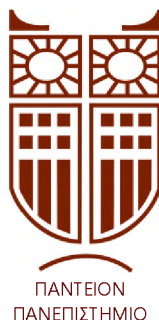


**ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ**



ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

“ΕΦΗΡΜΟΣΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ”

Κατεύθυνση: Αστικής & Περιφερειακής Ανάπτυξης

Ειδίκευση: Οικονομικών της Αγοράς Ακινήτων

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΤΣΑΠΑΡΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

A.M. 0817M066

**Η ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ ΝΟΜΙΜΗΣ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ
ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΥΠΗΚΟΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΣΕ ΛΟΙΠΕΣ
ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ
ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ “ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ” (GOLDEN VISA)**

ΜΕΛΗ ΤΡΙΜΕΛΟΥΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ:

Καθηγητής Β. ΔΟΥΒΛΗΣ

Καθηγητής Α.ΡΟΒΟΛΗΣ

Αναπληρωτής Καθηγητής Κ.ΛΙΑΠΗΣ

ΑΘΗΝΑ ΜΑΪΟΣ 2019

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Αισθάνομαι την ανάγκη να ευχαριστήσω τους ανθρώπους που διαδραμάτισαν κορυφαίο ρόλο στην ολοκλήρωση της διπλωματικής μου εργασίας και στο σύνολο του μεταπτυχιακού κύκλου σπουδών μου.

Αρχικά θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Δούβλη και τον επιστημονικό του συνεργάτη κ. Βασιλόπουλο, οι οποίοι με τις παραδόσεις τους με οδήγησαν στην επιλογή του συγκεκριμένου θέματος, και οι οποίοι επέδειξαν εμπιστοσύνη στο πρόσωπό μου για την εκπόνηση της εργασίας. Τον καθηγητή μου κ. Ροβολή και τον επιστημονικό του συνεργάτη κ. Βλάμη, οι οποίοι με έκαναν να κατανοήσω το σύνολο του επιστημονικού τους πεδίου. Τον καθηγητή μου κ. Λιάπη και τον επιστημονικό του συνεργάτη κ. Γαλανό, στον οποίον τις διδασκαλίες οφείλεται η ολοκλήρωση του φοροτεχνικού παραρτήματος. Είμαι ευτυχής, καθώς η εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι αποτέλεσμα της διδασκαλίας και των 3 καθηγητών μου και των επιστημονικών συνεργατών τους.

Τέλος, θα ήθελα να αφιερώσω τη διπλωματική μου εργασία στον αποβιώσαντα πατέρα μου Θεόδωρο, τον οποίο έχασα κατά τη χρονική διάρκεια του μεταπτυχιακού κύκλου, και στους ανθρώπους που με στήριξαν (τη μητέρα μου Ευφροσύνη, τη γυναίκα μου Ελευθερία, τον δικό μου άνθρωπο Ιωάννη Τσάμη, τον εργοδότη μου Ορέστη Παπάζογλου και όλους τους συναδέλφους μου από την εταιρεία Παπάζογλου Ο.Ε.) χωρίς τη ψυχολογική και ηθική υποστήριξη των οποίων δε θα είχα ολοκληρώσει την προσπάθεια αυτή.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Ο κύριος στόχος της εργασίας είναι η ανάλυση του θεσμού της χρυσής θεώρησης (GOLDEN VISA) ως μορφή εκμετάλλευσης ακινήτων. Ειδικότερα, στην παρούσα διπλωματική αναλύεται ο θεσμός, το πως ισχύει αυτός και εφαρμόζεται στην Ελλάδα, γίνεται σύγκριση με τα αντίστοιχα προγράμματα των ευρωπαϊκών χωρών και αναλύονται οι προοπτικές που προσφέρει στην ελληνική αγορά ακινήτων και κατά επέκταση στο σύνολο της ελληνικής οικονομίας. Η εργασία αποτελείται από 5 κεφάλαια και το καθένα από 2 ενότητες. Στην ενότητα 1 του πρώτου κεφαλαίου γίνεται παρουσίαση του θεσμού της χρυσής βίζας και στην ενότητα 2 αναλύονται τα κύρια χαρακτηριστικά της ελληνικής χρυσής θεώρησης. Στο δεύτερο κεφάλαιο περιγράφεται ο θεσμός της χρυσής θεώρησης στην Ευρώπη και συγκεκριμένα στην ενότητα 1 γίνεται ανάλυση του θεσμού όπως ισχύει στις Μεσογειακές χώρες (Κύπρο, Ισπανία, Πορτογαλία και Μάλτα) και στην ενότητα 2 του θεσμού όπως ισχύει στις Βαλκανικές και Βαλτικές χώρες (Βουλγαρία, Ουγγαρία και Λετονία). Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται μία άτυπη σύγκριση μεταξύ του ελληνικού προγράμματος και των προγραμμάτων των υπολοίπων χωρών και ειδικότερα στην ενότητα 1 αναλύονται τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του ελληνικού προγράμματος και των προγραμμάτων των μεσογειακών χωρών και εξειδικεύονται οι θεσμικές διαφορές αυτών (χρόνος επεξεργασίας αίτησης, ζητήματα μόνιμης κατοικίας, απαιτήσεις διαμονής, παροχή ή μη δυνατότητας απόκτησης ιθαγένειας) και οι οικονομικές διαφορές (ελάχιστο ποσό επένδυσης, επενδυτικό όφελος, φορολογικές επιβαρύνσεις, δικαίωμα άμεσης εκμετάλλευσης του αγοραζόμενου ακινήτου), ενώ στην ενότητα 2 αναλύονται τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του ελληνικού προγράμματος και των αντίστοιχων προγραμμάτων των Βαλκανικών και Βαλτικών χωρών και εξειδικεύονται οι θεσμικές και οικονομικές διαφορές καθώς και οι περιπτώσεις ξεπλύματος μαύρου χρήματος και ο κίνδυνος της εθνικής κυριαρχίας μίας χώρας. Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στους επενδυτές που ενδιαφέρονται για την GREEK GOLDEN VISA και στους λόγους που συντρέχουν για την απόκτηση αυτής και ειδικότερα στην ενότητα 1 παρουσιάζεται η ανθρωπογεωγραφία αυτών και αναφέρονται χαρακτηριστικά παραδείγματα επενδυτών σε ακίνητα (Κινέζοι, Τούρκοι, Ρώσοι και Άραβες επενδυτές). Στην ενότητα 2 παρουσιάζονται οι λόγοι απόκτησης αυτής και κυρίως οι οικονομικοί λόγοι (εκμετάλλευση AIRBNB), οι πολιτικοί λόγοι (πολιτικοί διωγμοί) και οι κοινωνικοί λόγοι (πρόσφυγες). Στο πέμπτο κεφάλαιο αναλύονται τα προβλήματα και οι προοπτικές που προσφέρει ο θεσμός της χρυσής θεώρησης και συγκεκριμένα στην ενότητα 1 παρουσιάζονται τα προβλήματα του θεσμού, όπως είναι το φαινόμενο «ΚΑΡΟΥΖΕΛ», η περίπτωση των POS στην Κίνα. Στην ενότητα 2 γίνεται αναφορά στις προοπτικές και στην καινούργια τροπολογία χορήγησης χρυσής θεώρησης εκτός της αγοράς ακινήτου. Στο παράρτημα παρουσιάζεται το θέμα των φορολογικών επιβαρύνσεων της αγοράς ακινήτου στην Ελλάδα (με τους 18 διαφορετικούς φόρους) και τέλος υπάρχει παράρτημα πινάκων.

ABSTRACT

The main objective of this study is the analysis of the institution of golden visa as a form of real estate capitalisation. Therefore, the present diploma thesis analyzes the institution, how valid and applicable it is in Greece, compares it with respective programmes of European countries, as well as the prospects it offers in the greek real estate market and thus, in the whole greek economy. The study is composed of 5 chapters, each of which contains 2 parts. In part 1 of the first chapter there is a presentation of the institution of golden visa and in part 2, the main characteristics of the greek golden visa are analysed. Chapter 2 describes the institution of golden visa in Europe. More specifically, in part 1, it analyses the institution as it is applied in the Mediterranean countries (Cyprus, Spain, Portugal and Malta) and in part 2, it explains how it is applied in the Balkan kai Baltic countries (Bulgaria, Hungary and Latvia). In the third chapter there is comparison between the greek programme and the rest of the countries. In particular, part 1 analyses the advantages and disadvantages of the greek programme as well as the programmes of the Mediterranean countries, the institutional differences of which are specified (time for processing the application, property matters, accommodation requirements, providing or not the possibility of acquisition of nationality), the financial differences (minimum amount of investment, investment benefits, tax burden, rights for direct exploitation of the purchased property). Part 2 presents the advantages and disadvantages of the greek programme and the equivalent programmes of the Balkan and Baltic countries. The institutional and financial differences are specialized, as well as the cases of money laundering and the danger of national sovereignty of a country. In the fourth chapter reference is made on the investors that are interested in the greek golden visa and the reasons for its acquisition. Particularly, part 1 presents the anthropography of these and reports typical examples of investors in real estate market (Chinese, Turkish, Russian and Arab investors). Part 2 describes the reasons for acquiring the golden visa, mainly financial reasons (holding AIRBNB), political reasons (political persecution) and social reasons (refugees). The fifth chapter analyzes the prospects that the institution of the golden visa offers, as well as its problems. Part 1 describes the problems of the institution, such as the “Carousel phenomenon”, in the case of POS in China. In part 2, there is a reference to the prospects and the new golden visa grant amendments, outside property, purchasing. In the appendix, there is a presentation of the tax burden issue, as for as the real estate market in Greece is concerned (along with 18 different kinds of taxes). At the end of this study, there is also a chart appendix.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ευχαριστίες	1
Περίληψη	2
Abstract	3
Περιεχόμενα	4
Κυριότερες Συντομογραφίες	8
Εισαγωγή	10

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ ΘΕΣΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ "ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ"

ΕΝΟΤΗΤΑ 1: ΓΕΝΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ

1.1. Έννοια	12
1.2. Ιστορική αναδρομή	13
1.3. Ο θεσμός της χρυσής θεώρησης στην Ελλάδα	13

ΕΝΟΤΗΤΑ 2: ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ "ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ"

2.1. GREEK GOLDEN VISA	14
2.1.1. Νόμος 4146/2013	14
2.1.2. Νόμος 4251/2014	15
2.2. Ηλεκτρονική άδεια παραμονής	18
2.2.1. Προϋποθέσεις και χαρακτηριστικά της ηλεκτρονικής άδειας παραμονής	19

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ ΘΕΣΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ "ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ" ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

ΕΝΟΤΗΤΑ 1: Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ GOLDEN VISA ΣΤΙΣ ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

1.1.	Ο θεσμός της GOLDEN VISA στην Κύπρο	21
1.2.	Ο θεσμός της GOLDEN VISA στην Ισπανία	22
1.3.	Ο θεσμός της GOLDEN VISA στην Πορτογαλία	24
1.4.	Ο θεσμός της GOLDEN VISA στη Μάλτα	26

ΕΝΟΤΗΤΑ 2: Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ GOLDEN VISA ΣΤΙΣ ΒΑΛΚΑΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΑΛΤΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

2.1.	Ο θεσμός της GOLDEN VISA στη Λετονία	28
2.2.	Ο θεσμός της GOLDEN VISA στη Βουλγαρία	30
2.3.	Ο θεσμός της GOLDEN VISA στην Ουγγαρία	31

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ & ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ "ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ"

ΕΝΟΤΗΤΑ 1: ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ & ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ GREEK GOLDEN VISA ΣΕ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

1.1.	Σύγκριση των προγραμμάτων της Ελλάδας και της Κύπρου	34
1.2.	Σύγκριση των προγραμμάτων της Ελλάδας και της Μάλτας	36
1.3.	Σύγκριση των προγραμμάτων της Ελλάδας και της Πορτογαλίας	37
1.4.	Σύγκριση των προγραμμάτων της Ελλάδας και της Ισπανίας	38

ΕΝΟΤΗΤΑ 2: ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ & ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ GREEK GOLDEN VISA ΣΕ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΒΑΛΚΑΝΙΚΕΣ & ΒΑΛΤΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

2.1.	Σύγκριση των προγραμμάτων της Ελλάδας και της Λετονίας	40
------	--	----

2.2.	Σύγκριση των προγραμμάτων της Ελλάδας και της Βουλγαρίας	41
2.3.	Σύγκριση των προγραμμάτων της Ελλάδας και της Ουγγαρίας	43

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ GREEK GOLDEN VISA

ΕΝΟΤΗΤΑ 1: ΑΝΑΛΥΣΗ & ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΧΡΥΣΗΣ ΘΕΩΡΗΣΗΣ

1.1.	Ιστορική αναδρομή (έτη 2013-2018)	45
1.2.	Ανθρωπογεωγραφία επενδυτών	46
1.3.	Χαρακτηριστικά παραδείγματα επενδυτών σε ακίνητα	47
1.3.1	Τούρκοι επενδυτές	47
1.3.2.	Κινέζοι επενδυτές	49
1.3.3.	Ρώσοι επενδυτές	50
1.3.4.	Άραβες επενδυτές	51

ΕΝΟΤΗΤΑ 2 : ΛΟΓΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΧΡΥΣΗΣ ΘΕΩΡΗΣΗΣ

2.1.	Επενδυτικοί λόγοι	52
2.2.	Πολιτικοί λόγοι	53
2.3.	Κοινωνικοί λόγοι (πρόσφυγες - μετανάστες)	54

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΤΗΣ "ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ" ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΜΑΣ

ΕΝΟΤΗΤΑ 1 : ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΤΗΣ "ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ" ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΜΑΣ - ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΑΥΤΗΣ

1.1.	Προβλήματα λόγω έλλειψης ελέγχου κατά τη διάρκεια της πενταετούς χρήσης και λόγω ισχύοντος νομικού πλαισίου	56
------	---	----

ΕΝΟΤΗΤΑ 2 : ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΣΦΕΡΕΙ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΤΗΣ "ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ" ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΜΑΣ

