Η «χρυσή βίζα» από φάρμακο έγινε δηλητήριο

Πηγή: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ Σελ.: 41,44 Ημερομηνία έκδοσης: 19-10-2025 www.sate.gr

«Χρυσή βίζα», το φάρμακο που έγινε δηλητήριο

Την περίοδο της κρίσης στήριξε την κτηματαγορά, αλλά σήμερα επιδεινώνει το στεγαστικό πρόβλημα

ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΔΑΚΟΓΛΟΥ

Όταν ξεκινούσε εν μέσω βαθιάς οικονομικής κρίσης, στα τέλη του 2014, το πρόγραμμα της «χρυσής βίζας», ουδείς ίσως θεωρούσε ότι μετά μια δεκαετία θα είχε βρεθεί στο επίκεντρο της οξύτατης κρίσης και των πολιτικών αντιπαραθέσεων.

Το «σέρβικο» των ετών της κρίσης για την προσέλκυση ρευστότητας στην αγορά ακινήτων και στην οικονομία σημαντικά έφτασε να απατελεί το «δηλητήριο» του σήμερα, με τους επικριτές να θεωρούν ότι έχει τραπεζέσει πτρεβλώσεις στην αγορά κατοικίας, σπεξάνοντας σημαντικά τις τιμές, αποκλείοντας τους μόνιμους κατοίκους από την πρόσβαση στην αγορά προμηθών οτέγης και κ.ρ.ίως. κάλιν εργάνεται σε χαλάλιες ιδιοκτήτες υπερβολικές προσδοκίες για την αξία του ακινήτου τους.

Ο αντίλογος είναι ότι χαρά στο πρόγραμμα τονώθηκε η οικοδομική δραστηριότητα σε μια περίοδο βαθιές ύφεσης και έλλειψης επενδύσεων σε νέες οικοδομές. εισέρρευσαν σ ιεν οικονομία κεφάλαια ύψους τουλάχιστον 9 δισ. ευρώ και, κυρίως, τροφοδοτήθηκε η ζήτηση για αγορά κατοικίας εν μέσω κατάρρευσης των χορηγήσεων νέων στεγαστικών δανείων.

Πολλοί θεωρούν ότι το πρόγραμμα έχει αυξήσει σημαντικά τις τιμές και στερεί μεγάλο αριθμό κατοικιών από τους μόνιμους κατοίκους.

Όπως τονίζουν φορείς της αγοράς ακινήτων, οι περισσότεροι νοικιάζουν ακίνητα με σκοπό τους επενδυτές επιστρέφουν τις κεφάλαιο αυτά στην κτηματαγορά, είτε για την κάλυψη ιδίων αναγκών (π.χ. μετακίνηση σε καλύτερη περιοχή, ή μεγαλύτερο σπίτι) είτε για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων εισοδήματος, π.χ. μικρά διαμερίσματα προς ενοικίαση.

Οι άδειες που δόθηκαν

Από την έναρξη του προγράμματος και μέχρι τον φετινό Αύγουστο είχαν χορηγηθεί 17.724 άδειες μόνιμης ενοικίασης, δηλαδή 6.158 ανανεώσεις, δηλαδή συνολικά 23.882 άδειες, ενώ εκκρεμούν κι άλλες 11.692 αιτήσεις. που κρύφουν εγκριθούν θα αλλάξουν τον συνολικό αριθμό των αδειών σε 35.574. Το νούμερο αυτό αντιστοιχεί σε ιδιώτες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων ύψους 8,89 δισ. ευρώ. αλλά φορείς της αγοράς εκτιμούν ότι το συνολικό ύψος των κεφαλαίων προσεγγίζει τα 10 δισ. ευρώ.

Το πρώτο «κύμα» των επενδυτών ήταν κυρίως Κινέζοι τολίες. ενώ σημαντική ήταν και η επενδυτική δραστηριότητα από τη Ρωσία, την Τουρκία και χώρες της Μέσης Ανατολής.

Μέχρι και το 2020, τάντας, οι Κινέζοι ήταν κυρίαρχοι, έχοντας περίπου 70% του συνολικού των αδειών. Σταδιακά και μέχρι σήμερα αυτό έχει αρχίσει να αλλάζει, καθώς τοποθέτε η πρώτη πρεπεστής και πλέον το μερίδιο των Κινέζων είναι πολύ πιο σταθερό στις ανανεώσεις των υπάρχων αδειών, αλλά χαμηλότερο όταν πρόκειται για αρχικά έκδοσε.. δηλαδή τους νεοπεισερχόμενους στην αγορά.

