

# «ΕΠΕΛΑΣΗ» ΕΞ ΑΝΑΤΟΛΩΝ ΣΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ REAL ESTATE

## ΚΙΝΕΖΟΙ ΚΑΙ ΤΟΥΡΚΟΙ «ΣΑΡΩΝΟΥΝ» ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ

ΤΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗ ΔΕΛΕΒΕΓΚΟΥ  
ddelevegou@ethnos.gr

**Ε**ΧΟΥΝ διαφορετική αφετηρία, αλλά η κατάληξη είναι κοινή. Ο λόγος για τους επενδυτές από την Κίνα και την Τουρκία, που τοποθετούνται στην ελληνική αγορά ακινήτων, ως επί το πλείστον μέσω του προγράμματος για τη χορήγηση άδειας διαμονής σε υπηκόους τρίτων χωρών με την υλοποίηση επένδυσης σε ακίνητα με ελάχιστη αξία 250.000 ευρώ. Η αποσταθεροποίηση που ξεκίνησε το καλοκαίρι του 2016 με την απόπειρα πραξικοπήματος στην Τουρκία οδήγησε σημαντικό αριθμό εύπορων Τούρκων, που αναζητά ένα

ασφαλές ευρωπαϊκό καταφύγιο, στην Ελλάδα. Σύμφωνα με κτηματομεσίτες που δραστηριοποιούνται στην αγορά ακινήτων της γείτονος, παρότι η υποχώρηση της λίρας δυσχεραίνει τις επενδύσεις εκτός Τουρκίας, μετά την επανεκλογή του Ρετζέπ Ταγίπ Ερντογάν στη θέση του προέδρου, η τουρκική ρευστότητα προς τα ελληνικά ακίνητα αναμένεται να ενταθεί. Την ίδια πάντως στιγμή η ελληνική κτηματαγορά αποτελεί υποδοχέα κεφαλαίων και από την Κίνα, καθώς για αριθμό πολιτών της πληθυσθεστερης χώρας του κόσμου αποτελεί δέλεαρ η εξασφάλιση απρόσκοπτης πρόσβασης σε 28 χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης μέσω της «χρυσής βίζας». Η «Η» παρουσιάζει το προφίλ των δύο αυτών κατηγοριών επενδυτών, τα είδη ακινήτων που επιλέγουν και τις περιοχές που προτιμούν. ●



## Ψήφος εμπιστοσύνης από τον «Κόκκινο Δράκο»



# 2.305

άδειες διαμονής χορηγήθηκαν το 2017 σε επενδυτές-αγοραστής ακινήτων, με τους Κινέζους να καταλαμβάνουν την πρώτη θέση με 1.011 άδειες.

**ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ** του οργανισμού Enterprise Greece, το 2017 χορηγήθηκαν 2.305 άδειες διαμονής σε επενδυτές-αγοραστής ακινήτων, με τους Κινέζους να καταλαμβάνουν την πρώτη θέση με 1.011 άδειες. «Το ελληνικό πρόγραμμα που απαιτεί ελάχιστο ποσό κεφαλαίων από 250.000 ευρώ, σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες που προσφέρουν αντίστοιχα προγράμματα, προσελκύει τους Κινέζους» εξηγεί η δικηγόρος Δάφνη Κορομπέλη, που έχει πραγματοποιήσει το πρώτο στην Ελλάδα deal, με αγοραστής από τη «χώρα του δράκου», στο πλαίσιο της «χρυσής βίζας».

Το κόστος επένδυσης, με αντάλλαγμα την άδεια διαμονής, ξεκινάει στην Ισπανία από τα 500.000 ευρώ, στην Πορτογαλία από τα 350.000 ευρώ και στην Κύπρο από τα 300.000 ευρώ.

«Πολλοί Κινέζοι που αγόρασαν ακίνητα στην Κύπρο προχωρούν στην πώλησή τους προκειμένου να αγοράσουν στην Ελλάδα, καθώς η Κύπρος δεν ανήκει αυτήν τη στιγμή στον χώρο της Σένγκεν. Την ίδια στιγμή, το ελληνικό πρόγραμμα προσφέ-

Πού έχουν εκδοθεί οι περισσότερες άδειες σε Κινέζους



ρει άδεια διαμονής στη σύζυγο του αγοραστή, στους γονείς τους αλλά και στα παιδιά τους, με ηλικία μικρότερη των 21 ετών. Χωρίς αμφισβήτηση ο κύριος λόγος που προβαίνουν στις επενδύσεις αυτές δεν αφορά παρά την απόκτηση άδειας διαμονής που συνεπάγεται τη διέξοδο προς την Ευρώπη» εξηγεί ο Θέμης Μπάκας. «Για πολλούς εύπορους Κινέζους αποτελεί και υπόθεση γοήτρου να διαθέτουν άδεια διαμονής σε μια ευρωπαϊκή χώρα» προσθέτει.