- 2.1. Προοπτικές που προσφέρει η GOLDEN VISA για την αγορά ακινήτου στην Ελλάδα 61
- 2.2. Λοιπές προοπτικές που προσφέρει η GOLDEN VISA για επενδύσεις στην Ελλάδα (εκτός των ακινήτων) 62

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 65

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΥΣΗΣ ΘΕΩΡΗΣΗΣ 68

ΠΙΝΑΚΕΣ 74

ΚΥΡΙΟΤΕΡΕΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

A.E.	Ανώνυμη Εταιρία
A.E.E.A.Π.	Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας
A.E.Π.	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
A.K.E.Σ.	Αμοιβαίο Κεφάλαιο Επιχειρηματικών Συμμετοχών
A.T.E.	Αγροτική Τράπεζα Ελλάδος
Γ.Γ.Μ.Π.	Γενική Γραμματεία Μεταναστευτικής Πολιτικής
Δ.Κ.Υ.	Διεθνής Κανονισμός Υγείας
Δ.Ν.Τ.	Διεθνές Νομισματικό Ταμείο
Ε.Ε.	Ευρωπαϊκή Ένωση
Ε.Κ.	Ευρωπαϊκό Κανονισμό
Ε.Κ.Ε.Σ.	Εταιρία Κεφαλαίου Επιχειρηματικών Συμμετοχών
Ε.Ο.Χ.	Ευρωπαϊκός Οικονομικός Χώρος
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων

Ε.Φ.Κ.Α.	Ενιαίος Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης
ΚΕ.Π.Ε.	Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών
Ο.Ε.Ε.	Οργανισμοί Εναλλακτικών Επενδύσεων
Παρ.	Παράγραφος
Π.Ι.	Πιστωτικό Ίδρυμα
Π.Κ.	Ποινικός Κώδικας
Σ.Α.Τ.	Σύστημα Άυλων Τίτλων
Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.	Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας Ελληνικού Δημοσίου
Τ.μ.	Τετραγωνικά Μέτρα
Φ.Ε.Κ.	Φύλλο Εφημερίδα Κυβερνήσεως
Φ.Μ.Α.	Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου
Φ.Π.Α.	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας
Φ.Σ.	Φορολογικός Συντελεστής

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε στα πλαίσια του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών του τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, με ειδίκευση στα Οικονομικά της Αγοράς των Ακινήτων, του Παντείου Πανεπιστημίου Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών.

Ο κύριος στόχος της εργασίας είναι να αναλύσει το θεσμό της χρυσής θεώρησης (GOLDEN VISA) ως μορφή εκμετάλλευσης των ακινήτων. Για το λόγο αυτό στην παρούσα διπλωματική εργασία αναλύεται ο θεσμός, το πως ισχύει και εφαρμόζεται στην Ελλάδα και γίνεται σύγκριση αυτού με τα αντίστοιχα προγράμματα των υπολοίπων ευρωπαϊκών χωρών. Στο σημείο αυτό, θα πρέπει να τονίσουμε πως ο θεσμός της χρυσής θεώρησης αποτελεί προνόμιο και εργαλείο ιδιωτών που διαθέτουν στην περίπτωση της Ελλάδος το ελάχιστο ποσό των 250.000 ευρώ για αγορά ακινήτου, σχεδόν αποκλειστικά και κατά κύριο λόγο, για την απόκτηση μίας πενταετούς ελληνικής άδειας διαμονής¹ και κατ' επέκταση ευρωπαϊκής.

ΠΗΓΗ: E-Real estate

Τιμές ενοικίων προ και μετά βραχυχρόνιων μισθώσεων (σε ευρώ/τ.μ./μήνα)				
	ΠΡΟ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ (2016)	ΣΗΜΕΡΑ ΑΝΩ ΤΩΝ 15 ΕΤΩΝ	ΕΩΣ 15 ΕΤΩΝ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
ΑΘΗΝΑ				
ΚΟΛΩΝΑΚΙ	5 με 7	9 με 15	-	Δεν έχουμε νεόδμητα
ΑΚΡΟΠΟΛΗ	5 με 6	6 με 8	12 με 16	Ελλιπή ακινήτων
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	4	5 με 7	7 με 13	Σύνορο με Ν. Φιλοθέη αγγίζει τα 13 ευρώ στα νεόδμητα
ΓΚΑΖΙ	4	5 με 7	10 με 12	Loft
ΘΗΣΒΟ	5 με 6	7 με 12	-	Ακόμη και 16 ευρώ/τ.μ. για ανακαινισμένα & επιπλωμένα
ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	4 με 4,5	5 με 7	6 με 11	Ακόμη και 16 ευρώ/τ.μ. για ανακαινισμένα & επιπλωμένα
ΠΑΓΚΡΑΤΙ	4 με 4,5	5 με 7	6 με 9	11 ευρώ/τ.μ. τα επιπλωμένα
ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ		5 με 6	10	
ΚΟΥΚΑΚΙ-ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ	5,5 με 11	11 με 14	13 με 22	Ακραίες περιπτώσεις έως 35 ευρώ/τ.μ.
ΠΛΑΚΑ	7 με 9	11	9 με 13	Ακραίες περιπτώσεις έως 25 ευρώ/τ.μ.
ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ	4 με 5	4 με 6	6-Αυγ	Ακραία φαινόμενα 2 εγγυήσεις + προκαταβολή 6 μισθώματα
ΚΕΝΤΡΟ ΓΛΥΦΑΔΑ	5 με 7,5	5 με 9	7 με 12	Ανω των 120 τ.μ., η τιμή ανά τ.μ. είναι φθηνότερη
ΓΛΥΦΑΔΑ ΓΚΟΛΦ	5 με 7	6 με 8	9 με 16	
Π.ΦΑΛΗΡΟ	4 με 5,5	4 με 6	Από 7	Οι τιμές αυξάνονται αν έχει θέα
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ				
ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	7	8	-	
ΠΑΛΙΑ ΠΑΡΑΛΙΑ	13	13	-	
ΝΕΑ ΠΑΡΑΛΙΑ	7	8,5	-	
40 ΕΚΚΛΗΣΙΕΣ	5	6	-	
ΧΑΡΙΛΑΟΥ	4	4,5	-	

Πηγή: E-Real Estate

¹ Δίκαιο Αλλοδαπών 2015, Ζ. Παπασιώπη-Πασία, Σάκκουλας, Σελ. 125

Σε περιοχές τόσο της Αθήνας (όπως το Κουκάκι, η Πλάκα και οι συνοικίες γύρω από την Ακρόπολη) όσο και του υπολοίπου της χώρας παρατηρείται έντονη διαφορά μεταξύ του πλήθους των προσφερόμενων ακινήτων για μακροχρόνια μίσθωση σε σχέση με τη βραχυχρόνια. Η αναλογία των ακινήτων που προσφέρονται για βραχυχρόνια² μίσθωση ως προς το σύνολο των ακινήτων που προσφέρονται για μίσθωση αγγίζει μέχρι και το 95%, ενώ η αναλογία των τιμών αγγίζει το 5:1 μεταξύ βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης.

Η χρυσή θεώρηση είναι μια σύγχρονη εναλλακτική μέθοδος αύξησης εσόδων και τόνωσης της αγοράς ακινήτων και συναφών επαγγελματιών που σχετίζονται γύρω από αυτά (κτηματομεσίτες, δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, συνεργεία ανακατασκευών) με κίνητρο την απόκτηση άδειας παραμονής και υπό προϋποθέσεις την απόκτηση ιθαγένειας.

Το φαινόμενο AIRBNB συνδέεται άμεσα με τον θεσμό της χρυσής θεώρησης. Οι Κινέζοι επενδυτές αγοράζουν ολόκληρα κτίρια μέχρι και οικοδομικά τετράγωνα, όπου μετά τις απαραίτητες ανακατασκευές και την τροποποίηση των χώρων δημιουργούνται μικρά διαμερίσματα, τα οποία απευθύνονται για αποκλειστική χρήση AIRBNB. Μάλιστα τον τελευταίο χρόνο επενδυτικές τάσεις παρουσιάζουν και οι Τούρκοι επενδυτές, οι οποίοι μέχρι πρότινος αγόραζαν ακίνητα στην Ελλάδα επιδιώκοντάς την απόκτηση μία ελληνικής χρυσής βίζα και κατά επέκταση μίας ευρωπαϊκής, εξαιτίας των πολιτικών διώξεων που υφίστανται μετά το αποτυχημένο πραξικόπημα της 7/2016 και λόγω της διολίσθησης της τούρκικης λίρας σε σχέση με το ευρώ και το δολάριο. Οι Τούρκοι επενδυτές αγοράζουν ακίνητα για εκμετάλλευση μέσω της πλατφόρμας του AIRBNB και στη συνέχεια εισπράττουν μισθώματα σε ευρώ ή δολάριο αποφεύγοντας τους κεφαλαιακούς ελέγχους³ και τις συναλλαγματικές διαφορές της Τούρκικης λίρας.

Εκτός όμως από τις θετικές επιπτώσεις του προγράμματος παρουσιάζονται και μία σειρά αρνητικών επιπτώσεων στην κοινωνία (όπως είναι η αύξηση των ενοικίων μακροχρόνιας ενοικίασης) αλλά και στην οικονομία (όπως για παράδειγμα στον ξενοδοχειακό κλάδο) και τέλος ένα ηθικό ερώτημα του κατά πόσο είναι σωστό οι κυβερνήσεις να εμπορεύονται τα δικαιώματα υπηκοότητας και διαμονής μέσω της αγοράς ακινήτων.

² Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων 2016 ,Χ. Παπαδάκης,Σάκκουλας.Σελ.118

³ Δίκαιο του τραπεζικού συστήματος,2^η έκδοση 2009,Σ.Ψυχομάνης,Σάκκουλας

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

ΘΕΣΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ "ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ"

ΕΝΟΤΗΤΑ 1 : ΓΕΝΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ

1.1. ΕΝΝΟΙΑ

Η "χρυσή θεώρηση (golden visa)" αποτελεί ένα είδος άδειας διαμονής που χορηγείται σε άτομα που επενδύουν - μέσω της αγοράς ακινήτου ή άλλων επενδυτικών προγραμμάτων - ορισμένο χρηματικό ποσό στη χώρα έκδοσής της. Ειδικότερα, το κράτος, που υλοποιεί το πρόγραμμα της χρυσής βίζας, ανταλλάσσει την ελεύθερη είσοδο και διαμονή σε αυτό και σε μερικές περιπτώσεις την απόκτηση υπηκοότητας με την αγορά ενός ακινήτου ή την πραγματοποίηση άλλου είδους επένδυσης εντός των συνόρων του. Με τη χορήγηση της άδειας διαμονής⁴, ο κάτοχος αυτής δύναται να διαμείνει στη χώρα έκδοσης καθ' όλη τη διάρκεια της ισχύος της, δηλαδή αποκτά μόνιμη κατοικία, η οποία διακρίνεται από το δικαίωμα διαμονής. Τα άτομα που έχουν μόνιμη κατοικία σε μία χώρα εξακολουθούν να χρειάζονται έλεγχο μετανάστευσης, εάν δεν έχουν δικαίωμα διαμονής. Ένα άτομο έχει το δικαίωμα να διαμείνει σε μία χώρα, όταν είναι πολίτης αυτής. Επιπλέον, το δικαίωμα διαμονής συνδέεται στις περισσότερες περιπτώσεις με την άδεια εργασίας. Υπάρχουν, όμως, χώρες όπου μέσω των προγραμμάτων αυτών δίνουν τη δυνατότητα σε επενδυτές να αποκτήσουν ιθαγένεια και κατά προέκταση δικαίωμα διαμονής, άδεια εργασίας και όλα τα δικαιώματα της ευρωπαϊκής υπηκοότητας, ήτοι της υπηκοότητας της Ευρωπαϊκής Ένωσης (EU citizenship). Οποιοσδήποτε είναι πολίτης κράτους-μέλους, καθίσταται αυτομάτως και πολίτης της Ε.Ε. Ωστόσο δεν εξομοιώνεται πλήρως με τους πολίτες των άλλων κρατών-μελών, αλλά του παρέχονται διάφορα προνόμια, όπως απαγόρευση κάθε διάκρισης λόγω υπηκοότητας, ελεύθερη κυκλοφορία και δικαίωμα διαμονής στο έδαφος των κρατών-μελών, δικαίωμα του εκλέγειν και εκλέγεσθαι στις εκλογές για το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και τις δημοτικές εκλογές στο κράτος-μέλος διαμονής, δικαίωμα διπλωματικής και προξενικής προστασίας, δικαίωμα αναφοράς προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και δικαίωμα προσφυγής στον Ευρωπαϊό Διαμεσολαβητή. Σημειωτέον ότι η υπηκοότητα της Ε.Ε. θεσπίστηκε από τη συνθήκη του Μάαστριχτ⁵ του έτους 1992 και δεν αντικαθιστά την υπηκοότητα των κρατών-μελών, αλλά την συμπληρώνει.

Τα εν λόγω προγράμματα είναι γνωστά ως **χρυσά διαβατήρια (golden passports)**. Στην ξένη βιβλιογραφία και αρθρογραφία επικρατεί ο όρος «olympic citizenship⁶ ή ολυμπιακή ιθαγένεια», καθώς πολλά κράτη επιδιώκουν να προσελκύσουν τους 'καλύτερους' από όλον τον κόσμο με τη θέσπιση ευνοϊκών προϋποθέσεων για την απόκτηση ιθαγένειας. Ως 'καλύτεροι', βέβαια, δε θεωρούνται μόνο όσοι διαθέτουν εξαιρετικές αθλητικές ικανότητες ή ακαδημαϊκές γνώσεις, αλλά κυρίως όσοι έχουν μεγάλους τραπεζικούς λογαριασμούς. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η Κύπρος, όπου αν κάποιος επενδύσει το ποσό των 2.000.000 ευρώ σε έργα υποδομών, στον

⁴ Θ.Τσιάτσος, Δίκαιο αλλοδαπών, 2^η έκδοση, 2017 Σάκκουλας

⁵ Π.Κανελλόπουλος. Η Συνθήκη για την Ευρωπαϊκή Ένωση και η Συνθήκη για την λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 2010 Σάκκουλας

⁶ Shachar, Ayelet, *Olympic Citizenship: Migration and the Global Race for Talent* (Oxford: Oxford University Press

τουρισμό, σε τεχνικές κατασκευές ή μεταφέρει κεφάλαιο ύψους 5.000.000 ευρώ σε κυπριακή τράπεζα ή αγοράσει ομόλογα κυπριακών εταιρειών αξίας 5.000.000 ευρώ, αποκτά Κυπριακή, και εν τέλει Ευρωπαϊκή, ιθαγένεια σε μόλις 6 μήνες από την πραγματοποίηση της επένδυσης και μάλιστα χωρίς να απαιτείται η συνδρομή άλλης ουσιαστικής προϋπόθεσης (π.χ. η γνώση της γλώσσας, ενσωμάτωση στη χώρα κτλ.).

