



«Βουτιά» των ξένων επενδύσεων στην ελληνική αγορά ακινήτων

Μετά τις αλλαγές στη «χρυσή βίζα» – Η πτώση ξεπερνάει το 50%, λέει ο ΣΑΕΕ

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Σημαντική υποχώρηση των ξένων κεφαλαίων που θα τοποθετηθούν στην ελληνική αγορά ακινήτων φέτος προβλέπει σε ανάλυσή του ο Σύνδεσμος Ανωώνων Εταιρειών και Επιχειρηματικότητας (ΣΑΕΕ). Συγκεκριμένα εκτιμά ότι η ετήσια μείωση κατά το φετινό πρώτο εξάμηνο του έτους θα ξεπεράσει το 50%, «αλλά δυστυχώς θα το αντιληφθούμε στα τέλη Οκτωβρίου, όταν δεν θα μπορούμε να ανατρέψουμε τη διαμορφωθείσα κατάσταση», τονίζει χαρακτηριστικά. Ο λόγος είναι φυσικά ότι δεν θα μπορούσαν να επαναληφθούν οι περυσινές επιδόσεις, μετά τις αλλαγές που πραγματοποιήθηκαν στο πρόγραμμα «χρυσή βίζα», που είχαν αποτέλεσμα την καθιέρωση νέου, πολύ υψηλότερου ελάχιστου ορίου επένδυσης στις 800.000 ευρώ για την Αττική (που αποτελεί και τη βασική περιοχή επενδυτικού ενδιαφέροντος για τους ξένους αγοραστές εκτός Ε.Ε.), τη Θεσσαλονίκη και όλα τα νησιά με μόνιμο πληθυσμό άνω των 3.100 κατοίκων.

Ήδη, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, κατά το φετινό πρώτο τρίμηνο οι εισροές κεφαλαίων από το εξωτερικό για την απόκτηση ακινήτων στην ελληνική αγορά σημείωσαν ετήσια μείωση κατά 31,4% σε 356 εκατ., έναντι 520 εκατ. που ήταν το αντίστοιχο περυσινό διάστημα. Ωστόσο, η πτώση θα ήταν πολύ μεγαλύτερη αν δεν είχε δοθεί διμηνιαία παράταση στη δυνατότητα των ξένων επενδυτών να ολοκληρώ-



Εφόσον επιβεβαιωθεί η εκτίμηση του ΣΑΕΕ, το α' εξάμηνο θα εισρεύσουν περίπου 550-600 εκατ., από 1,15 δισ. το αντίστοιχο περυσινό διάστημα.

Το όριο για τη «χρυσή βίζα» ανέβηκε στις 800.000 ευρώ για Αττική, Θεσσαλονίκη και νησιά με πάνω από 3.100 κατοίκους.

σουν αγοραπωλησίες (και να υποβάλουν σχετικά αιτήματα χορήγησης αδειών παραμονής) με βάση το πρότερο καθεστώς του προγράμματος, δηλαδή με τα χαμηλότερα όρια (500.000 ευρώ για το κέντρο της Αθήνας, τα βόρεια και τα νότια προάστια και 250.000 ευρώ για τις υπόλοιπες περιοχές

της Αττικής). Έτσι, όπως φάνηκε και από τα νούμερα των αιτήσεων, που ανήλθαν σε 1.300 κατά το πρώτο δίμηνο, υπήρξε σχετική συγκράτηση των επενδύσεων, που όμως δεν θα επαναληφθεί τους επόμενους μήνες.

Εφόσον επιβεβαιωθεί η εκτίμηση του ΣΑΕΕ, το φετινό πρώτο εξάμηνο θα εισρεύσουν τελικά περίπου 550-600 εκατ., από 1,15 δισ. που είχαν τοποθετηθεί στην ελληνική αγορά ακινήτων το αντίστοιχο περυσινό διάστημα. Υπενθυμίζεται ότι συνολικά το 2024 οι εισροές κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων ανήλθαν σε 2,75 δισ., σημειώνοντας ετήσια αύξηση κατά 30% σε σχέση με το 2023 (2,1

δισ.). Μάλιστα, το τέταρτο τρίμηνο έφτασε να ξεπερνάει κάθε προηγούμενο, με συνολικές εισροές 824,5 εκατ., ή 68% υψηλότερες από το αντίστοιχο διάστημα του 2023.

Είναι χαρακτηριστικό ότι οι επενδύσεις στην αγορά ακινήτων από το εξωτερικό έφτασαν σε πρωτοφανές επίπεδο, καθώς ακόμη και μετά την εξαγορά της TEP-NA Ενεργειακή από τη Masdar των Ηνωμένων Αραβικών Εμιράτων, που αποτέλεσε μια από τις μεγαλύτερες συμφωνίες στο ελληνικό Χρηματιστήριο, το μερίδιο των ακινήτων ως ποσοστό επί του συνόλου των άμεσων ξένων επενδύσεων (ΑΞΕ) προσέγγισε το 50%.

Ο ΣΑΕΕ σημειώνει πάντως ότι η εικόνα των ξένων επενδύσεων θα μπορούσε να βελτιωθεί εφόσον είχε υπογραφεί η διευκρινιστική ΚΥΑ, με την οποία θα «ανοίξει ο δρόμος» προκειμένου να εφαρμοστεί η ρύθμιση που προβλέπεται στο νέο πρόγραμμα «χρυσής βίζας», βάσει της οποίας μπορούν να χορηγηθούν άδειες με ελάχιστο ποσό 250.000 ευρώ εφόσον το οικιστικό ακίνητο που αποκτάται έχει προέλθει από αλλαγή χρήσης – π.χ. από γραφείο, κατάστημα ή αποθήκη σε διαμέρισμα. Μάλιστα, ισχύει περιορισμός στην εκμετάλλευσή του, καθώς απαγορεύεται η μετατροπή του σε κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης και ο επενδυτής μπορεί να το χρησιμοποιήσει μόνο για μακροχρόνια μίσθωση (εφόσον δεν το θέλει φυσικά για ίδια χρήση).