Ποιο είναι το προφίλ των εύπορων αγοραστών της Κίνας; Πρόκειται, όπως εξηγεί ο επικεφαλής της E-real estates, για ανώτερης και ανώτατης εισοδηματικής κατηγορίας Κινέζους, που «ψηφίζουν» Ελλάδα, επιδιώκοντας να απαλλαγούν από την ατμοσφαιρική ρύπανση του Πεκίνου και της Σανγκάης. «Αυτή η κατηγορία συνήθως διαμένει για λίγους μήνες στην Ελλάδα, προχωρώντας το υπόλοιπο διάστημα στη βραχυχρόνια εκμετάλλευση του ακινήτου της» υπο-

γραμμίζει ο κ. Μπάκας.

Αυξάνονται, ακόμη, οι Κινέζοι που αγοράζουν ακίνητο για αμιγώς επενδυτικούς λόγους, εκτιμώντας ότι οι τιμές στην Ελλάδα είναι χαμηλές, «σε αντίθεση με τις αξίες στο Πεκίνο και στη Σανγκάη που αγγίζουν τη στρατόσφαιρα» σημειώνει χαρακτηριστικά ο μεσίτης. Πράγματι, σύμφωνα με αποκλειστικές πληροφορίες της «Η», εταιρεία κινεζικών συμφερόντων στις οδούς Αριστοτέλους και Καποδιστρίου, κοντά στην πλατεία Βάθη, ολοκληρώνει τη μετατροπή ιδιοκτητικού κτιρίου γραφείων σε επιπλωμένα ενοικιαζόμενα διαμερίσματα, με στόχο τη βραχυχρόνια μίσθωσή τους. Αλλωστε, οι Κινέζοι είναι από τους πρώτους που...αγνόησαν τα περί άβατου και τοποθετήθηκαν στην κτηματαγορά των Εξαρχείων, όπου 30 διαμερίσματα ανήκουν σε τρεις ιδιοκτήτες από τη «χώρα του δράκου».

Δεν λείπουν, βέβαια, και όσοι αγοράζουν σπίτι επειδή μετεγκαθίστανται μόνιμα στην Ελλάδα, αποτελώντας μια πολύ μικρή κατηγορία των αγοραστών από την Κίνα. ●



**Σύμφωνα με κτηματομεσίτες** που δραστηριοποιούνται στην αγορά ακινήτων της Τουρκίας, παρότι η υποχώρηση της λίρας δυσχεραίνει τις επενδύσεις εκτός συνόρων, μετά την επανεκλογή Ερντογάν, η τουρκική ρευστότητα προς τα ελληνικά ακίνητα αναμένεται να ενταθεί.



## ΑΝΑΛΥΣΗ



ΓΡΑΦΕΙ

Η ΔΑΦΝΗ ΚΟΡΟΜΠΕΛΗ

δικηγόρος με ειδικευση στην αγορά της Κίνας

## Γιατί οι Κινέζοι «αγοράζουν» Ελλάδα

«Όταν τέθηκε σε ισχύ το 2013 ο Νόμος 4146, το νομικό πλαίσιο για τη χορήγηση πενταετούς άδειας διαμονής σε υπκόους τρίτων χωρών, που τοποθετούν στην ελληνική αγορά ακινήτων ποσά από 250.000 ευρώ, δεν υπήρχε σημαντικό ενδιαφέρον από Κινέζους επενδυτές. Κατά τον τελευταίο όμως χρόνο παρατηρούμε μια ισχυροποίηση του αγοραστικού ενδιαφέροντος από τη «χώρα του δράκου». Οι λόγοι; Η προώθηση της ελληνικής αγοράς από κινεζικά μεσικά γραφεία, δεδομένου ότι το ελάχιστο ποσό επένδυσης είναι μικρότερο σε σύγκριση με χώρες όπως η Πορτογαλία και η Ισπανία, όπου υφίσταται αντίστοιχο πρόγραμμα προσέλκυσης επενδυτών. Η θωράκιση των κεφαλαίων έναντι ενδεχόμενης αποσταθεροποίησης της κινεζικής οικονομίας, όπως και η διαφοροποίηση των περιουσιακών στοιχείων τους μέσω επενδύσεων στο ελληνικό real estate.

**Οι περιοχές** που προτιμούν, διαχρονικά, οι Κινέζοι είναι τα νότια προάστια, επειδή επιθυμούν να βρίσκονται κοντά στη θάλασσα. Το τελευταίο διάστημα, ψηλά στις προτιμήσεις των επενδυτών από την Κίνα βρίσκονται περιοχές του κέντρου, όπως το Κολωνάκι και η Πλάκα, που προσφέρουν επενδυτικές ευκαιρίες μέσω της βραχυπρόθεσμης ενοικίασης των διαμερισμάτων που αποκτούν.