1.2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Ο θεσμός των χρυσών θεωρήσεων άρχισε τη δεκαετία του 1980, όταν οι «φορολογικοί παράδεισοι» στον Ειρηνικό Ωκεανό και την Καραϊβική ξεκίνησαν τα προγράμματα "μετρητά για διαβατήριο"⁷, τα οποία επέτρεπαν ταξίδια χωρίς την έκδοση βίζας και παρείχαν φορολογικά πλεονεκτήματα. Για παράδειγμα, το έτος 1984 το Σαιντ Κιτς και Νέβις ξεκίνησε ένα πρόγραμμα που προσέφερε όχι μόνο μόνιμη κατοικία αλλά και υπηκοότητα σε πολίτες ξένων χωρών. Η έκδοση των χρυσών θεωρήσεων αναπτύχθηκε σημαντικά τον 21^ο αιώνα, ενώ το 25% των χωρών εκδίδουν τέτοιες θεωρήσεις από το έτος 2015. Αν και οι στατιστικές για την έκδοση χρυσών θεωρήσεων είναι σπάνιες, το Δ.Ν.Τ. εκτίμησε το έτος 2015 ότι η συντριπτική πλειοψηφία των χρυσών θεωρήσεων χορηγούνται σε υπηκόους της Κίνας.

1.3. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΧΡΥΣΗΣ ΘΕΩΡΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Ο Νόμος 4146/2013, ο οποίος εισήγαγε στην Ελλάδα το πρόγραμμα της golden visa, προβλέπει τη χορήγηση πενταετούς άδειας διαμονής σε υπηκόους τρίτων χωρών που είτε αποκτούν ακίνητη περιουσία στη χώρα, είτε προχωρούν σε επένδυση κεφαλαίων ύψους 3.000.000 έως 100.000.000 ευρώ σε έργα υποδομών ή σε ελληνικές επιχειρήσεις με την ταυτόχρονη δημιουργία τουλάχιστον 150 θέσεων εργασίας. Οι πολίτες τρίτων χωρών αποκτώντας ένα ακίνητο στην Ελλάδα αξίας 250.000 ευρώ έχουν τη δυνατότητα να «αγοράσουν» την άδεια εισόδου στη χώρα και κατ' επέκταση στην Ευρώπη για χρονικό διάστημα 5 ετών. Το ελληνικό πρόγραμμα δεν απαιτεί από τους επενδυτές να μένουν μόνιμα στη χώρα, εκτός αν επιθυμούν να λάβουν την ελληνική υπηκοότητα, οπότε θα πρέπει να ζουν στη χώρα για τουλάχιστον 7 έτη.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2 : ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ "ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ"

ΠΗΓΗ: ellaspost.com



⁷ Brooke Harrington, *Capital without Borders: Wealth Managers and the One Percent* (Cambridge, MA: Harvard University Press, 2016)

2.1. GREEK GOLDEN VISA⁸

Η Ελλάδα, έχοντας ένα νέο αναπτυξιακό όραμα, επιδιώκει να προσελκύσει άμεσες ξένες επενδύσεις στους τομείς των υποδομών, της μεταποίησης, της ενέργειας, του τουρισμού, της γεωργίας αλλά και σε άλλους τομείς, μέσω ευέλικτων και γρήγορων διοικητικών διαδικασιών, και προάγοντας τους φυσικούς πόρους, το καλά καταρτισμένο ανθρώπινο δυναμικό και τα άλλα συγκριτικά πλεονεκτήματα που διαθέτει στην ευρύτερη περιοχή της νοτιοανατολικής Ευρώπης. Η Ελλάδα έχει θεσπίσει μία ευέλικτη και γρήγορη διαδικασία για τους ξένους επενδυτές, που δεν προέρχονται από κράτη μέλη της Ε.Ε. ή τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο (πολίτες τρίτων χωρών) και επιθυμούν να αποκτήσουν θεώρηση εισόδου και άδεια διαμονής για επενδυτική δραστηριότητα στη χώρα μας. Άδειες διαμονής δύναται επίσης να χορηγηθούν και σε στελέχη εταιρειών που συμμετέχουν στην υλοποίηση ή τη λειτουργία του επενδυτικού σχεδίου. Για ένα επενδυτικό σχέδιο μπορεί να εκδοθούν έως και 10 άδειες διαμονής (τόσο για επενδυτές όσο και για στελέχη), αναλόγως του ύψους της επένδυσης. Η επενδυτική δραστηριότητα μπορεί να αφορά την κατασκευή νέων εγκαταστάσεων (greenfield investments) ή επιχειρηματικής εξαγοράς, αναδιάρθρωσης καθώς και επέκταση υφιστάμενων δραστηριοτήτων (brownfield investments), πάντα όμως με την προϋπόθεση ότι έχει θετικές επιπτώσεις στην εθνική οικονομία. Οι άδειες διαμονής που δίδονται σε επενδυτές και στελέχη ανανεώνονται κάθε 5 έτη, αν οι επενδυτές και τα στελέχη διατηρούν την ιδιότητά τους σε σχέση με την επένδυση και συνεχίζεται η υλοποίηση ή λειτουργία αυτής. Επιπλέον, τα ανωτέρω πρόσωπα μπορούν να συνοδεύονται από τα μέλη της οικογένειάς τους (σύζυγο, άγαμα τέκνα ηλικίας κάτω των 21 ετών και ανιόντες πρώτου βαθμού συγγενείας των συζύγων), που δικαιούνται να εισέλθουν στη χώρα και να λάβουν άδεια διαμονής.

2.1.1. Νόμος 4146/2013⁹

Το έτος 2013 ξεκίνησε στην Ελλάδα το πρόγραμμα της χρυσής θεώρησης, του οποίου το νομικό πλαίσιο καθορίστηκε αρχικά με το Νόμο 4146/2013 «Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις¹⁰ και άλλες διατάξεις» και συγκεκριμένα όριζε τα εξής :

«Χορήγηση αδειών διαμονής σε ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα (άρθρο 36Α).

1. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, χορηγείται άδεια διαμονής για πέντε έτη σε υπήκοο τρίτης χώρας, εφόσον έχει λάβει θεώρηση εισόδου όταν απαιτείται και διαθέτει, είτε προσωπικά είτε μέσω νομικού προσώπου του οποίου οι μετοχές ή τα εταιρικά μερίδιά του ανήκουν εξ ολοκλήρου, κατά κυριότητα, νομή και κατοχή ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα ή έχει συνάψει τουλάχιστον δεκαετούς διάρκειας χρονομεριστική μίσθωση του ν. 1652/1986 «Σύμβαση Χρονομεριστικής Μίσθωσης και Ρύθμιση Συναφών Θεμάτων» (Α' 167)

⁸ Enterprise Greece Οκτώβριος 2018

⁹ : ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ Αρ. Φύλλου 90/18 Απριλίου 2013

¹⁰ Επιθεώρηση Μεταναστευτικού Δικαίου τόμος 2013.ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

όπως ισχύει, ή δεκαετούς διάρκειας μίσθωση ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα του άρθρου 8 παρ. 2 του ν. 4002/2011 (Α'180). Η ως άνω άδεια μπορεί να ανανεώνεται για ισόχρονη διάρκεια, εφόσον η ακίνητη περιουσία παραμένει κατά τους παραπάνω τρόπους στην κυριότητα, νομή και κατοχή του ή παραμένουν σε ισχύ οι συμβάσεις του προηγούμενου εδαφίου και πληρούνται οι λοιπές, προβλεπόμενες από το νόμο, προϋποθέσεις. Το ελάχιστο ύψος της ακίνητης περιουσίας, καθώς και το συμβατικό τίμημα των χρονομεριστικών μισθώσεων και των μισθώσεων ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα του παρόντος άρθρου καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Οικονομικών το ύψος της ως άνω ακίνητης περιουσίας μπορεί να αναπροσαρμόζεται και θα προκύπτει σύμφωνα με τις αναγραφόμενες επί των συμβολαίων αξίες των ακινήτων ή των συμβάσεων μίσθωσης.

2. Ο παραπάνω υπήκοος τρίτης χώρας μπορεί να συνοδεύεται και από τα μέλη, κατά την παρ. 1 του άρθρου 54 του ν. 3386/2005, της οικογένειάς του, στα οποία χορηγείται, ύστερα από αίτησή τους, ατομική άδεια διαμονής που ανανεώνεται και λήγει ταυτόχρονα με την άδεια διαμονής του συντηρούντος.

3. Οι κατά τις παραγράφους 3 και 4 του παρόντος άρθρου χορηγούμενες άδειες διαμονής δεν καθιερώνουν δικαίωμα πρόσβασης σε οποιαδήποτε μορφή εργασίας.

4. Το κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου χρονικό διάστημα διαμονής δεν συνυπολογίζεται για τη χορήγηση ιθαγένειας στους διαμένοντες.».

2.1.2. Νόμος 4251/2014

Ακολουθώντας, με τον Κώδικα Μετανάστευσης και Κοινωνικής Ένταξης¹¹ (Νόμος 4251/2014, ΦΕΚ Α' 80), ο οποίος περιλαμβάνει διατάξεις που διευκολύνουν την παραμονή επενδυτών τρίτων χωρών, των οποίων οι επενδύσεις έχουν χαρακτηριστεί στρατηγικές, διαμορφώθηκε οριστικά το νομικό πλαίσιο του προγράμματος της χρυσής θεώρησης, το οποίο παρέχει διευρυμένα χρονικά όρια παραμονής για τους εκπροσώπους των επενδυτικών φορέων και των συνεργατών τους. Ειδικότερα, καθορίστηκαν τα ακόλουθα :

Α. «Μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή¹² (άρθρο 20).

1. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, χορηγείται άδεια διαμονής για πέντε έτη, με δυνατότητα ανανέωσης, σε πολίτη τρίτης χώρας, που:

(α) Έχει εισέλθει νομίμως στη χώρα με οποιαδήποτε θεώρηση εισόδου ή διαμένει νομίμως στη χώρα ακόμη και αν ο τίτλος διαμονής που κατέχει δεν επιτρέπει αλλαγή σκοπού.

(β) Διαθέτει προσωπικά κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, ακίνητη περιουσία την Ελλάδα. Στην περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου, αξίας 250.000 ευρώ, δικαίωμα διαμονής παρέχεται, μόνον εφόσον οι ιδιοκτήτες του ακινήτου είναι σύζυγοι που κατέχουν το ακίνητο εξ αδιαίρετου. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις

¹¹Α.Παπαθωμάς. Κώδικας Μετανάστευσης & Κώδικας Ιθαγένειας. ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ 2015

¹² Enterprise Greece Οκτώβριος 2018

συνιδιοκτησίας, το δικαίωμα διαμονής παρέχεται μόνον εάν το ποσοστό συνιδιοκτησίας κάθε συνιδιοκτήτη είναι αξίας 250.000 ευρώ.

(γ) Διαθέτει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, μέσω νομικού προσώπου, του οποίου οι μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια του ανήκουν εξ ολοκλήρου.

(δ) Έχει συνάψει τουλάχιστον δεκαετούς διάρκειας μίσθωση ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, σύμφωνα με τα οριζόμενα του άρθρου 8 παρ. 2 του ν. 4002/2011 (Α 180).

(ε) Έχει συνάψει σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1652/1986 «Σύμβαση Χρονομεριστικής Μίσθωσης και Ρύθμιση Συναφών Θεμάτων» (Α 167), όπως ισχύει.

2. Το ελάχιστο ύψος της ακίνητης περιουσίας, καθώς και το συμβατικό τίμημα των μισθώσεων ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών κατοικιών του παρόντος άρθρου, καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ και πρέπει να έχει καταβληθεί ολοσχερώς κατά την υπογραφή του συμβολαίου.

«Το τίμημα καταβάλλεται με δίγραμμη τραπεζική επιταγή ή με κατάθεση τραπεζικού εμβάσματος στο λογαριασμό του δικαιούχου που τηρείται σε τραπεζικό ίδρυμα της Ελλάδας ή σε πιστωτικό ίδρυμα που τελεί υπό την εποπτεία της Τράπεζας της Ελλάδος, τα ειδικότερα στοιχεία των οποίων πρέπει να δηλώνονται υπευθύνως από τους συμβαλλόμενους ενώπιον του συντάσσοντος το συμβόλαιο συμβολαιογράφου και να αναγράφονται σε αυτό.»

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών και Οικονομικών το ύψος της ως άνω ακίνητης περιουσίας μπορεί να αναπροσαρμόζεται και θα προκύπτει από τις αναγραφόμενες επί των συμβολαίων αξίες των ακινήτων ή των συμβάσεων μίσθωσης.

3. Στους πολίτες τρίτων χωρών, κατόχους ακινήτων παρέχεται δυνατότητα εκμίσθωσης αυτών.

4. Ο παραπάνω πολίτης τρίτης χώρας μπορεί να συνοδεύεται και από τα μέλη της οικογένειάς του στα οποία χορηγείται, ύστερα από αίτηση τους, ατομική άδεια διαμονής που λήγει ταυτόχρονα με την άδεια διαμονής του συντηρούντος. Ως μέλη οικογένειας νοούνται:

α) ο/η σύζυγος

β) οι απευθείας κατιόντες των συζύγων ή του ετέρου των συζύγων, οι οποίοι είναι ηλικίας κάτω των 21 ετών.

γ) οι απευθείας ανιόντες των συζύγων.»

