

Ρεκόρ ξένων επενδύσεων σε ακίνητα σημειώθηκε στη διάρκεια του 2024

Της **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Ιστορικό υψηλό έτος, αλλά και τριμηνίο (6^ο τρίμηνο 2024), κατέγραψαν οι ξένες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων το 2024, όπως προκύπτει από τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος. Σύμφωνα με αυτά, οι εισροές κεφαλαίων από το εξωτερικό ανήλθαν σε 2,75 δισ. ευρώ, ποσό που είναι αυξημένο κατά 30% σε σχέση με το 2023 (2,1 δισ. ευρώ), καταδεικνύοντας τη δυναμική που έχει αναπτύξει η ελληνική αγορά. Μάλιστα, το τέταρτο τρίμηνο έφτασε να ξεπερνάει κάθε προηγούμενο, με συνολικές εισροές 824,5 εκατ. ευρώ, 68% υψηλότερες από το αντίστοιχο διάστημα του 2023, όταν όμως υπήρξε και η διμηνια αποχή των συμβολαιογράφων.

Με βάση την εικόνα αυτή, η αγορά ακινήτων προσείλκυσε σχεδόν το ένα στα δύο ευρώ που εισέρρευσαν πέρυσι στην ελληνική οικονομία. Πρόκειται για ιδιαίτερα σημαντική εξέλιξη, λαμβάνοντας υπόψη το ότι το 2024 χαρακτήρισε από τη μεγάλη αύξηση των άμεσων ξένων επενδύσεων. Συγκεκριμένα, με βάση τα στοιχεία από το ισχύον πλαίσιο, το 2024 η αξία των ξένων επενδύσεων ανήλθε σε 5,97 δισ. ευρώ, έναντι 4,48 δισ. ευρώ το

2023, με σημαντικότερη όλων των εξαγορά της ΤΕΡΝΑ Ενεργειακής από τον όμιλο Masdar, που εκτιμάται ότι προσέγγισε σε αξία τα 2,5 ευρώ. Παρ' όλα αυτά, το μερίδιο των ακινήτων επί του συνόλου των ΑΞΕ διαμορφώθηκε πέρυσι στο 46%.

Ο σημαντικότερος λόγος για την εξέλιξη αυτή ήταν, για δεύτερο διαδοχικό έτος, οι αλλαγές στο

Οι εισροές κεφαλαίων από το εξωτερικό ανήλθαν σε 2,75 δισ. ευρώ, ποσό που είναι αυξημένο κατά 30% σε σχέση με το 2023.

πρόγραμμα της «χρυσής βίζας», που ψηφίστηκε τον Απρίλιο του 2024 και ξεκίνησαν να εφαρμόζονται από την 1η Σεπτεμβρίου. Η αύξηση του ελαχιστου ύψους επένδυσης στις 800.000 ευρώ, προκειμένου για τη χορήγηση άδειας διαμονής, προκάλεσε νέο κύμα αγορών ακινήτων από ξένους, που θέλησαν να προλάβουν την αλλαγή αυτή, η οποία ισχύει πλέον στο σύνολο του λεκανοπεδίου της Αττικής, στη Θεσσαλο-



Η αγορά ακινήτων προσείλκυσε σχεδόν το ένα στα δύο ευρώ που εισέρρευσαν πέρυσι στην ελληνική οικονομία, με το πρόγραμμα της «χρυσής βίζας» να διαδραματίζει πρωταγωνιστικό ρόλο. Σύμφωνα με την ετήσια έκθεση της ΤτΕ.

