετά τη νίκη του προέδρου Τραμπ, πολλοί Αμερικανοί αναζητούν καταφύγιο σε άλλες περιοχές του κόσμου, προκειμένου να περιορίσουν την εξάρτησή τους από την αμερικανική οικονομία». Σύμφωνα με τον κ. Κοντογιάννη, η Τουρκία είναι το πιο πρόσφορο παράδειγμα, καθώς σύμφωνα με τα στοιχεία της Κεντρικής Πρόβλεψης της χώρας μόνο τον φετινό λαμβανούσε οι Τούρκοι πολίτες

επένδυσαν 127 εκατ. ευρώ για την αγορά ακινήτων στο εξωτερικό.

Αλλά μία περίπλοκτη χώρας όπως ο Ισραήλ, που αποτελείται από επενδυτικούς και φορολογικούς κλάδους, είναι και το Ισραήλ. Οι επενδύσεις από εκεί αυξήθηκαν κατά 46,5%, οι 129 εκατ. ευρώ, στην ελληνική αγορά ακινήτων. Σημαντικό όνομα καταγράφεται επίσης από τα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα κατά 94%, οι 97 εκατ. ευρώ, ενώ αυξήση κατά 32%, οι 95 εκατ. ευρώ, σημειώθηκε και οι επενδύσεις από τη Βουλγαρία.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η αγορά ακινήτων προσείλκυσε σχεδόν 10 στα 2 ευρώ που εισέπραξαν πέρυσι στην ελληνική οικονομία.

Συγκεκριμένα, με βάση τα στοιχεία από το ισοζύγιο πληρωμών, το 2024 η αξία των ξένων επενδύσεων ανήλθε σε 5,97 δις. ευρώ έναντι 4,48 δις. ευρώ το 2023. Εξ αυτών, 2,75 δις. ευρώ αφορούσαν την απόκτηση ακινήτων, με αποτέλεσμα το μερίδιό τους επί του συνόλου των ΑΞΕ να διαμορφωθεί σε 46%. Κύρια αιτία για την εξέλιξη αυτή ήταν η καλύτερη διαδοχικό έτος, οι αλλαγές στο πρόγραμμα της «κρίσης βίλας», που ψηφίστηκαν τον Απρίλιο του 2024 και ξεκίνησαν να εφαρμόζονται από την 1η Σεπτεμβρίου.

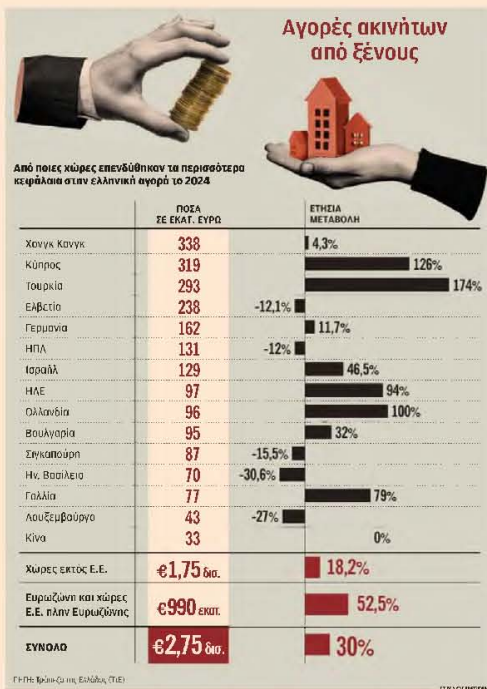
Οι Ευρωπαίοι αγοράζουν κυρίως εξοχικά αλλά και κατοικίες τουριστικού χαρακτήρα, είτε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης είτε εξυπηρετούμενα διαμερίσματα.