5. Η ως άνω άδεια μπορεί να ανανεώνεται για ισόχρονη διάρκεια, κάθε φορά, εφόσον η ακίνητη περιουσία παραμένει στην κυριότητα και νομή του πολίτη τρίτης χώρας ή παραμένουν σε ισχύ οι συμβάσεις της παραγράφου 1 της παρούσας και πληρούνται οι λοιπές, προβλεπόμενες από το νόμο προϋποθέσεις. Διαστήματα απουσίας από τη χώρα δεν αποτελούν παρακωλυτικό λόγο για την ανανέωση της άδειας διαμονής. «Η μεταπώληση της ακίνητης περιουσίας κατά τη διάρκεια ισχύος της άδειας διαμονής, σε έτερο πολίτη τρίτης χώρας παρέχει δικαίωμα χορήγησης άδειας διαμονής στο νέο αγοραστή με ταυτόχρονη ανάκληση της άδειας διαμονής του πωλητή.»

6. Οι κατά τις παραγράφους 1 και 4 του παρόντος άρθρου χορηγούμενες άδειες διαμονής δεν καθιερώνουν δικαίωμα πρόσβασης σε οποιαδήποτε μορφή εργασίας.
7. Η έκδοση της άδειας διαμονής χορηγείται εντός δύο μηνών από την περιέλευση όλων των στοιχείων του φακέλου στην εκδούσα αρχή.».

B. «Χορήγηση και ανανέωση άδειας διαμονής για επενδυτική δραστηριότητα¹³ (άρθρο 16).

1. Επιτρέπεται η είσοδος και η διαμονή πολιτών τρίτης χώρας στην Ελλάδα, προκειμένου να πραγματοποιήσουν επένδυση που θα έχει θετικές επιπτώσεις στην εθνική ανάπτυξη και οικονομία. Αναλόγως του ύψους και των χαρακτηριστικών της επένδυσης, μπορούν να εισέλθουν και να διαμείνουν στη χώρα μέχρι δέκα πολίτες τρίτων χωρών, συμπεριλαμβανομένων των επενδυτών, για την υλοποίησή της και λειτουργία της.
2. Με εισήγηση της Διεύθυνσης Κεφαλαίων Εξωτερικού του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης, η οποία αφορά το χαρακτηρισμό της επένδυσης και τη σκοπιμότητα χορήγησης άδειας διαμονής, μπορεί να επιτραπεί η είσοδος και η διαμονή πολιτών τρίτων χωρών στην Ελλάδα για την υλοποίηση και λειτουργία της επένδυσης.
3. Η αίτηση και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, όπως καθορίζονται με την κοινή υπουργική απόφαση της παραγράφου 12 του άρθρου 136, υποβάλλονται στην ελληνική προξενική αρχή του τόπου διαμονής των ενδιαφερομένων η οποία εντός μηνός τα διαβιβάζει στη Διεύθυνση Κεφαλαίων Εξωτερικού του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης. Η ανωτέρω υπηρεσία εντός μηνός εξετάζει την αίτηση και διαβιβάζει στην αρμόδια προξενική αρχή τη σχετική εισήγηση προκειμένου να χορηγηθούν οι απαιτούμενες εθνικές θεωρήσεις εισόδου. Η αρμόδια προξενική αρχή σε περίπτωση καθυστέρησης διαβίβασης της σχετικής εισήγησης της Διεύθυνσης Κεφαλαίων Εξωτερικού του Υπουργείου Οικονομίας, και Ανάπτυξης, δύναται να χορηγεί της απαιτούμενες σχετικές άδειες θεωρήσεις εισόδου.
4. Στον πολίτη τρίτης χώρας, που έχει λάβει θεώρηση εισόδου για την πραγματοποίηση επένδυσης χορηγείται άδεια διαμονής για τον ίδιο λόγο, εφόσον προσκομίσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Η διάρκεια ισχύος της άδειας διαμονής είναι πενταετής και ανανεώνεται για ισόχρονο διάστημα κάθε φορά, εφόσον συνεχίζεται η υλοποίηση της επένδυσης ή η λειτουργία αυτής μετά την ολοκλήρωσή της.
5. Οι παραπάνω πολίτες τρίτων χωρών μπορούν, κατά παρέκκλιση των διατάξεων της παραγράφου 1 του άρθρου 70, να συνοδεύονται από τα μέλη της οικογένειάς τους στα οποία χορηγείται άδεια διαμονής για οικογενειακή επανένωση που λήγει ταυτόχρονα με την άδεια διαμονής των συντηρούντων.
6. Αρμόδια για την εξέταση της αίτησης και την έκδοση απόφασης χορήγησης ή ανανέωσης άδειας διαμονής για πραγματοποίηση επενδυτικής δραστηριότητας είναι η Διεύθυνση Μεταναστευτικής Πολιτικής του Υπουργείου Μεταναστευτικής Πολιτικής.
7. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται ομοίως για την είσοδο και διαμονή πολιτών τρίτων χωρών στο πλαίσιο νέων επενδύσεων που πραγματοποιούνται από ημεδαπές επιχειρήσεις που ήδη λειτουργούν ή από πολίτες

¹³ Ζ.Παπασιώπη-Πασιά. Δίκαιο Αλλοδαπών, 2015 Σάκκουλας

τρίτων χωρών που διαμένουν ήδη νομίμως στην Ελλάδα και είναι κάτοχοι άδειας διαμονής για ανεξάρτητη οικονομική ή επενδυτική δραστηριότητα.

8. Στην άδεια διαμονής των πολιτών τρίτων χωρών της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου αναγράφεται «Άδεια διαμονής για επενδυτική δραστηριότητα» και στο πεδίο «Παρατηρήσεις» η επαγγελματική ιδιότητα του κατόχου

2.2. ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ

Στο πλαίσιο εφαρμογής του ευρωπαϊκού κανονισμού 1030/2002/ΕΚ¹⁴, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει, το Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής συμμορφώθηκε με την υποχρέωση της χώρας μας, που είναι κοινή για όλα τα κράτη μέλη της Ε.Ε., για την έκδοση των αδειών διαμονής με τη μορφή της ηλεκτρονικής άδειας διαμονής.

Η νέα ηλεκτρονική άδεια διαμονής, η οποία αποτελεί ένα ασφαλές έγγραφο υψηλών προδιαγραφών, σχεδιάστηκε για να παρέχει όλα τα αναγκαία εχέγγυα έναντι πιθανών προσπαθειών παραποίησης ή απάτης και περιλαμβάνει : (α) τα στοιχεία ταυτοποίησης του αλλοδαπού, (β) τα στοιχεία που προσδιορίζουν το καθεστώς διαμονής του (είδος άδειας διαμονής / πρόσβαση στην αγορά εργασίας) και (γ) τα βιομετρικά στοιχεία για την αναγνώριση του κατόχου (φωτογραφία, 2 δακτυλικά αποτυπώματα και υπογραφή).

Τα στοιχεία αυτά εκτυπώνονται στην ηλεκτρονική άδεια διαμονής (πλην των δακτυλικών αποτυπωμάτων) και αποθηκεύονται σε ηλεκτρονικό κύκλωμα ραδιοσυχνότητας (RF chip), σύμφωνα με τις προβλέψεις του οικείου ευρωπαϊκού κανονισμού.

Η έκδοση των νέων ηλεκτρονικών αδειών διαμονής ξεκίνησε στις 20 Φεβρουαρίου 2017 και έκτοτε οι υπηρεσίες της Γενικής Γραμματείας Μεταναστευτικής Πολιτικής παρακολουθούν τη διαδικασία και παρεμβαίνουν, όποτε κριθεί απαραίτητο με σκοπό την άμεση επίλυση ζητημάτων που ανακύπτουν κατά την προσαρμογή των υπηρεσιών στις νέες απαιτήσεις.

Στο πλαίσιο αυτό, το αρμόδιο Υπουργείο με στόχο τη βέλτιστη προσαρμογή των "υπηρεσιών μιας στάσης" των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, αλλά και της "υπηρεσίας μιας στάσης" της Γενικής Γραμματείας Μεταναστευτικής Πολιτικής, στο νέο πληροφοριακό σύστημα που υποστηρίζει τη διαδικασία έκδοσης της ηλεκτρονικής άδειας διαμονής, επέλεξε τη σταδιακή εισαγωγή των υπηρεσιών στο νέο σύστημα.

Στις 20 Φεβρουαρίου 2017 ξεκίνησε με επιτυχία η λειτουργία του ως άνω συστήματος στις "υπηρεσίες μίας στάσης" των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, αλλά και της "υπηρεσίας μιας στάσης" της Γενικής Γραμματείας Μεταναστευτικής Πολιτικής.

Η εισαγωγή του νέου πληροφοριακού συστήματος για τη μετανάστευση, το οποίο υποστηρίζει την έκδοση της ηλεκτρονικής άδειας διαμονής για τους πολίτες τρίτων χωρών που διαμένουν νόμιμα στη χώρα μας, αποτελεί μια σημαντική καινοτομία για την ελληνική δημόσια διοίκηση και διασφαλίζει την απαίτηση της ελληνικής πολιτείας για την έκδοση ενός ασφαλούς εγγράφου διαμονής των νομίμως διαμενόντων στην ελληνική επικράτεια αλλοδαπών, αλλά και την απαιτούμενη νομική προσαρμογή μας στο ευρωπαϊκό κεκτημένο.

¹⁴ Θ. Παπαθεοδώρου, ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ, ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ 2015

Τέλος, η επιτυχία του εν λόγω εγχειρήματος αποτελεί μια σημαντική επένδυση γνώσης στις νέες τεχνολογίες, αλλά και σε εξειδικευμένο δυναμικό των υπηρεσιών του Υπουργείου.

2.2.1. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ¹⁵

Όπως ήδη έχει αναφερθεί ανωτέρω, η κάρτα της ηλεκτρονικής άδειας διαμονής περιλαμβάνει τα βιογραφικά στοιχεία του κατόχου, φωτογραφία προσώπου καθώς και 2 δακτυλικά αποτυπώματα αποθηκευμένα και με τους πλέον σύγχρονους τρόπους κρυπτογραφημένα και διασφαλισμένα σε ηλεκτρονική μορφή σε ηλεκτρονικό chip που λειτουργεί ανέπαφα. Πρόσβαση στα δακτυλικά αποτυπώματα έχουν μόνο εξουσιοδοτημένοι σταθμοί των αρμόδιων ελεγκτικών μηχανισμών. Μέχρι σήμερα έχουν παραδοθεί περισσότερες από 56.000 ηλεκτρονικές άδειες διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών, ενώ επιπλέον 43.000 ηλεκτρονικές άδειες διαμονής βρίσκονται στο στάδιο της έγκρισης από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Οι άδειες αυτές έχουν διάρκεια ανάλογη με την κατηγορία τους (συνήθως 2 έως 5 έτη) σύμφωνα με το ισχύον νομικό καθεστώς. Το κόστος της κάρτας της ηλεκτρονικής άδειας διαμονής, το οποίο ανέρχεται σε 16 ευρώ και εξοφλείται αποκλειστικά με τη χρήση ηλεκτρονικού παραβόλου (e-παράβολο), περιλαμβάνει την προμήθεια, εξατομίκευση, προσωποποίηση, εκτύπωση και ασφαλή διακίνηση της κάρτας.

Η ηλεκτρονική άδεια διαμονής παραλαμβάνεται από τους πολίτες τρίτων χωρών στις υπηρεσίες μίας στάσης Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Κεντρικής υπηρεσίας και των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της Χώρας, όπου έχει υποβληθεί η αρχική αίτηση χορήγησης και οι διαστάσεις της κάρτας είναι αντίστοιχες των τραπεζικών καρτών τύπου ID-1 (μήκος 85,60χλστμ × πλάτος 53,98χλστμ).

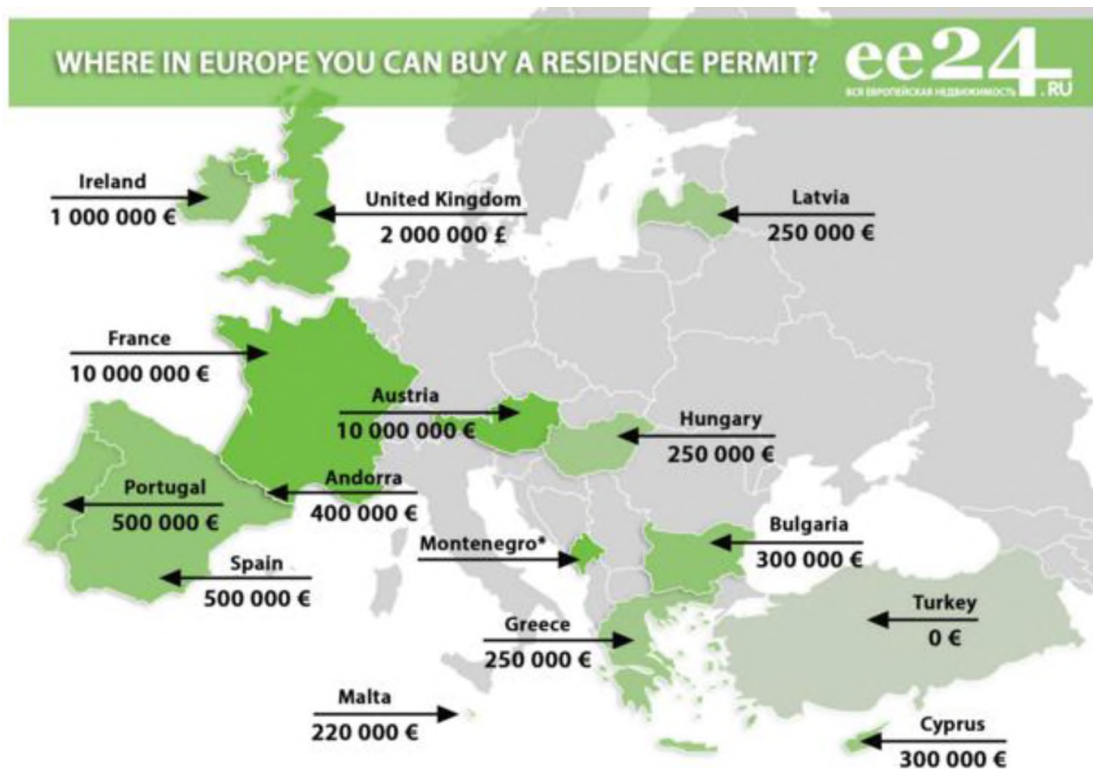
¹⁵ Γενική Γραμματεία Μεταναστευτικής Πολιτικής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

ΘΕΣΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ "ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ" ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

ΕΝΟΤΗΤΑ 1 : Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ GOLDEN VISA ΣΤΙΣ ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

ΠΗΓΗ: ee24.com



Χρυσή Βίζα και Ευρωπαϊκή Ιθαγένεια

Ορισμένα προγράμματα χρυσών θεωρήσεων οδηγούν στην απόκτηση ιθαγένειας σε κράτη-μέλη της Ε.Ε., δηλαδή παρέχουν τη δυνατότητα σε πολίτες τρίτων χωρών να ζουν και να εργάζονται οπουδήποτε μέσα στην Ε.Ε. (ήτοι στην Αυστρία, το Βέλγιο, τη Βουλγαρία, την Κροατία, τη Δημοκρατία της Κύπρου, την Τσεχική Δημοκρατία, τη Δανία, την Εσθονία, τη Φινλανδία, τη Γαλλία, τη Γερμανία, την Ελλάδα, την Ουγγαρία, την Ιρλανδία, την Ιταλία, τη Λετονία, τη Λιθουανία, το Λουξεμβούργο, τη Ρουμανία, τη Σλοβακία, τη Σλοβενία, την Ισπανία, τη Σουηδία και το Ηνωμένο Βασίλειο).