Έτσι, το ποσοστό των αρχικών αδειών (Αύγουστος 2025) των Κινέζων διαμορφώνεται σήμερα σε 47,5% ή 8.415 άδειες, ενώ ακολουθούν οι Τούρκοι με περίπου 14,1% και 2.560 άδειες. Στην τρίτη θέση βρίσκονται οι επενδυτές από την Λίβανο με ποσοστό 5,2% και 917 άδειες.

Το ποσοστό των αρχικών αδειών (Αύγουστος 2025) των Κινέζων διαμορφώνεται σήμερα σε 47,5% ή 8.415 άδειες, ενώ ακολουθούν οι Τούρκοι με περίπου 14,1% και 2.560 άδειες. Στην τρίτη θέση βρίσκονται οι επενδυτές από τον Λίβανο με ποσοστό 5,2% και 917 άδειες.

Ενώ έπονται οι Ιρανοί με περίπου 11,1% και 2.560 άδειες. Στην τρίτη θέση βρίσκονται οι επενδυτές από τον Λίβανο με ποσοστό 5,2% και 917 άδειες, ενώ στην τέταρτη θέση αναρριχώμενο πλέον η Μεγ. Βρετανία, καθώς λόγω του Brexit οι αγοραστές εξωκοινοτικών κατοικιών, όπου κυριαρχούν κυρίως οι εν λόγω επενδυτές, επιλέγουν να λάβουν και την άδεια διαμονής.

Σήμερα έχουν εκδοθεί 721 άδειες ή 4,1% του συνόλου. Ακολουθούν, κατά σειρά, επενδυτές από τη Ιράν (4%), τη Δανία (3%), τις ΗΠΑ (3%), την Αίγυπτο (2,9%), τη Ρωσία (1,1%) και την Αρμενία (1,1%). Σημειώνεται ότι οι άδειες προς Ρώσους επενδυτές έκοψε διακοπεί από το 2022, όταν δηλαδή ξέσπασε ο πόλεμος στην Ουκρανία, με αποτέλεσμα να μειωθεί σημαντικά ο αριθμός τους.

Όσον αφορά τις εκτιμήσεις, τέραν των Κινέζων τον είναι σήμερα πρώτοι με 3.914 ανανεώσεις ή 63,6% του συνόλου. σημαντικό μερίδιο έχουν οι Τούρκοι (7,8%), οι Ρώσοι (6,8%), οι Ιρανοί (3,3%) και οι Λιβύ ιοι (3,2%).

Το προφίλ των επενδυτών

Ενδιαφέρον παρουσιάζει και το προφίλ των επενδυτών. καθώς αποδεικνύεται ιδιαίτερα ετερόκλητο. Από γιατρούς και δικηγόρους μέχρι υπαλλήλους βιοτεχνιών, εμπόρους και επιχειρηματίες. Η λίστα είναι μεγάλη και εξαρτάται και από τη χώρα προέλευσης.

Οι υπέρμαχοι της «χρυσής βίζας» επισημαίνουν ότι τόνωσε την αγορά σε δύσκολες εποχές και έφερε στην οικονομία κεφάλαια άνω των 9 δισ. ευρώ.

Για παράδειγμα. σύμφωνα με πηγές της αγοράς, οι Κινέζοι αγοραστές ανήκουν ως επί το πλείστον σε μεσαία ή ακόμα και χαμηλότερα εισοδηματικά κοινωνικά στρώματα. Αυτός είναι και η λόγος για τον οποίο το ενδιαφέρον της μεγάλης μάζας Κινέζων ενδιαφερομένων υποχώρησε κατακόρυφα μετά τη τροποποίησης στο ελληνικό πρόγραμμα και την αύξηση του ελάχιστου ύψους της επένδυσης από τις 250.000 ευρώ στις 500.000 ευρώ και πλέον στις 800.000 ευρώ (για την Αττική, τη Θεσσαλονίκη και τα μεγάλα νησιά).

Αντιθέτως, διαφορετικού προφίλ είναι οι επενδυτές από την Τουρκία, καθώς πρόκειται για διακεκριμένες πολιτικάνικες, εμπορικούς συνεργάτες, επιχειρηματίες και γιατρούς. Οι Λιβανέζοι επίσης απαιτούν ανθρώπους γιατρών ειπαδικών κι εκπαιδευτικούς, περιλαμβάνοντας από τραπεζίτες και δικηγόρους μέχρι επιχειρηματίες.