περιβάλλον. Η αύξηση των ελκυστικών όψεων επιβλέποντας στις 800.000 ευρώ για τα κορφοπλάγια οδικά διαμνηστικά προκάλεσε νέες κινήσεις αγοράς ακινήτων από ξένους, που θέλουν να προλάβουν αυτή την αλλαγή, η οποία ξεκίνησε πλέον στο σύνολο του λεκανοπέδιου των Αθηνών, οι Θεσσαλονίκης και Λαλίας, αλλά και στα υψίπεδα με ελάχιστο πληθυσμό 3.100 μόνιμων κατοίκων. Το αποτέλεσμα είναι ότι το 2023 οι απευθείας κορυφώσεις αξιών διαμνησμάτων να αυξηθούν σε 8.477, καθώς και τότε είχαν θεσπιστεί αυξήσεις στο ελάχιστο ποσό πλειοδοτών, ενώ έληθαν οι αυξήσεις στην τιμή των 9-10 εκατ. ευρώ. Συνολικά κατά τη διάρκεια της χρονιάς οι αγορές αποκλήθηκαν 17.888 ακίνητα, που αντιστοιχούν σε επενδύσεις ελκυστικού ύψους 4.475,6 ευρώ.

Ούστόσο, όπως δείχνουν και τα στοιχεία της ΤπΕ, σημαντική κινητικότητα επέδειξαν και οι Ευρωπαίοι αγοραστές και επενδυτές, με έμφαση σε δύο καταγεγραμμένες, στην απόκτηση εξοικών κατοικιών σε διάφορες περιοχές της χώρας αλλά και στην αγορά επενδυτικών ακινήτων, όπως κατοικίες τουριστικού χαρακτήρα, είτε καταλύματα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, είτε εξυπηρετούμενα διαμερίσματα, που έχουν απόκτησει σημαντική δημοφιλή τους τελευταίους μήνες.

Νέο ρεκόρ
αγορών ακινήτων
από ξένους

Ξεπέρασαν τα 2,7 δισ. οι συναλλαγές το 2024, άλμα επενδύσεων από Τούρκους και πολίτες χωρών της Ε.Ε.



TAKASHI MURAHARA

Τα επιδόματα δεν λύνουν το πρόβλημα στέγης στην Ευρώπη.

Της **ΕΥΓΕΝΙΑΣ ΤΖΟΡΙΤΖΗ**

Η κριτική που αναπτύχθηκε την περασμένη εβδομάδα με αφορμή το εγδοστό ενοίκιο που ανακοίνωσε η κυβέρνηση για τους ενοίκσιους **δεν είναι ελληνικό παράδοξο**. Παρόμοιες προποθέσεις έχουν βρεθεί στο επίκεντρο του δημόσιου διαλόγου σε χώρες που αντιμετωπίζουν εξίσου οξύ στεγαστικό πρόβλημα όπως η Ισπανία, με συνέπεια η πλειοψηφία των χωρών να προκρίνει προγράμματα κοινωνικής κατοικίας και αύξησης του αποθεματικού των σπιτιών σε συνδυασμό με κίνητρα για τη βελτίωση και τον εκσυγχρονισμό των παλιών των κατοικιών.

Αντίστοιχα επιδόματα ενοικίου θεσπίστηκαν στην Ισπανία καλύπτοντας επίσης χαμηλά εισοδήματα και ένα μικρό μέρος του εννοκίου, και όπως καταγράφεται η μελέτη της διαNEOσις που εξέταζε το στεγαστικό πρόβλημα στη χώρα μας αλλά και

σε άλλες ευρωπαϊκές αγορές, εφαρμόζονται αμφίβολοι σχετικά με την αποτελεσματικότητά τους. Αυτό υποστηρίζει στη σχετική έρευνα η Ισπανίδα Κλάρα Μαρτίιγες-Τολέδο, επικύρου καθηγήτρια χρηματοοικονομικών του Imperial College του Λονδίνου, επισημαίνοντας ότι στον βαθμό που «οι ιδιοκτήτες γνωρίζουν ότι οι εννοιακοί λαμβάνουν το εισόδημα, έχουν την επιλογή να το ενσωματώσουν από ά γνητορα στον ποσό του εννοικίου. Στοι είναι πιθανό το εισόδημα, να ένα μέρος του, να καταλήγει τελικά στον ιδιοκτήτη και όχι στον εννοιακό που αν αντιμετωπίζει βασικά το πρόβλημα», καταλήγει.