Ζώνη θεωρήσεων Σένγκεν

Ορισμένες ευρωπαϊκές χώρες, που είναι μέλη της Ζώνης Σένγκεν¹⁶, προσφέρουν άδεια διαμονής σε επενδυτές, γεγονός που επιτρέπει στους τελευταίους να ταξιδεύουν ελεύθερα σε όλες τις χώρες που ανήκουν στην ανωτέρω ζώνη. Οι χώρες της Ε.Ε. που είναι μέλη της Ζώνης Σένγκεν είναι η Αυστρία, το Βέλγιο, η Τσεχική Δημοκρατία, η Δανία, η Εσθονία, η Φινλανδία, η Γαλλία, η Γερμανία, η Ελλάδα, η Ουγγαρία,

¹⁶ ΘΕΩΡΙΑ & ΠΡΑΞΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ 2009. ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

η Ισλανδία, η Ιταλία, η Λετονία, η Λιθουανία, το Λουξεμβούργο, η Μάλτα, η Ολλανδία, η Σλοβενία, η Ισπανία, η Σουηδία, η Ελβετία και το Λιχτενστάιν.

1.1. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ GOLDEN VISA ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ

ΠΗΓΗ: Goldenvisas.com



Η Κύπρος, η οποία είναι μέλος της Ε.Ε., εφαρμόζει 2 προγράμματα για την απόκτηση χρυσής βίζας μέσω επενδύσεων σε ακίνητα, εκ των οποίων το πρώτο δίνει τη δυνατότητα απόκτησης μόνιμης κατοικίας με το ποσό των 300.000 ευρώ και το δεύτερο τη δυνατότητα απόκτησης ιθαγένειας με το ποσό των 2.000.000 ευρώ. Και τα 2 ως άνω κυπριακά προγράμματα επενδύσεων για τη μετανάστευση διακρίνονται από ταχείες και αποτελεσματικές διαδικασίες χορήγησης άδειας παραμονής και διαβατηρίου.

Απόκτηση μόνιμης διαμονής με το ποσό των 300.000 ευρώ.

Όσοι πολίτες τρίτων χωρών επιθυμούν να αποκτήσουν άδεια παραμονής στη χώρα (τόσο για τους ίδιους όσο και για τα μέλη της οικογένειάς τους) πρέπει να επενδύσουν το ποσό των 300.000 ευρώ για την αγορά ακινήτου έχοντας μοναδική υποχρέωση να επισκέπτονται τη χώρα μία φορά κάθε 2 έτη. Η επένδυση αυτή μπορεί να πραγματοποιηθεί όχι μόνο από φυσικό αλλά και από νομικό πρόσωπο, αλλά στην τελευταία περίπτωση τόσο ο/η κύριος αιτών/ούσα όσο και ο/η σύζυγος αυτού/ής πρέπει να είναι πραγματικοί ιδιοκτήτες. Με το ανωτέρω ποσό των 300.000 ευρώ μπορούν να αποκτηθούν 1 ή 2 ακίνητα (αρκεί να είναι νεόδμητα). Τα βασικά χαρακτηριστικά του ανωτέρω προγράμματος είναι τα ακόλουθα :

- Επενδύσεις ύψους 300.000 ευρώ (συν έξοδα και φόροι).
- Πλήρης επαγγελματική κατάρτιση (παππούδες, γονείς και παιδιά έως 25 ετών).
- Απαιτείται επίσκεψη στη χώρα μία φορά κάθε 2 έτη.
- Παρέχει τη δυνατότητα ταξιδιού σε όλες τις χώρες της Ε.Ε.

- Απλή και γρήγορη διαδικασία (ολοκλήρωση αυτής εντός 2 μηνών).
- Επενδύσεις σε νέα ακίνητα.

Απόκτηση της κυπριακής ιθαγένειας¹⁷ με το ποσό των 2.000.000 ευρώ.

Όσοι πολίτες τρίτων χωρών επιθυμούν να αποκτήσουν την κυπριακή υπηκοότητα πρέπει να επενδύσουν ένα αρκετά μεγαλύτερο ποσό, το οποίο αγγίζει τα 2.000.000-2.500.000 ευρώ. Η διαδικασία για την απόκτηση υπηκοότητας ολοκληρώνεται μέσα σε 6 μήνες και από τότε οι κύπριοι πλέον πολίτες έχουν τη δυνατότητα να ταξιδεύουν, να εργάζονται και να σπουδάζουν ελεύθερα σε όλες τις χώρες της Ε.Ε. Ωστόσο, η επένδυση αυτή μπορεί να μειωθεί μετά από 3 έτη στο ποσό των 500.000 ευρώ. Τα βασικά χαρακτηριστικά του ανωτέρω προγράμματος είναι τα ακόλουθα :

- Επενδύσεις ύψους 2.000.000-2.500.000 ευρώ.
- Πλήρης επαγγελματική κατάρτιση (παιδιά μέχρι την ηλικία των 28 ετών).
- Δεν απαιτείται διαμονή στη χώρα.
- Η Κύπρος είναι πλήρες μέλος της Ε.Ε.
- Απλή και γρήγορη διαδικασία.
- Απόκτηση ευρωπαϊκού διαβατηρίου σε διάστημα μόλις 6 μηνών.

1.2. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ GOLDEN VISA ΣΤΗΝ ΙΣΠΑΝΙΑ

ΠΗΓΗ: wiredcorporation.com

WIRED CORPORATION

SPAIN - GOLDEN VISA

- *Known for its rich **history**, diverse **cultures**, extraordinary **architecture**, Delightful **gastronomy**, sandy **beaches**, amazing **golf** courses, exciting **football**, sophisticated and lively **cities** with the award-winning **hospitality** of the Spanish people.
- *Second passport & Circulation within Schengen Area : Austria,Belgium,Czech Republic Denmark,Estonia,Finland France,Germany,Greece Hungary,Iceland,Italy Latvia,Lithuania,Luxembourg Malta,Netherlands,Norway Poland,Portugal,Slovakia Slovenia,Sweden,Switzerland
- *Spain has strong infrastructure, high **quality** of living, **health care**, **education**, and reasonable living costs.
- *Perfectly located on the South-Western coast of Europe and occupying approximately 85% of the Iberian Peninsula, the **perfect geographical location** for prosperous **business ventures** across Europe and Mediterranean countries with **suitable trade links to North and South American countries**.
- *No state religion, every person has freedom to practice their preferred religion.

Η Ισπανία παρέχει 3 τρόπους για την απόκτηση μίας χρυσής βίζας, ήτοι επένδυση του ποσού των 500.000 ευρώ για την αγορά ακινήτου ή επένδυση του ποσού των 2.000.000 ευρώ σε ισπανικά κρατικά ομόλογα ή επένδυση του ποσού των 1.000.000 ευρώ σε μετοχές ισπανικών εταιρειών.

¹⁷ Džankic, Jelena, 'Investment-based Citizenship and Residence Programmes in the EU' 2015

Απόκτηση της Golden Visa¹⁸ με την αγορά ακινήτου αξίας 500.000 ευρώ.

Όσοι πολίτες τρίτων χωρών επιθυμούν να αποκτήσουν άδεια παραμονής στη χώρα (τόσο για τους ίδιους όσο και για τα μέλη της οικογένειάς τους) πρέπει να επενδύσουν το ποσό των 500.000 ευρώ για την αγορά ακινήτου. Η ισπανική χρυσή βίζα ανανεώνεται κάθε 2 έτη, ενώ δεν είναι απαραίτητη η διαμονή στη χώρα για την ανανέωση ή αναθεώρηση αυτής. Μετά από 5 έτη οι ιδιοκτήτες κατοικιών μπορούν να υποβάλουν αίτηση για την απόκτηση του δικαιώματος της μόνιμης κατοικίας, ενώ μετά από συνολικά 10 έτη διαμονής και εργασίας στη χώρα μπορούν να αποκτήσουν την ισπανική υπηκοότητα. Τα βασικά χαρακτηριστικά του ανωτέρω προγράμματος είναι τα ακόλουθα :

- Επενδύσεις ύψους 500.000 ευρώ.
- Δικαίωμα διαμονής σε όλη την οικογένεια.
- Δεν απαιτείται διαμονή στη χώρα.
- Απόκτηση μόνιμης κατοικίας μετά από 5 έτη.
- Απόκτηση ιθαγένειας μετά από 10 έτη.
- Παρέχει τη δυνατότητα ταξιδιού σε όλες τις χώρες της Ε.Ε.

Απόκτηση της Golden Visa επενδυτή.

Όσοι πολίτες τρίτων χωρών επιθυμούν να αποκτήσουν άδεια παραμονής στην Ισπανία και ταυτόχρονα διαθέτουν επαρκή κεφάλαια για επένδυση, έχουν τη δυνατότητα να δραστηριοποιηθούν στη χώρα. Οι υποψήφιοι πρέπει να επενδύσουν το ποσό του 1.000.000 ευρώ και να διαθέτουν λεπτομερές επιχειρηματικό σχέδιο, το οποίο μεταξύ άλλων να αναφέρει το ποσό της επένδυσης καθώς και τον υπολογισμό των θέσεων εργασίας που θα δημιουργηθούν, ενώ περαιτέρω στην αίτηση για την απόκτηση της golden visa πρέπει να περιγράφεται με ποιον τρόπο θα ωφεληθεί η χώρα από την εν λόγω επιχείρηση. Η επένδυση μπορεί να αφορά τη δημιουργία μιας νέας εταιρείας, την εξαγορά μίας ήδη υπάρχουσας επιχείρησης ή τη μεταφορά στην Ισπανία ενός διεθνούς franchise. Μόλις ολοκληρωθεί η διαδικασία της χορήγησης της άδειας διαμονής, οι ανωτέρω επενδυτές μπορούν να αντλήσουν αμέσως το κεφάλαιό τους για την υλοποίηση της επιχείρησής τους. Τα δε μέλη της οικογένειάς τους μπορούν να ζουν, να εργάζονται και να φοιτούν σε σχολεία της Ισπανίας. Οι ανανεώσεις της άδειας διαμονής είναι απεριόριστες με την προϋπόθεση ότι η επένδυση συνεχίζεται. Σημειώνεται ότι για να αποκτήσει ένα πρόσωπο τη βίζα επενδυτή πρέπει¹⁹ να μην είναι υπήκοος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, να είναι άνω των 18 ετών, να έχει λευκό ποινικό μητρώο τουλάχιστον τα 5 τελευταία έτη (τόσο στην Ισπανία όσο και σε οποιαδήποτε άλλη χώρα έχει προηγουμένως κατοικήσει) και να μην έχει μεταδοτικές ασθένειες, όπως αυτές περιγράφονται στο Διεθνή Κανονισμό Υγείας του έτους 2005.

¹⁸ Džankić, Jelena, 'Investment-based Citizenship and Residence Programmes in the EU' 2015

¹⁹ Ministry of Economy foreign Affairs & Employment

1.3. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ GOLDEN VISA ΣΤΗΝ ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ

ΠΗΓΗ: youtube.com/World finance



Η Πορτογαλία παρέχει 3 τρόπους για την απόκτηση μίας χρυσής βίζας, ήτοι επένδυση του ποσού των 500.000 ευρώ για την αγορά ακινήτου ή μειωμένη επένδυση του ποσού των 350.000 ευρώ ή επένδυση σε άλλους τομείς (πορτογαλική βίζα επενδυτή). Το πρόγραμμα χρυσής βίζας της Πορτογαλίας²⁰ είναι το πιο δημοφιλές της Ευρώπης, καθώς οι επενδυτές προσελκύονται από την ευελιξία και τα οφέλη που προσφέρει αυτό. Το πορτογαλικό πρόγραμμα ξεκίνησε το έτος 2012 και προωθήθηκε πολύ από την κυβέρνηση της χώρας. Οι πολίτες τρίτων χωρών μπορούν επενδύοντας το ποσό των 500.000 ευρώ για την αγορά ακινήτου να αποκτήσουν άδεια διαμονής τόσο για τους ίδιους όσο και για τα μέλη της οικογένειάς τους. Η ανωτέρω χρυσή βίζα ανανεώνεται κάθε 2 έτη με την προϋπόθεση ο αιτών να έχει διαμείνει τουλάχιστον 2 εβδομάδες στη χώρα. Για το λόγο αυτό ενίοτε ζητείται από τους αιτούντες να προσκομίσουν στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι έχουν συμμορφωθεί με τις ελάχιστες απαιτήσεις διαμονής κατά τη διάρκεια της ανωτέρω περιόδου. Ο χρόνος επεξεργασίας της αίτησης για την απόκτηση της χρυσής θεώρησης είναι συνήθως αρκετοί μήνες, ενώ μετά την επεξεργασία της ανωτέρω αίτησης ο SEF έρχεται σε επαφή με τον αιτούντα.

