



Ξένοι επενδυτές, ειδικά την εποχή της κρίσης όπου οι τιμές είχαν πέσει, επένδυσαν στο κέντρο και σε περιοχές όπως η Κυψέλη (στη φωτο από την περιοχή της πλατείας Αγίου Γεωργίου), αλλά και στο Παγκράτι (φωτό κάτω δεξιά).

Τον Μάιο υπήρχαν ενεργές 58.370 Golden Visa. Στη συντριπτική πλειονότητά τους συνοδεύονταν και από αγορά ακίνητης περιουσίας

AKINHTA

Επενδυτική «επιδρομή» ξένων

Σε ξένα χέρια οι παραδοσιακές περιοχές της Αθήνας που έχουν κατακλυστεί από ξένους επενδυτές! Στα δημοφιλέστερα νησιά, οι ξένοι αγοραστές είναι περισσότεροι από 7 στους 10. Ομορφα εξοχικά, νεόδομητες βίλλες στα νησιά και κάτι γραφικό για τη σύνταξη. Σύμφωνα με τα εξειδικευμένα μεσιτικά γραφεία, αυτά θέλουν οι περισσότεροι που σκέφτονται να αγοράσουν μία κατοικία στην Ελλάδα. Όμως, αυτοί οι επενδυτές είναι μόνο η μία όψη του νομίσματος.

Από την άλλη, είναι όσοι θέλουν ένα επενδυτικό ακίνητο στην καρδιά της πρωτεύουσας. Από τη θέσπιση της ελληνικής «Golden Visa» και μετά, ειδικά μέσα στην κρίση όταν τα αθηναϊκά ακίνητα είχαν πέσει σε εξαιρετικά χαμηλές τιμές... «προηγούμενου αιώνα», αγοράζουν ότι υπήρχε. Περιοχές όπως τα Εξάρχεια, οι Αμπελόκηποι, το Παγκράτι και η Κυψέλη είναι χαρακτηριστικά παραδείγματα.

Αγορές

Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία από το υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου, τον Μάιο υπήρχαν ενεργές 58.370 άδειες διαμονής μόνιμου επενδυτή (Golden Visa). Για να κερδηθούν αυτές οι άδειες, στη συντριπτική τους πλειονότητα, συνοδεύονταν και από αγορά ακίνητης περιουσίας. Προσοχή ότι μεγάλο μέρος των ξένων επενδυτών δεν φαίνεται σε

Ποιες περιοχές της χώρας κερδίζουν την προτίμηση αλλοδαπών αγοραστών. Κυριαρχούν Κινέζοι, Τούρκοι, Λιβανέζοι, Ιρανοί, Βρετανοί και Αμερικανοί

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ
kmaravelidis@e-typos.com

αυτά τα στοιχεία, καθώς προέρχεται από χώρες της Ευρώπης και δεν ενδιαφέρεται για το χρυσό... «χαρτάκι». Τα μεγέθη είναι τεράστια.

Χαρακτηριστικό της κατάστασης είναι ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία της Τραπεζής της Ελλάδας, οι συνολικές εισροές κεφαλαίων από το εξωτερικό για επενδύσεις σε ακίνητα, ανήλθαν σε 2,75 δισ. ευρώ, έναντι 2,1 δισ. ευρώ το 2023, σημειώνοντας αύξηση κατά 31%.

Δεν είναι απλά ότι οι ξένοι επενδυτές αγορά-

σαν πολλά ακίνητα όταν ήταν φθηνά μετά την κρίση, είναι ότι ακόμα και τώρα, κάθε χρόνο, αγοράζουν περισσότερα! Σύμφωνα με την επίσημη έρευνα της CERVCD, το 90% των ερωτηθέντων επαγγελματιών του κλάδου που δραστηριοποιούνται στην Αθήνα, στη Θεσσαλονίκη και σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς απάντησε ότι οι ξένοι αγοραστές είναι περισσότεροι από το 30%, ενώ σε πολλές περιοχές όπως οι Κυκλάδες, τα Επτάνησα, η Χαλκιδική και η Ερμιονίδα υπερβαίνει και το 70%.