νίκη, αλλά και στα νησιά με ελάχιστο πληθυσμό 3.100 μόνιμων κατοίκων. Το αποτέλεσμα είναι το 2023 οι αιτήσεις χορήγησης αδειών διαμονής να αυξηθούν σε 8.477, καθώς και τότε είχαν θεσπιστεί αυξήσεις στο ελάχιστο όριο επένδυσης, ενώ πέρυσι αυξήθηκαν ακόμα περισσότερο σε 9.411 αιτήσεις. Ουσιαστικά διπλασιάστηκαν σε μία διετία έχουν αποκτηθεί 17.888 ακίνητα, που αντιστοιχούν σε επενδύσεις ελά-

χιστου ύψους 4,47 δισ. ευρώ. Σημειώνεται ότι από την έναρξη της λειτουργίας του προγράμματος «χρυσή βίζα» και μέχρι και σήμερα έχουν χορηγηθεί συνολικά 18.363 άδειες, μαζί με τις ανανεώσεις που έχουν γίνει στο μεσοδιάστημα, μιας και κάθε άδεια έχει πενταετή διάρκεια.

Πάντως, η στρέβλωση αυτή δεν πρόκειται να ισχύσει φέτος, καθώς στην αγορά αναμένουν την εξομάλυνση της κατάστασης

και της επιστροφής της επενδυτικής δραστηριότητας σε πιο χαμηλό επίπεδο, τροφοδοτούμενο κυρίως από το αγοραστικό ενδιαφέρον και όχι από την αναζήτηση επενδυτικού «καταφυγίου» μέσω της αγοράς ακινήτων. Από την άλλη πλευρά, οι ξένοι συνεχίζουν να τοποθετούνται στην ελληνική αγορά, είτε πρόκειται για ξένα κεφάλαια είτε για αγορές στην Αθηνάϊκή Ριβιέρα (π.χ. έχουν αυξηθεί οι πωλήσεις κατοικιών σε ξένους στο ακίνητο του Ελληνικού), ή ακόμη και στον τομέα των εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments), που εξελίσσονται σε τομέα υψηλής ζήτησης, λόγω των αποδόσεων που προσφέρουν, αλλά κι επειδή δεν εμπίπτουν στις περιοριστικές διατάξεις που έχουν τεθεί σε ισχύ για τα καυκάσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στο κέντρο της Αθήνας. Στη φειντή «εξίσωση» ενδεχομένως να προστεθεί και η διεθνής ανασφάλεια που έχει προκύψει από τον εμπορικό πόλεμο τον οποίο έχουν εξαπολύσει οι ΗΠΑ, χωρίς πάντως μέχρι στιγμής να είναι σαφές ποια ακριβώς θα είναι η επιδράση στη ζήτηση για ακίνητα.

Στην ετήσια έκθεσή της, που δημοσιεύθηκε την Τρίτη, η ΤτΕ ανέφερε ότι «η αγορά κατοικιών

συνεχίζει τη θετική πορεία της. Το επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό παραμένει έντονο και επιβεβαιώνεται τόσο από τα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa, όσο και από τα στοιχεία ξένων άμεσων επενδύσεων για αγορές ακινήτων, με τις καθαρές εισπράξεις το 2024 να αυξάνονται σε ετήσια βάση. Οι προοπτικές για την αγορά κατοικίας και ιδίως την επενδυτική κατοικία υψηλών προδιαγραφών, αλλά και των εξυπηρετούμενων κατοικιών (serviced), παραμένουν ιδιαίτερα θετικές. Προσθέτει δε ότι «οι νομοθετικές πρωτοβουλίες προς την κατεύθυνση του περιορισμού της επενδυτικής ζήτησης σε συγκεκριμένες θέσεις, μέσω των πιο πρόσφατων αυστηρότερων πλαισίων για τη βραχυχρόνια μίσθωση και την Golden Visa, στοχεύουν στην αιελευθέρωση στεγαστικού αποθέματος για χρήση πρώτης κατοικίας. Ωστόσο διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας στις μεταβιβάσεις και συχνών μεταβολών στο νομοθετικό και φορολογικό πλαίσιο εξακολουθούν να εμποδίζουν την ελκυστικότητα των νέων έργων ανάπτυξης, περιορίζοντας εντέλει την εισροή σύγχρονων ακινήτων στην αγορά», καταλήγει η ΤτΕ.