Απόκτηση της Golden Visa²¹ με την αγορά ακινήτου αξίας 500.000 ευρώ.

Αποτελεί μία από τις πιο ελκυστικές επιλογές, καθώς παρέχει στους επενδυτές τη δυνατότητα να υποβάλουν αίτηση για την απόκτηση δικαιώματος μόνιμης διαμονής μετά από 5 έτη και για την απόκτηση ιθαγένειας μετά από 6 έτη και μάλιστα χωρίς να χρειάζεται να διαμένουν στην Πορτογαλία. Για την ακρίβεια ο αιτών και η οικογένειά του πρέπει να επισκέπτονται τη χώρα κάθε 2 έτη και για χρονικό διάστημα μόλις 2 εβδομάδων προκειμένου να ανανεώσουν την πορτογαλική χρυσή βίζα. Μάλιστα, η Πορτογαλία χορηγεί ιθαγένεια ακόμα και αν ο αιτών επενδυτής δεν κατοικεί στη

²⁰ Džankic, Jelena, 'Investment-based Citizenship and Residence Programmes in the EU' 2015

²¹ Džankic, Jelena, 'Investment-based Citizenship and Residence Programmes in the EU' 2015

χώρα, αρκεί ο τελευταίος να επιδείξει δεσμούς με τη χώρα και να περάσει μια βασική γλωσσική δοκιμασία. Η απόκτηση της πορτογαλικής ιθαγένειας και ενός δεύτερου διαβατηρίου δίνουν το δικαίωμα στους ανωτέρω επενδυτές να ζήσουν, να εργαστούν και να σπουδάσουν σε οποιαδήποτε χώρα της Ε.Ε., ενώ ο κάτοχος μίας πορτογαλικής άδειας διαμονής μπορεί να ταξιδέψει σε όλες τις χώρες που είναι μέλη της Ζώνης Σένγκεν.

Απόκτηση της Golden Visa με την αγορά ακινήτου αξίας 350.000 ευρώ (μειωμένη επενδυτική επιλογή).

Όσοι πολίτες τρίτων χωρών επιθυμούν να αποκτήσουν άδεια παραμονής στην Πορτογαλία μέσω της μειωμένης επένδυσης των 350.000 ευρώ, μπορούν να αγοράσουν ένα ακίνητο, το οποίο να είναι τουλάχιστον 30 ετών, να χρειάζεται ανακαίνιση και να βρίσκεται στις περιοχές αστικής αναγέννησης της χώρας. Ωστόσο πρόκειται για μία περίπλοκη επένδυση, καθώς τα εν λόγω έργα πρέπει να εγκριθούν από τη SEF ως επιλέξιμα για το μειωμένο ποσό της επένδυσης, ενώ επιπλέον είναι κρίσιμης σημασίας να εξασφαλιστεί τόσο το σωστό έργο όσο και οι απαραίτητες νομικές συμβουλές πριν από την ανάληψη μίας τέτοιας επένδυσης.

Απόκτηση της Golden Visa επενδυτή.

Οι πολίτες τρίτων χωρών, που δε θέλουν να αποκτήσουν ακίνητη περιουσία στην Πορτογαλία, αλλά επιθυμούν να αποκτήσουν άδεια παραμονής στη χώρα, μπορούν είτε να μεταφέρουν σε αυτή κεφάλαια ύψους τουλάχιστον 1.000.000 ευρώ είτε να δημιουργήσουν τουλάχιστον 10 θέσεις εργασίας στη χώρα είτε να επενδύσουν τουλάχιστον το ποσό των 350.000 ευρώ σε επιστημονικές έρευνες στην Πορτογαλία είτε να επενδύσουν τουλάχιστον το ποσό των 250.000 ευρώ στις τέχνες, τον πολιτισμό και την πολιτιστικά κληρονομιά της χώρας είτε να επενδύσουν τουλάχιστον το ποσό των 500.000 ευρώ σε μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στη χώρα.

1.4. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ GOLDEN VISA ΣΤΗ ΜΑΛΤΑ

ΠΗΓΗ: ee24.com



Η Μάλτα, η οποία είναι πλήρες μέλος της Ε.Ε., προσφέρει 2 χρυσά προγράμματα θεωρήσεων μέσω επενδύσεων, εκ των οποίων το πρώτο αφορά την απόκτηση μόνιμης κατοικίας και το δεύτερο την απόκτηση ιθαγένειας. Η Μάλτα αποτελεί μέρος της ζώνης θεώρησης Σένγκεν της Ε.Ε. και τα αγγλικά ομιλούνται ευρέως στο νησί.

Πρόγραμμα αόριστης διαμονής Visa στη Μάλτα.

Το εν λόγω πρόγραμμα χορηγεί απεριόριστα δικαιώματα διαμονής σε διεθνείς επενδυτές, οι οποίοι επενδύουν κατ' ελάχιστο το ποσό των 250.000 ευρώ σε αξιόπιστα κρατικά ομόλογα της Μάλτας για χρονική περίοδο 5 ετών. Επιπλέον, ο επενδυτής πρέπει να καταβάλει εισφορά ύψους 30.000 ευρώ στο κρατικό ταμείο της Μάλτας και να αγοράσει ή να ενοικιάσει κατοικία στο νησί. Τα δικαστικά έξοδα και τα έξοδα επεξεργασίας ανέρχονται στο ποσό των 40.000 ευρώ. Το δε πρόγραμμα προσφέρει μια σταθερή και χαμηλού κινδύνου επενδυτική οδό για την απόκτηση άδειας διαμονής σε χώρα της Ε.Ε. Τα βασικά χαρακτηριστικά του προγράμματος είναι τα ακόλουθα :

- Επένδυση ύψους 250.000 ευρώ σε κρατικά ομόλογα για 5 έτη.
- Πρόσθετη συνεισφορά ύψους 30.000 ευρώ στην κυβέρνηση της Μάλτας.
- Νομικά έξοδα και τέλη επεξεργασίας ποσού 40.000 ευρώ.
- Αγορά ή ενοικίαση ακινήτου (ελάχιστη αγορά 270.000 ευρώ στο Gozo ή 320.000 ευρώ στη Μάλτα ή ενοικίαση 10.000 ευρώ ετησίως στο Gozo ή 12.000 ευρώ ετησίως στη Μάλτα).

Απόκτηση Ιθαγένειας από Επενδύσεις Μάλτα²²: Το σχέδιο επενδύσεων για την απόκτηση ιθαγένειας της Μάλτας, το οποίο είναι γνωστό ως το Ατομικό Πρόγραμμα Επενδυτών της Μάλτας (MIP), απευθύνεται σε εύπορα άτομα. Οι μεμονωμένοι επενδυτές πρέπει να καταβάλουν ελάχιστη συνεισφορά ύψους 650.000 ευρώ στο εθνικό ταμείο ανάπτυξης, το οποίο έχει δημιουργήσει η κυβέρνηση, να επενδύσουν 150.000 ευρώ σε κυβερνητικά εγκεκριμένα χρηματοπιστωτικά μέσα και να δεσμευτούν για διαμονή στη Μάλτα για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 5 ετών. Η αξία του ακινήτου που αποκτάται θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 350.000 ευρώ, ενώ επιπλέον κάθε μέλος της οικογένειας πρέπει να συνεισφέρει ένα ποσό στο ταμείο ανάπτυξης ύψους 25.000 ευρώ. Τα οφέλη μετά από μια περίοδο διαμονής στη χώρα είναι η απόκτηση ιθαγένειας και η απόκτηση ενός δεύτερου διαβατηρίου, ήτοι της δυνατότητας για ζωή, εργασία και σπουδές σε όλη την Ευρώπη. Τα βασικά χαρακτηριστικά του προγράμματος είναι τα ακόλουθα :

- Συμμετοχή ποσού 650.000 ευρώ στο Ταμείο Δημόσιας Ανάπτυξης.
- Επιπλέον εισφορά ποσού 25.000 ευρώ για κάθε μέλος της οικογένειας.
- Περαιτέρω επενδύσεις ύψους 150.000 ευρώ σε εγκεκριμένα μέσα.
- Ελάχιστη αγορά ακινήτου αξίας 350.000 ευρώ.
- Ιθαγένεια και διαβατήριο.
- Ιθαγένεια για μελλοντικά εξαρτώμενα άτομα.
- Ελευθερία ζωής, εργασίας και σπουδών σε όλη την Ε.Ε.

Προϋποθέσεις για την απόκτηση χρυσής βίζα της Μάλτας.

Ένα άτομο δικαιούται να υποβάλει αίτηση για την απόκτηση χρυσής βίζα της Μάλτας εφόσον πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις :

- Ο αιτών είναι υπήκοος εκτός ΕΕ/ ΕΟΧ.
- Ο αιτών είναι τουλάχιστον 18 ετών.
- Ο αιτών πρέπει να μην έχει προβλήματα με το νόμο.
- Ο αιτών πρέπει να αποδείξει ότι έχει ετήσιο εισόδημα τουλάχιστον 100.000 ευρώ ή κατέχει κεφάλαιο ύψους τουλάχιστον 5.000.000 ευρώ.
- Ο αιτών και τα εξαρτώμενα από αυτόν πρόσωπα πρέπει να έχουν ευρωπαϊκή ασφάλιση υγείας.

Οι κανονισμοί της χώρας προβλέπουν ρητά ότι οι αιτήσεις για τη χορήγηση χρυσής βίζα υποβάλλονται μόνο μέσω δικηγόρου²³ με άδεια παραμονής. Το δε τέλος επεξεργασίας ύψους 5.500 ευρώ είναι πληρωτέο μέσω της τελικής εισφοράς των 30.000 ευρώ, της οποίας το υπόλοιπο οφείλεται μόνο κατόπιν έγκρισης.

²² European citizenship is derivative: a person who holds the nationality of an EU country automatically gains EU citizenship. See Consolidated Version of the Treaty on the Functioning of the European Union, Official Journal of the European Union, 26 October 2012

²³ www.legal-malta.com

ΕΝΟΤΗΤΑ 2 : Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ GOLDEN VISA ΣΤΙΣ ΒΑΛΚΑΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΑΛΤΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

2.1. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ GOLDEN VISA ΣΤΗ ΛΕΤΟΝΙΑ

ΠΗΓΗ:Latvia-immigration.com



Χρυσό πρόγραμμα Θεώρησης της Λετονίας²⁴

Το χρυσό πρόγραμμα της Λετονίας διαχωρίζεται στις ακόλουθες 3 χρονικές περιόδους: Από το 2010 (πρώτο έτος εφαρμογής του προγράμματος) έως το Σεπτέμβριο του έτους 2014, από το Σεπτέμβριο του έτους 2014 έως το Νοέμβριο του έτους 2016 και από το Νοέμβριο του έτους 2016 έως σήμερα (αν και ουσιαστικά το πρόγραμμα έχει σταματήσει - στατιστικά στοιχεία πίνακας 1.8).

Α' φάση του προγράμματος (2010 έως 9/2014).

Κάθε πολίτης τρίτης χώρας είχε τη δυνατότητα να αποκτήσει δικαίωμα διαμονής σε ένα κράτος μέλος της Ε.Ε. αρχικά για μια πενταετία καταβάλλοντας μόλις το ποσό των 71.150 ευρώ, δηλαδή αγοράζοντας ένα ακίνητο στην ταχέως αποδημητική ύπαιθρο της Λετονίας. Αν όμως ήθελε να ζήσει στην πολυσύχναστη πρωτεύουσα της Λετονίας, τη Ρίγα, ή στη γύρω περιοχή, το κόστος διπλασιαζόταν και έφτανε στο ποσό των 142.300 ευρώ, καθιστώντας τη λετονική χρυσή βίζα μία από τις καλύτερες ευκαιρίες στην Ευρώπη. Το 2010, το πρώτο έτος εφαρμογής του προγράμματος, 289 άτομα υπέβαλαν αίτηση. Μέχρι το 2014, ο αριθμός των αιτούντων αυξήθηκε σε περίπου 6.000. Οι μεσίτες ακινήτων εξυπηρετούσαν πολλούς Ρώσους, Κινέζους, Ουκρανούς, Καζάκους και Ουζμπεκιστανούς, οι οποίοι αναζητούσαν τρόπο διαφυγής από τα καθεστώτα των χωρών τους ή ένα μέρος για να κρυφτούν από τα αδιάκριτα βλέμματα των φορολογικών επιθεωρητών. Η Λετονία είχε πολλά πλεονεκτήματα για τη συγκεκριμένη ομάδα μεταναστών, καθώς οι περισσότεροι Λετονοί μιλούν άπταιστα τη ρωσική γλώσσα, η Μόσχα απέχει μόλις 90 λεπτά με το αεροπλάνο και το σημαντικότερο από όλα το πρόγραμμα "επενδυτών" της Λετονίας δεν εφαρμόζε ελέγχους για την προέλευση των χρημάτων.

Β' φάση του προγράμματος (9/2014 έως 11/2016).

Οι αριθμοί των χορηγηθέντων αδειών διαμονής αυξήθηκαν ταχύτατα και κορυφώθηκαν το έτος 2014, οπότε η Ρωσία προσάρτησε την Κριμαία. Το εν λόγω πρόγραμμα, το οποίο μέχρι τότε αποτελούσε ένα εργαλείο οικονομικής ανάπτυξης, απέκτησε ξαφνικά εθνική πολιτική σημασία. Αρχικά η κυριότερη ανησυχία των Λετονών για το πρόγραμμα ήταν η ταυτόχρονη αύξηση των τιμών των ακινήτων,

²⁴ Džankic, Jelena, 'Investment-based Citizenship and Residence Programmes in the EU' 2015

όμως εκείνη τη χρονική στιγμή το πρόγραμμα δημιούργησε θέμα εθνικής κυριαρχίας. Στις 06-03-2014 το Ανώτατο Συμβούλιο της Κριμαίας αποφάσισε να ζητήσει από τη Ρωσία την επανένωση, κάτι που παραχωρήθηκε από τη Ρωσία με το δημοψήφισμα της 16^{ης} -03-2014.