Οι περισσότεροι επενδυτές από τρίτες χώρες που αγοράζουν στην Ελλάδα είναι παρα-

δοσιακά οι Κινέζοι. Ναι, υπήρξε μία κάμψη το 2019-2021, όμως παραμένουν πρώτοι με 7.401 ενεργές άδειες, το 47,8%, ακολουθούν οι Τούρκοι, που σε αντίθεση με τους Κινέζους, φαίνεται να προτιμούν νησιά και Βόρεια Ελλάδα. Έχουν 1.962 άδειες, περίπου το 12,7%. Τρίτοι είναι οι επενδυτές από τον Λίβανο που αγοράζουν κυρίως στα ακριβά των νοτίων προαστίων και τα τελευταία χρόνια έχουν μία ροπή προς τον Πειραιά. Έχουν 857 άδειες (5,5%).

Προτιμούν το Ιόνιο

Στην τελευταία θέση είναι οι προερχόμενοι από τη Μεγάλη Βρετανία με 652 άδειες (4,2%), που προτιμούν τα νησιά γενικά, αλλά με μεγαλύτερη προτίμηση σε αυτά του Ιονίου. Την πεντάδα κλείνουν οι επενδυτές από το Ιράν με 641 άδειες (4,1%). Εκτοι στη σειρά είναι οι επενδυτές από τις ΗΠΑ, κυρίως, ομογενείς που αγοράζουν στα ακριβότερα προάστια των Αθηνών και σε προεβλημένα τουριστικά νησιά, με 478 άδειες (3,1%).

Νέα έκθεση από τη διεθνή εταιρία real estate «Aston» δίνει ότι το πρόγραμμα της «Χρυσής Βίζας» όχι μόνο δεν φρέναρε λόγω της ανόδου των ορίων στις 500.000 ευρώ, αλλά σε επενδυτές από ορισμένες χώρες έχει και σημαντική αύξηση! Έχει τη μεγαλύτερη αύξηση στις αιτήσεις από πολίτες των ΗΠΑ από ό,τι από ομογενείς με άλλα δυτικά έθνη τους τελευταίους 12 μήνες.

Το πρόγραμμα της «Χρυσής Βίζας» όχι μόνο δεν φρέναρε λόγω της ανόδου των ορίων στις 500.000€, αλλά σε επενδυτές από ορισμένες χώρες έχει και σημαντική αύξηση



«Στροφή» στον Πειραιά

Ο ΠΕΙΡΑΙΑΣ έγινε το μεγάλο κέντρο για τους ξένους επενδυτές που αξιοποιούν το πρόγραμμα «Χρυσή Βίτσα» για την εξασφάλιση άδειας παραμονής στη χώρα μας. Πρωταγωνιστές οι Κινέζοι. Από τον Αύγουστο του 2023 το όριο έχει διπλασιαστεί σε 500.000 ευρώ σε πολλές από τις αγαπημένες περιοχές των ξένων επενδυτών. Αν και τα νότια προάστια έχουν πολλά ακίνητα με τιμή πώλησης που καλύπτει το όριο

των 500.000 ευρώ, όμως το ποσό δεν είναι για όλους.

Οι περισσότεροι αναζητούν ακίνητα με κόστος κοντά στο ελάχιστο όριο επένδυσης, τις 250.000 ευρώ. Αυτό σημαίνει ότι οι νέοι επενδυτές κοιτάζουν μακριά από τα ακριβά της Γλυφάδας, της Βουλιαγμένης και της Βούλας και προορισμός για πολλούς ήταν ο Πειραιάς, το Πασαλιμάνι και η Καστέλλα.



Πασαλιμάνι και Καστέλλα (πάνω) βρέθηκαν στο στόχαστρο νέων επενδυτών.

σε νησιά και Αθήνα

Πολλοί από τους ενδιαφερόμενους φαίνεται πως είναι αργεντινείς που επιθυμούν μία σύνδεση με την προγονική τους πατρίδα. Οι συγκεκριμένοι φαίνεται πως προτιμούν περιοχές στα νότια ή στα βόρεια προάστια της Αθήνας, ενώ αρκετοί επιλέγουν την περιφέρεια.

Ειδικότερα, οι αιτήσεις των ΗΠΑ έχουν αυξηθεί κατά 52,6% τους τελευταίους 12 μήνες και 13,3% από τις αρχές του 2025. Οι μόνες χώρες από τις οποίες οι αιτήσεις έχουν σημειώσει μεγαλύτερη αύξηση από τις ΗΠΑ είναι η Τουρκία και το Ισραήλ. Σύμφωνα με την εταιρεία, για πολλούς «το κίνητρο είναι οικονομικό». Η Ελλάδα παρέχει μεγάλες ευκαιρίες για χρηματοοικονομικές επενδύσεις, είτε πρόκειται για την αγορά ακινήτων υψηλής απόδοσης, το ελκυστικό φορολογικό καθεστώς, είτε για τη μεγάλη υποστήριξη που παρέχεται σε μικρές και μεγάλες επιχειρήσεις.