Προγράμματα υγιεινών και πολιτικών εφαρμόζονται σε όλη την Ευρώπη και παρά το γεγονός ότι τα μέτρα ποικίλλουν, κοινός τόπος είναι η ενίσχυση της προσφοράς σε συνδυασμό με τη στήριξη των ευδατέων –και όχι μόνο νοικοκυριών– για την πρόσβαση σε ποσότητα κατοικίας. Ενώ δεν λει-

πουν και πιο αυστηρές προεργασίες, όπως η φορολόγηση των ιδιοκτητών που κρατούν κλειστά τα ακίνητά τους.

Η πρόσφατη μελέτη της Alpha Bank σταχυολογεί παραδείγματα χωρών που διαθέτουν «ουσιώδη» εννοικιαζόμενων κοινωνικών κατοικιών», όπως η Αυστρία, στην

Η Γαλλία επιβάλλει φόρους σε κενά ακίνητα και θέτει ανώτατα όρια ενοικίων σε πόλεις με έλλειμμα στεγνάσης.

οποία ένα στα πέντε σπίτια είναι ενοικιαζόμενη κοινωνική κατοικία, και η Γαλλία όπου περίπου το 14% όλων των κατοικιών στη χώρα λειτουργεί μέσω συστήματος ενοικιαζόμενων κοινωνικών κατοικιών. Η Γαλλία επιβάλλει επίσης νόμους οι οποίοι κενά ακίνητα

καί θέλει ανώτατο όριο εννοικίων σε πόλεις καί δήμιους με έλλειμμα στέγασης. Άλλα μέτρα περιλαμβάνουν την παροχή δανείων με μηδενικό επιτόκιο για την αγορά κύριας κατοικίας (όπως το δικό μας πρόγραμμα «Ξύπνι μου»), την παροχή κινήτρων σε κατασκευαστικές εταιρείες για ανέγερση κατοικιών όχι μόνο για τα πιο ευάλωτα νοικοκυριά, αλλά και για τα νοικοκυριά μεσαίου εισοδήματος.

Στην Ισπανία όπου η αγορά οικόσιτων ακινήτων παρουσιάζει έλλειψη -το έλλειμμα στεγασής εκτιμάται ότι θα φτάσει τις 600.000 έως το 2025, ειδικά στις τουριστικές περιοχές- η χώρα σχεδιάζει να επενδύσει πάνω από 12 δις. ευρώ στην ενεργειακή αναβάθμιση δημόσιων και ιδιωτικών κτιρίων, καθώς και σε νέες κοινωνικές κατοικίες, χρησιμοποίησης πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης. Οστόσο, όπως και στην Ελλάδα, παρατηρεί η Alpha Bank, η στεγαστική πολιτική της Ισπανίας στο παρελθόν

εικениκρωθέντων κυρίως στην ιδιοκτησία κατοικίας, με το κράτος να παρέχει επί του παρόντος εγγυήσεις για στεγαστικά δάνεια σε νέους και οικογένειες μέχρι ενός συγκεκριμένου όριο εισοδήματος. Παρόμοιο σύστημα εγγυήσεων ισχύει και στην Ιταλία. Επιπλέον, αρκετές ευρωπαϊκές πόλεις, όπως το Αννόβερο στην Γερμανία, το Σιέστον στην Πολωνία, το Δουβλίνο, το Λονδίνο, το Γουίχλουν και η περιφέρεια Κίλντερ στην Ιρλανδία, λαμβάνουν οικονομικά υποστηρίγματα από την ΕΤΠ για την κατασκευή οικονομικών

Η Πορτογαλία παρέχει στα ένα σύνολο 30 μέτρων κατά την στεγαστική κρίση, συμπεριλαμβανομένης της στεγαστικής ελεγχόμενου κόστους και της παροχής κατοικιών για εκπαιδευτικούς, φαρμακικό προσωπικό, εργαζόμενους στη γεωργία και τη βιομηχανία, καθώς και σε άτομα απασχολούνται στον τουριστικό τομέα.