Επενδυτική χρυσή βίζα Λετονίας.

Η Λετονία, μετά την πρώτη φάση του προγράμματος της Χρυσής Βίζας και υπό την πίεση των γεγονότων στην Κριμαία του έτους 2014, θέσπισε νέο όριο για τη χορήγηση πενταετούς άδειας διαμονής. Ειδικότερα, αποφάσισε ότι οι πρώτοι 800 αιτούντες έπρεπε να επενδύσουν το ποσό των 250.000 ευρώ σε ακίνητα, ενώ οι επόμενοι έπρεπε να επενδύσουν το ποσό των 500.000 ευρώ. Επιπλέον, καθορίστηκε αμοιβή για την επεξεργασία της αίτησης από την κυβέρνηση ύψους 25.000 ευρώ ή 5% της αξίας του ακινήτου. Τα βασικά χαρακτηριστικά του προγράμματος είναι τα ακόλουθα :

- Επενδύσεις αξίας 250.000 ευρώ.
- Πλήρης παραμονή για την οικογένεια.
- Χωρίς απαίτηση διαμονής στη χώρα.
- Ανανέωση άδειας κάθε 5 έτη.
- Τα ταξίδια θεωρήσεων Σένγκεν της ΕΕ.
- Νόμισμα της ευρωζώνης.

Όμως σε διάστημα μόλις ενός έτους από την εφαρμογή των ανωτέρω, ο αριθμός των αδειών που χορηγήθηκαν μειώθηκε κατακόρυφα (το έτος 2014 χορηγήθηκαν περίπου 6.000 άδειες, ενώ το έτος 2015 χορηγήθηκαν μόλις 1.101 άδειες). Σημειωτέον ότι ο αιτών μπορεί να υποβάλει αίτηση για μόνιμη κατοικία στη Λετονία, αφού έχει διαμείνει στη χώρα για τουλάχιστον 4 χρόνια και έχει αποκτήσει γνώση της γλώσσας, της γενικής ιστορίας και του εθνικού ύμνου. Οι αιτούντες μπορούν να υποβάλουν αίτηση για ιθαγένεια στη Λετονία μετά από 10 έτη διαμονής.

Γ' φάση του προγράμματος (11/2016 έως σήμερα).

Μολονότι το πρόγραμμα της επενδυτικής χρυσής βίζας της Λετονίας είναι ακόμα ενεργό (με όριο πλέον το ποσό των 500.000 ευρώ), το Νοέμβριο του έτους 2016 το κοινοβούλιο της Λετονίας τροποποίησε το νόμο και αποφάσισε να χρεώνει το ποσό των 5.000 ευρώ για την ανανέωση της θεώρησης μετά από 5 χρόνια. Το ανωτέρω γεγονός προκάλεσε την αντίδραση της τοπικής ρωσικής ομογενούς κοινότητας, οι οποίοι αποτελούν το 90% των αιτούντων για τη χορήγηση άδειας διαμονής (στατιστικά στοιχεία πίνακας 3.2). Ως αποτέλεσμα κατά το πρώτο εξάμηνο του έτους 2017²⁵ υποβλήθηκαν μόλις 64 αιτήσεις για απόκτηση χρυσής βίζας στη Λετονία. Παρά το γεγονός ότι το ανωτέρω πρόγραμμα είχε όφελος ύψους 1,44 δισεκατομμυρίων ευρώ για τη λετονική οικονομία, υπό τις ανωτέρω συνθήκες η μείωση των ρώσων υποψηφίων είναι πιθανόν να σημάνει το τέλος αυτού.

²⁵ Γραφείο ιθαγένειας και μετανάστευσης της Λετονίας

2.2. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ GOLDEN VISA ΣΤΗ ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ

ΠΗΓΗ: citizenshipbyinvestment.ch



Χρυσή Βίζα Βουλγαρίας

Το βουλγαρικό πρόγραμμα χρυσών θεωρήσεων είναι ελκυστικό για όσους επενδυτές αναζητούν επενδύσεις ομολόγων χωρίς κίνδυνο ή για εκείνους που προτιμούν να μην επενδύσουν σε ακίνητα. Η Βουλγαρία προσφέρει 4 τρόπους επένδυσης για την απόκτηση μιας χρυσής βίζας :

- Παθητική επένδυση.
- Επιχειρηματικές επιλογές.
- Απόκτηση ακινήτων.
- Επενδύσεις σε πιστοποιημένα έργα μεγάλης κλίμακας.

Αναμφισβήτητα η πιο ενδιαφέρουσα και χωρίς κίνδυνο επιλογή είναι η επένδυση σε ομόλογα.

Βουλγαρική visa μέσω επενδύσεων σε ομόλογα.

Η Βουλγαρία προσφέρει μόνιμη κατοικία μέσω επενδύσεων ύψους 511.292 ευρώ (ήτοι 1 εκατ. BGN) σε κρατικά ομόλογα. Το χαρτοφυλάκιο των κρατικών ομολόγων διαρκεί για επενδυτική περίοδο 5 ετών, ενώ δεν απαιτείται περαιτέρω πληρωμή. Στο τέλος της πενταετίας, ολόκληρο το ανωτέρω ποσό επιστρέφεται στον επενδυτή χωρίς επιβολή δεδουλευμένων τόκων, ενώ η επένδυση είναι πλήρως εγγυημένη από τα κρατικά ομόλογα. Τα βασικά χαρακτηριστικά του προγράμματος είναι τα ακόλουθα :

- Επενδύσεις ύψους 511.292 ευρώ για μόνιμη κατοικία.
- Επενδύσεις χωρίς κίνδυνο σε κρατικά ομόλογα.
- Δεν απαιτείται διαμονή στη χώρα.
- Δεν απαιτείται η γνώση της βουλγαρικής γλώσσας.
- Το επενδυθέν κεφάλαιο επιστρέφεται μετά από 5 έτη.

Χρηματοδοτούμενη επένδυση²⁶.

Οι εν λόγω επενδυτές καταβάλλουν μειωμένο ποσό ύψους 195.000 ευρώ, το οποίο χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση ενός πενταετούς δανείου ύψους 1 εκατομμυρίου BGN (ήτοι 511.292 ευρώ) από βουλγαρική ναυλωμένη τράπεζα. Στην επίπτωση αυτή το κεφάλαιο δεν επιστρέφεται στον επενδυτή.

Βουλγαρική Ιθαγένεια από Επενδύσεις²⁷.

Οι επενδυτές σε ομόλογα στο πρόγραμμα της Βουλγαρίας μπορούν να υποβάλουν αίτηση για την απόκτηση βουλγαρικής ιθαγένειας μετά από 5 έτη. Η δυνατότητα αυτή επιταχύνεται αν αυξήσουν το ύψος των επενδύσεων κατά το ποσό των 511.292 ευρώ. Στην περίπτωση αυτή όλη η επένδυση φτάνει στο ύψους των 1.022.584 ευρώ. Επίσης, η νόμιμη περίοδος των 5 ετών μπορεί να μειωθεί αν το πρόσωπο επενδύσει σε ένα επενδυτικό σχέδιο προτεραιότητας, όπως ορίζεται στο νόμο, για την προώθηση των επενδύσεων και τους κανονισμούς για την εφαρμογή του. Μετά την πρόσθετη επένδυση, το αλλοδαπό πρόσωπο καλείται να υποβάλει αίτηση για βουλγαρική ιθαγένεια με ταχεία διαδικασία. Εναλλακτικά, οι ξένοι επενδυτές μπορούν να επιλέξουν να κρατήσουν τα κρατικά ομόλογα για την περίοδο των 5 ετών, όταν και θα αποκτήσουν τη βουλγαρική ιθαγένεια σύμφωνα με το γενικό κανόνα. Όσοι επιλέγουν τη διαδικασία ταχείας ιθαγένειας μπορούν να επωφεληθούν από την υποβολή αίτησης για 1 έτος μετά την απόκτηση του PR και την ταχύτερη διεκπεραίωση της αίτησής τους. Τέτοιες αιτήσεις επεξεργάζονται εντός 6 μηνών.

2.3. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ GOLDEN VISA ΣΤΗΝ ΟΥΓΓΑΡΙΑ

ΠΗΓΗ: omaradvocate.com



Χρυσή βίζα Ουγγαρίας

Το χρυσό πρόγραμμα της Ουγγαρίας²⁸ διαχωρίζεται σε 2 χρονικές περιόδους, ήτοι από το έτος 2013 έως της 31-03-2017 και έκτοτε έως σήμερα.

Α' φάση του προγράμματος (2013έως 31-03-2017).

Επένδυση ύψους 300.000 ευρώ σε κρατικά ομόλογα.

²⁶ Δημοσίευμα Εφημερίδας CIP 26 Μαρτίου 2018

²⁷ Džankic, Jelena, 'Investment-based Citizenship and Residence Programmes in the EU' 2015

²⁸ Džankic, Jelena, 'Investment-based Citizenship and Residence Programmes in the EU' 2015

Η μόνιμη κατοικία διατίθεται στην Ουγγαρία μέσω επενδύσεων στο Πρόγραμμα Ομολογιακών Δανείων Residency. Το εν λόγω πρόγραμμα ταχείας ανάπτυξης επενδυτών χορηγεί πενταετή άδεια διαμονής σε αιτούντες που επενδύουν το ποσό των 300.000 ευρώ σε κρατικά ομόλογα και χορηγεί μέσα σε μόλις 4 εβδομάδες ταξιδιωτικό διαβατήριο για όλες τις χώρες εντός Σένγκεν. Η αίτηση για την απόκτηση ιθαγένειας μπορεί να κατατεθεί μετά από 8 χρόνια, αλλά έχει αυστηρές προϋποθέσεις και συμπεριλαμβάνεται ένα τεστ γλώσσας. Το κεφάλαιο επιστρέφεται ολόκληρο μετά από 5 χρόνια. Τα βασικά χαρακτηριστικά του προγράμματος είναι τα ακόλουθα :

- Επενδύσεις ύψους 300.000 ευρώ.
- Επενδύσεις σε κρατικά ομόλογα παραμονής.
- Πλήρης παραμονή για όλη την οικογένεια (συμπεριλαμβάνονται οι γονείς και τα παιδιά).
- Δεν απαιτείται διαμονή στη χώρα.
- Τα ταξίδια θεωρήσεων Σένγκεν της Ε.Ε.
- Δυνατότητα απόκτησης ιθαγένειας (ευχέρεια στην ουγγρική).
- Γρήγορος χρόνος επεξεργασίας της αίτησης (μόλις 4 εβδομάδες).

Οι λόγοι που οδήγησαν στην ολοκλήρωση του προγράμματος²⁹ ήταν οι ακόλουθοι :

- Η πιστοληπτική αξιολόγηση της Ουγγαρίας αναβαθμίστηκε από την Moody's και η Ουγγαρία δεν έχει πλέον την οικονομική ανάγκη του προγράμματος, καθώς οι αποδόσεις των ομολόγων είναι χαμηλότερες από τα επιτόκια της αγοράς.
- Το πρόγραμμα προκάλεσε πολιτικές διαμάχες και σκάνδαλα διαφθοράς.
- Το ενδιαφέρον των επενδυτών μειώθηκε όταν το έτος 2015 η χώρα αποφάσισε να αυξήσει την επένδυση των ομολόγων από το ποσό των 250.000 ευρώ στο ποσό των 300.000 ευρώ. Όταν το πρόγραμμα ομολόγων της Ουγγαρίας σταμάτησε (στις 31/3/2017), δημιουργήθηκε μια άλλη φθηνότερη επιλογή, καθώς η χώρα προσφέρει πλέον επιχειρηματική βίζα σε ξένους επενδυτές που ξεκινούν μια επιχείρηση στην Ουγγαρία με μια μικρή επένδυση.

Β' φάση του προγράμματος (31/3/2017 έως σήμερα).

Ουγγρική βίζα επενδυτή

Το πρόγραμμα των Ουγγρικών επιχειρηματικών θεωρήσεων προσφέρει ένα σχετικά εύκολο, γρήγορο και οικονομικό τρόπο για τη μετανάστευση στην Ουγγαρία με ελάχιστη επένδυση ύψους 50.000 ευρώ. Οι αλλοδαποί μπορούν να αποκτήσουν άδεια παραμονής ως μέλη διοικητικού συμβουλίου ή διευθυντές ουγγρικής εταιρείας. Τα δε μέλη της οικογένειας του επενδυτή μπορούν να συμμετάσχουν αργότερα στο πρόγραμμα - στο πλαίσιο της οικογενειακής ενοποίησης – και συγκεκριμένα μόλις χορηγηθεί η πρώτη θεώρηση σε αυτόν. Το Γραφείο Μετανάστευσης στην Ουγγαρία απαιτεί ένα ισχυρό επιχειρηματικό σχέδιο για να δώσει έγκριση, ενώ επιπλέον απαιτείται η ενοικίαση μια κατοικίας διαμερισμάτων για διευθυντικούς σκοπούς, όπου τα έξοδα για την ενοικίαση διαμερισμάτων στο κέντρο της πόλης κυμαίνονται από το ποσό των 400 έως το ποσό των 600 ευρώ μηνιαίως και απαιτείται η προκαταβολή των λογαριασμών για 2 μήνες. Η αρχική άδεια παραμονής εκδίδεται

²⁹ : BAH (Γραφείο Μετανάστευσης και Ιθαγένειας)

αρχικά για 1 έτος και στη συνέχεια παρατείνεται για 2 έτη και κάθε 2 έτη με την προϋπόθεση της πληρωμής των φόρων, της ενοικίασης χώρου και της πληρωμής των εισφορών κοινωνικής ασφάλισης. Τα βασικά χαρακτηριστικά του προγράμματος είναι τα ακόλουθα :

- Δεν απαιτείται να ζουν μόνιμα στη χώρα.
 - Δεν απαιτείται διαμονή στη χώρα.
 - Η Ουγγαρία έχει το χαμηλότερο εταιρικό φόρο (9%) στην Ε.Ε.
 - Η Βουδαπέστη είναι κόμβος για την ίδρυση επιχειρήσεων, καθώς έχει άριστες συνδέσεις με τις μεγάλες ευρωπαϊκές πόλεις.
-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ & ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ "ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ"

ΕΝΟΤΗΤΑ 1 : ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ & ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ GREEK GOLDEN VISA ΣΕ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

ΠΗΓΗ: La vida, Golgen Visa Guide

Cyprus, Greece, Malta, Portugal and Spain offer Golden Visas through investment in real estate

		Investment	Timescale (months)	Residency	Citizenship*	EU Member	Schengen Member
	Cyprus	€2,500,000	2 - 3	Yes	Yes	Yes	No (expected)
	Greece	€250,000	2 - 3	Yes	No	Yes	Yes
	Malta	€1,250,000	12 - 14	Yes	Yes	Yes	Yes
	Portugal	€500,000	4 - 5	Yes	Yes (6 years)	Yes	Yes
	Spain	€500,000	2 - 3	Yes	No	Yes	Yes

Note: *Citizenship without the need to reside.