Οι αναλυτές ξεχωρίζουν τις προσπάθειες της Ελλάδας, σημειώνοντας πως «η κυβέρνηση επενδύει ενεργά σε εκτεταμένο εκσυγχρονισμό και ουσιαστική ανάπτυξη που υποδέχεται με ενθουσιασμό τους ξένους και τους ομογενείς επενδυτές. Όταν κοιτάς σε όλο τον κόσμο, δεν υπάρχουν πολλά έθνη για τα οποία μπορείς να πεις κάτι τέτοιο, και όλοι οι δείκτες δείχνουν ότι η Ελλάδα επιβαρύνεται σε μεγάλο βαθμό από αυτόν των ανοικτό και προσοδοτικό τρόπο σκέψης». ■



Σε πολλές περιοχές, όπως οι Κυκλάδες (φωτό), τα Επτάνησα, η Χαλκιδική και η Ερμιονίδα, το ποσοστό των ξένων αγοραστών υπερβαίνει και το 70%.



«Σαφάρι» στα νότια προάστια

ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ και το είδος των ακινήτων που κέρδισαν περισσότερο τους ξένους επενδυτές είναι οι πολυτελείς κατοικίες, κυρίως στα νότια προάστια, και οι πιο ακριβές περιοχές των βορείων προαστίων. Ειδικά για την Αττική, οι μεσίτες είδαν να αυξάνεται η ζήτηση για αγορά κοντά στους νεότερους σταθμούς μετρό, αλλά εξηγούν πως «αγοράζουν παντού», είτε ήταν με το πρόγραμμα της «Χρυσής Βίτσας» είτε αν ανήκουν στην πολυπληθή ομάδα αγοραστών από την Ευρωπαϊκή Ένωση, που προφανώς δεν χρειάζονται τη βίτσα.

Πολλοί έχουν αγοράσει σε περιοχές με χαμηλές τιμές, αλλά ισχυρές προοπτικές ανάπτυξης. Μία λύση που επιβεβαιώνεται για άνοδο ζήτησης και τιμών σε όλες τις περιοχές των νοτίων προαστίων, από τον Δήμο Μοσχάτου-Ταύρου, της Καλλιθέας, του Παλαιού Φαλήρου, της Νέας Σμύρνης, στο Ελληνικό, στην Αργυρούπολη και στον Άλιμο. «Φθηνά» δεν είναι, απλά σε σύγκριση με Βούλα, Βουλιαγμένη και Γλυφάδα είναι φθηνότερα. Το σημαντικό για τους επενδυτές που τα έχουν αγοράσει είναι ότι θεωρούν πως βρίσκονται σε τροχιά ισχυρής ανατίμησης τα επόμενα χρόνια. Αν και με μικρότερους ρυθμούς, το ίδιο φαινόμενο καταγράφεται σε Βάρωνα, Γαλάτσι, Δάφνη, Ζωγράφου, Ηλυσίον και Καισαριανή. Οι περιοχές του κέντρου που έχουν μεγάλο ποσοστό ξένων ιδιοκτησιών και παραμένουν στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος είναι οι Αμπελόκηποι, οι Πεντάγωνοι, οι Παγκράτι, οι Κολωνάκι, ο Λυκαβηττός και ο Νέος Κόσμος.

Όπως εξηγούν γνώστες της αγοράς, όπου υπάρχει μεγάλο ποσοστό ξένων ιδιοκτησιών, παρατηρείται και αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Παράδειγμα, ο Νέος Κόσμος είναι μια περιοχή που από 145 το 2019 έχει πλέον 800 ακίνητα εγγεγραμμένα στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, παρόμοια και συγκρίσιμη είναι η εικόνα στο Παγκράτι. Σε αυτές τις περιοχές, οι περισσότεροι επενδυτές είναι από τις ΗΠΑ, το Ηνωμένο Βασίλειο και τη Γερμανία.



Η Νέα Σμύρνη είναι μία από τις περιοχές που θεωρούνται ότι βρίσκονται σε τροχιά ανατίμησης.