**Η χαμηλή** ελάχιστη αξία της επένδυσης, ιδίως εάν ληφθεί υπόψη ότι εξασφαλίζεται η απρόσκοπτη πρόσβαση στα υπόλοιπα κράτη-μέλη της ζώνης Σένγκεν, λειτουργεί ως βασικό κίνητρο για τους Κινέζους επενδυτές. Την ίδια στιγμή σημαντικός αριθμός αυτών επιλέγει την Ελλάδα επειδή τους αρέσει λόγω του κλίματος και του καιρού. Επιχειρηματίες και επενδυτές με ακίνητη περιουσία σε όλο τον κόσμο αλλά και Κινέζοι που ανήκουν στη μεσαία τάξη επενδύουν στα ελληνικά ακίνητα.

**Σχετικά** με το χρονικό διάστημα κατά το οποίο ολοκληρώνεται η αγοραπωλησία ακινήτου σε Κινέζους είναι κατά μέσο όρο οι δύο μήνες.

**Εκτός από** εξοχικές κατοικίες οι Τούρκοι αναζητούν και μικρά ξενοδοχεία, με το μέσο ύψος της συναλλαγής να διαμορφώνεται στα 400.000 ευρώ.

## Το ρευστό πολιτικό σκηνικό, η διολίσθηση της λίρας και οι... φιλέλληνες γείτονες

**Η υποχώρηση** της τουρκικής λίρας έναντι του ευρώ λειτουργεί ως ανασταλτικός παράγοντας. Ωστόσο, μετά και την επανεκλογή Ερντογάν, το ενδιαφέρον από εύπορους Τούρκους για επενδύσεις σε ακίνητα στην Ελλάδα έχει αυξηθεί» εξηγεί στην «Η» η Θεοδώρα Ηλιέβα, επικεφαλής του μεσικού γραφείου Turyar Athens, με έδρα τη Βουλιαγμένη, που αποτελεί franchise της μεγαλύτερης εταιρείας ακινήτων στην Τουρκία.

Πού εστιάζεται το ενδιαφέρον των Τούρκων για αγορά ακινήτων; Στα νότια προάστια και σε νησιά που είναι κοντά στην Αθήνα και διαθέτουν αεροδρόμιο, όπως εξηγεί η κυρία Ηλιέβα. Επίσης, η Ρόδος και τα Δωδεκάνησα, που διαθέτουν κτηματολόγιο και βρίσκονται κοντά στα μικρασιατικά παράλια, βρίσκονται στο κέντρο ενδιαφέροντος των Τούρκων αγοραστών. Βέβαια η απόκτηση ακινήτου από Τούρκο απαιτεί ειδική άδεια από το υπουργείο Εθνικής Αμυνας, διαδικασία που ολοκληρώνεται σε περίπου δύο μήνες, όπως αναφέρουν παράγοντες της αγοράς.

«Δεν είναι μόνον η πολιτική αστάθεια και η ανησυχία για τη σταθερότητα της τουρκικής λίρας που ενθαρρύνει τους Τούρκους να επενδύσουν στην Ελλάδα. Αλλά και το γεγονός ότι πολλοί Τούρκοι με ρευστότητα είναι φιλέλληνες» υπογραμμίζει ο επικεφαλής του πανελλαδικού μεσικού δικτύου E-real estates

Θέμης Μπάκας.

Εκτός από εξοχικές κατοικίες, οι Τούρκοι επενδυτές αναζητούν και μικρά ξενοδοχεία, με το μέσο ύψος της συναλλαγής να διαμορφώνεται στα 400.000 ευρώ. Ακόμη μία δραστηριότητα στην οποία επενδύουν σχετίζεται με τη βραχυχρόνια μίσθωση, μέσω ιστοτόπων τύπου Airbnb, κατοικιών και για τον σκοπό αυτό προχωρούν στην τροποποίηση της χρήσης κτιρίων γραφείων σε ενοικιαζόμενα διαμερίσματα.

Όπως αποκαλύπτει η «Η», η εταιρεία Βιτρούβιος Αθηνναϊκά Ακίνητα, με πρόεδρο και διευθύνοντα σύμβουλο τον Ceylan Yusuf, εξασφάλισε πρόσφατα άδεια για τη μετασκευή κτιρίου γραφείων στις οδούς Λεωνίδου 15 και Κολωνού στο Μεταξουργείο. Στο πέντε επιπέδων κτίριο η εταιρεία θα δημιουργήσει ενοικιαζόμενες κατοικίες, ενώ στο ισόγειο αυτού, που θα λειτουργεί ως χώρος υποδοχής, θα υπάρχει κατάστημα. Πάντως, προτού κλιμακωθεί η κρίση στη γειτονική χώρα, μεγάλοι τουρκικοί όμιλοι είχαν αναπτύξει παρουσία στην Ελλάδα. Ενδεικτικά, ο όμιλος Dogus ελέγχει το 50% της μαρίνας Φλοίσβου, έχοντας αποκτήσει κοινοπρακτικά με την Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσοπνίας το ξενοδοχείο Χίλτον. Ο όμιλος Κοκ, μέσω της θυγατρικής του Setur και την Καταστήματα Αφορολογητών Ειδών, μισθώνει για διάστημα 40 ετών τη μαρίνα Μυτιλήνης.