Αποσύνδεση άδειας παραμονής από την αγορά ακινήτου

Περίπου την ίδια περίοδο με την Ελλάδα, αντίστοιχα προγράμματα ξεκίνησαν να «τρέχουν» και σε μεγάλο μέρος του ευρωπαϊκού Νότου. Οι χώρες της Ιβηρικής είχαν τα μεγαλύτερα σπάσκεσε, με την Ισπανία και την Πορτογαλία, που εξαιτίας βίωναν περίοδο οικονομικής κρίσης μια μέσα στα περασμένα δεκαετίας, να επαφηλιστεί και σπές από την πυκνή ζήτηση για την εξασφάλιση βίζας μέσα στις αποκτήσεις ακινήτου. Η δυνατότητα που παρέχεται με τα προγράμματα αυτά σε αγοραστές από χώρες εκτός Ε.Ε. να μπορούν να ταξιδεύουν ελεύθερα εντός της Ε.Ε. κάνει πολλούς ανθρώπους σε συνδυασμό με την εξασφάλιση μιας σταθερής σπουδαίας μέσω της εκκλεί άλλοσης του ακινήτου, είτε στη μακροχρόνια είτε, συνεχόμενα, σε βραχυχρόνια μίσθωση, αποτέλεσαν το «κλειδί της επιτυχίας» για τα προγράμματα αυτά στην Ευρώπη.

Η Ισπανία εξαιρέτης έθεσε τον πήχυ στις 500.000 ευρώ, ενώ η Πορτογαλία ακολούθησε λίγο αργότερα, σε αμφότερες τις χώρες να θέλουν να περιορίσουν τον αντιαγωνισμό που ενεργάγαν οι ξένοι αγοραστές στην τοπική αγορά κατοικίας, ωθώντας τις τιμές προς τα πάνω και δυσκολεύοντας την αγορά κατοικίας από τους μόνιμους κατοίκους, που είχαν δει ιεν αγοραστικά τους δύναμη να περιορίζεται εξαιτίας της κρίσης. Αντίστοιχα προγράμματα θέσπισαν επίσης η Μάλτα και η Κύπρος και μάλιστα ελευστικότερα, ενώ άλλες χώρες της Ε.Ε. νοι δεν δίνουν τη δυνατότητα εξασφάλισης άδειας διαμονής, αλλά με άλλες μορφές επενδύσεων, πλην της αγοράς ακινήτου.

Σήμερα, αυτά τα δυναμικά μοντέλα δίδαξαν τις λήψη άδειας διαμονής μέσω αγοράς ακινήτου, συνεχίζουν να προσφέρουν μόνο η Ελλάδα, η Κύπρος και η Μάλτα. Η Ισπανία καταργήσε πλήρως το πρόγραμμά της τον περασμένο Απρίλιο και η Πορτογαλία το συνεχίζει, αλλά χωρίς την επιλογή της αγοράς ακινήτου. Ανάλογα μοτίβα ακολουθεί ιδιαίτερα και η Βουλγαρία, η οποία προτείνει τα δυνατότητα λήψης άδειας διαμονής μέσω επένδυσης σε επενδυτικό σκάλα ακινήτων, αλλά όχι απευθείας μέσω της αγοράς ακινήτου. Σε κατώγεια του διαμόρφωσε τις προγραμματίσεις προσφέρουν πέρυσι και η Ολλανδία, η οποία εισήγαγε ένα μικτό σύστημα, όπου η επενδύτης έπρεπε να επενδύσει τουλάχιστον 1,25 εκατ. ευρώ σε κάποιο ολλανδικό επιχείρημα νεοφυούς χαρακτήρα και στη συνέχεια να αγοράσει ή να μισθώσει κατοικία.

Η Ισπανία εξαιρέτης έθεσε τον πήχυ στις 500.000 ευρώ, ενώ η Πορτογαλία ακολούθησε λίγο αργότερα.

Σήμερα, λήψη άδειας διαμονής μέσω αγοράς ακινήτου συνεχίζουν να προσφέρουν μόνο η Ελλάδα, η Κύπρος και η Μάλτα.

Πάντως, η αποστία επενδυτικής επιλογής ακινήτου δεν φαίνεται να είναι πάντα πρωτότυπη, καθώς το πρόγραμμα της Πορτογαλίας σταματάει σήμερα των πολλών εργοστασίων του Κεράτση (από τον Ομίλο Mercan) και των ξενοδοχείων Κοτσάρ (από τη MIES Group) σε ο,ιχρονιόμενα κάποιοι. Άνω των 400 μονάδων στην πρώτη περίπτωση και άνω των 150 στη δεύτερη. Μετά πρόσθετο αυτό, προσθέτει ο τον αγορά νέες κατοικίες προς εμπορίευση και συνεχίζει και η ιστορία κεφαλαίων από τα εξωτερικό ο τον αγορά ακινήτων. Ασφαλώς, τα συγκεκριμένα αυτά δεν αποτελούν τα αποκλειστικά οι επενδύτιες μέσω του προγράμματος «χρυσή βίζα», αλλά σίγουρα ένα μέρος τους έχει τέτοιο προπαναταλεισμό.