Source: La Vida, Golden Visa Guide

Σε αυτή την ενότητα θα γίνει προσπάθεια σύγκρισης του ελληνικού προγράμματος χρυσής θεώρησης με τα αντίστοιχα προγράμματα των μεσογειακών χωρών (Κύπρος, Μάλτα, Πορτογαλία και Ισπανία). Η επιλογή των συγκεκριμένων χωρών δεν είναι τυχαία και δε στηρίζεται αποκλειστικά στα προγράμματα GOLDEN VISA αλλά και σε μια σειρά κοινών χαρακτηριστικών, όπως είναι οι γεωπολιτικές συνθήκες (π.χ. ενεργειακοί δρόμοι, δρόμος του μεταξιού κτλ.), οι οικονομικές συνθήκες (3 από τις 4 χώρες βρέθηκαν σε προγράμματα στήριξης-μνημόνια όπως και η Ελλάδα) καθώς και η ανάπτυξη τουριστικής βιομηχανίας στις ανωτέρω χώρες. Θα γίνει σύγκριση των βασικών χαρακτηριστικών των προγραμμάτων των ανωτέρω χωρών με επίκεντρο τις παροχές, τα γραφειοκρατικά ζητήματα, τα οικονομικά και φορολογικά κίνητρα καθώς και το ισχύον νομικό πλαίσιο.

1.1. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ.

Τα γενικά χαρακτηριστικά των δύο προγραμμάτων είναι παρεμφερή, καθώς το ελληνικό πρόγραμμα απαιτεί ελάχιστη επένδυση ποσού 250.000 ευρώ, ενώ το κυπριακό πρόγραμμα ποσού 300.000 ευρώ. Περαιτέρω στο ελληνικό πρόγραμμα ο απαιτούμενος χρόνος επεξεργασίας των αιτημάτων για τη χορήγηση της άδειας διαμονής είναι από 2 έως 3 μήνες και στο κυπριακό πρόγραμμα έως 2 μήνες. Ενώ κοινή είναι η αντιμετώπιση των δύο προγραμμάτων και στα ζητήματα της μόνιμης κατοικίας, των απαιτήσεων διαμονής καθώς και της διαμονής των οικογενειών των αιτούντων, εφόσον δεν υπάρχει απαίτηση διαμονής στη χώρα, παρέχεται άμεσα

μόνιμη κατοικία και εκδίδεται visa παραμονής στις οικογένειες των αιτούντων. Ενώ τέλος, η Ελλάδα παρέχει τη δυνατότητα απόκτησης ιθαγένειας σε 7 έτη και η Κύπρος σε 8 έτη, ακολουθώντας και οι δύο το δρόμο της ελάχιστης επένδυσης. Όμως, παρά τα ανωτέρω κοινά σημεία των προγραμμάτων, το κυπριακό πρόγραμμα είναι πιο πετυχημένο λόγω των κατωτέρω αναφερόμενων πλεονεκτημάτων.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

- Το βασικότερο πλεονέκτημα του εν λόγω προγράμματος είναι η απόκτηση κυπριακής ιθαγένειας μέσω επενδύσεων ύψους 2.000.000 ευρώ, δυνατότητα που δεν παρέχει το ελληνικό πρόγραμμα. Η Κύπρος είναι η μόνη χώρα στην Ευρώπη που προσφέρει άμεσα υπηκοότητα μέσω επενδύσεων³⁰ σε ακίνητα και μάλιστα γρήγορα, καθώς απαιτούνται μόλις 6 μήνες για την απόκτηση διαβατηρίου και προσκόμιση απλών έγγραφα για την ένταξη σε αυτό. Η δε εφαρμογή του προγράμματος είναι εύκολη και δεν προϋποθέτει διαμονή στη χώρα.
- Περαιτέρω το κυπριακό πρόγραμμα παρέχει διάφορα φορολογικά κίνητρα, όπως : α) ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς για άτομα που διαμένουν στην Κύπρο και εταιρείες που εδρεύουν σε αυτή και έναν από τους χαμηλότερους φορολογικούς συντελεστές στην Ευρώπη (μόλις 12,50%), β) απαλλαγή των μη εγκατεστημένων επενδυτών από τη φορολογία στην Κύπρο για έσοδα από προσωπικές επενδύσεις, συμπεριλαμβανομένων των μερισμάτων και των τόκων, ήτοι οι μη κάτοικοι θα πληρώνουν μηδενικό φόρο στη χώρα, ανεξάρτητα από το αν το εισόδημα κερδίζεται στην Κύπρο ή στο εξωτερικό, γ) ανυπαρξία φόρου κληρονομιάς και δ) χαμηλό φόρο ακίνητης περιουσίας, καθώς ο Φ.Π.Α. επί ακινήτου είναι μόλις 5% (υπό όρους).
- Επιπλέον, το εν λόγω πρόγραμμα παρέχει ασφάλεια, καθώς η Κύπρος έχει το χαμηλότερο ποσοστό εγκληματικότητας στην Ευρώπη και είναι η 5^η ασφαλέστερη χώρα στον κόσμο, ενώ έχει εκπαιδευτικά ιδρύματα και εγκαταστάσεις υγειονομικής περίθαλψης υψηλού επιπέδου.
- Τέλος, το ανωτέρω πρόγραμμα παρέχει προοπτικές εγκατάστασης, δεδομένου ότι η Κύπρος βρίσκεται σε στρατηγική θέση στο χάρτη και συγκεκριμένα στο σταυροδρόμι τριών ηπείρων (Ευρώπης, Ασίας και Αφρικής).

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

- Το πιο σημαντικό μειονέκτημα του εν λόγω προγράμματος αποτελεί το γεγονός ότι η Κύπρος δεν ανήκει στη ζώνη Σένγκεν της Ε.Ε. (σε αντίθεση με την Ελλάδα). Παρόλα αυτά, προβλέπεται η ένταξή της στην ανωτέρω συνθήκη το προσεχές διάστημα.
- Επιπλέον, τα έξοδα που απαιτούνται για την απόκτηση άδειας διαμονής στην Κύπρο είναι περισσότερα από τα αντίστοιχα έξοδα που απαιτούνται στην Ελλάδα. Συγκεκριμένα, στην Κύπρο η αμοιβή δικηγόρου για την επεξεργασία της σχετικής αίτησης και την αγορά του ακινήτου ανέρχεται περίπου στο ποσό των 20.000 ευρώ, ενώ οι κρατικές δαπάνες επεξεργασίας της αίτησης ανέρχονται περίπου στο ποσό των 17.000 ευρώ, ήτοι για τη διαδικασία

³⁰ Aihwa Ong, *Flexible Citizenship: The Cultural Logic of Transnationality* (Durham: Duke University Press, 1999)

απαιτούνται συνολικά 37.000 ευρώ. Αντιθέτως, στην Ελλάδα οι αμοιβές, τα έξοδα και οι φόροι για την αγορά ακινήτου και την υποβολή της σχετικής αίτησης θεώρησης ανέρχονται περίπου στο ποσό των 15.000 ευρώ. Ωστόσο, υπάρχει επιβάρυνση Φ.Π.Α. 24% για την αγορά ενός νέου ακινήτου.

1.2. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΜΑΛΤΑΣ

Τα εν λόγω προγράμματα διαφέρουν αρκετά, καθώς το μεν ελληνικό πρόγραμμα χρυσών θεωρήσεων είναι αμιγώς συνδεδεμένο με την αγορά ακινήτου, το δε πρόγραμμα της Μάλτας είναι αμιγώς συνδεδεμένο με επενδύσεις³¹ είτε σε κρατικά ομόλογα είτε σε συμμετοχή στο Ταμείο Δημόσιας Ανάπτυξης, πάντα όμως με την προϋπόθεση αγοράς ή ενοικίασης ακινήτου. Το πρόγραμμα Golden Visa της Μάλτας, αν και δεν είναι οικονομικά συμφέρον, θεωρείτε επιτυχημένο, καθώς βοήθησε τον προϋπολογισμό της χώρας, ο οποίος παρουσίαζε σοβαρό έλλειμμα, να παρουσιάσει πλεόνασμα, σύμφωνα με το Δ.Ν.Τ.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΜΑΛΤΑΣ

- Το βασικό πλεονέκτημα του προγράμματος της Μάλτας είναι η ευελιξία που παρουσιάζει σε σχέση με το αντίστοιχο ελληνικό. Ειδικότερα, το πρόγραμμα αόριστης διαμονής (MIRP) της Μάλτας, το οποίο κοστίζει όσο το ελληνικό πρόγραμμα (250.000 ευρώ), είναι επενδυτικό και μάλιστα σε αξιόπιστα κρατικά ομόλογα της χώρας για χρονική περίοδο 5 ετών. Συνεπώς, μολονότι θα αυξήσει το κόστος για τον επενδυτή (υποχρέωση καταβολής εισφοράς ύψους 30.000 ευρώ στο κρατικό ταμείο της Μάλτας εκ των οποίων το ποσό των 5.500 ευρώ πρέπει να καταβληθεί κατά την υποβολή της αίτησης, δικαστικά έξοδα και έξοδα επεξεργασίας ύψους 40.000 ευρώ, κόστος για την ενοικίαση κατοικίας για 5 έτη τουλάχιστον 50.000 ευρώ, δεδομένου ότι η ενοικίαση ακινήτου στο Gozo ανέρχεται ετησίως στο ποσό των 10.000 ευρώ και στη Μάλτα στο ποσό των 12.000 ευρώ, τέλος ύψους 5.000 ευρώ για κάθε πρόσθετο μέλος στην αίτηση, ήτοι συνολικά για μία τριμελή οικογένεια το κόστος για την πρώτη πενταετία θα ξεπεράσει το ποσό των 120.000), εντούτοις η ευελιξία του προγράμματος αυτού προσφέρει μία σταθερή και χαμηλού κινδύνου επενδυτική οδό διαμονής σε χώρα της Ε.Ε.
- Επιπροσθέτως, η Μάλτα διαθέτει ένα πρόγραμμα ιθαγένειας από επενδύσεις (MIP), το οποίο δεν έχει η Ελλάδα, που απευθύνεται σε άτομα με μεγάλη οικονομική επιφάνεια και έχει οφέλη την απόκτηση ιθαγένειας και δεύτερου διαβατηρίου Μάλτας. Ωστόσο οι επενδυτές οφείλουν να καταβάλουν συνεισφορά ύψους 650.000 ευρώ στο εθνικό ταμείο ανάπτυξης της χώρας, να επενδύσουν το ποσό των 150.000 ευρώ σε κυβερνητικά εγκεκριμένα χρηματοπιστωτικά μέσα και να διαμείνουν στη Μάλτα για τουλάχιστον 5 χρόνια. Το δε ακίνητο θα πρέπει να έχει αξία τουλάχιστον 350.000 ευρώ, ενώ κάθε μέλος της οικογένειας θα πρέπει να εισφέρει στο ταμείο ανάπτυξης της Μάλτας το ποσό των 25.000 ευρώ.

³¹European citizenship is derivative: a person who holds the nationality of an EU country automatically gains EU citizenship. See Consolidated Version of the Treaty on the Functioning of the European Union, Official Journal of the European Union, 26 October 2012

- Η Μάλτα είναι μια χώρα που παρέχει ασφάλεια, σταθερότητα, έναν ευρωπαϊκό τρόπο ζωής και ταυτόχρονα την ποιότητα ζωής της Μεσογείου.

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΜΑΛΤΑΣ

- Ο αιτών πρέπει να αποδείξει ότι έχει εισόδημα τουλάχιστον 100.000 ευρώ ετησίως ή κεφάλαια ύψους τουλάχιστον 5.000.000 ευρώ, προϋπόθεση που δε θέτει το ελληνικό πρόγραμμα.
- Οι αμοιβές και τα έξοδα για την αγορά ακινήτου και την υποβολή της αίτησης στη Μάλτα κυμαίνονται από το ποσό των 80.000 ευρώ για το πρόγραμμα MIRP έως το ποσό των 850.000 ευρώ για το πρόγραμμα MIP, ενώ αντιθέτως στην Ελλάδα το κόστος δεν ξεπερνά το ποσό των 15.000 ευρώ.
- Η Μάλτα δεν επιτρέπει τη μίσθωση των ακινήτων αυτών για τα 5 πρώτα έτη από την αγορά τους και ως εκ τούτου δεν υπάρχει αντιστάθμιση επένδυσης, όπως συμβαίνει με το ελληνικό πρόγραμμα.

1.3. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑΣ

Οι δύο αυτές χώρες επιδίωξαν τη δημιουργία οικονομικών μοχλών ανάπτυξης με σκοπό την απαγκίστρωσή τους από τα επιβαλλόμενα σε αυτές προγράμματα στήριξης (μνημόνια) των οικονομιών τους. Για το λόγο αυτό, η Πορτογαλία δημιούργησε το έτος 2012 το επιτυχημένο πρόγραμμα της χρυσής θεώρησης, το οποίο ουσιαστικά ‘αντέγραψε’ η Ελλάδα το έτος 2013.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑΣ

- Η επιτυχημένη προβολή του πορτογαλικού προγράμματος και η επίσης επιτυχημένη δημοσιονομική προσαρμογή στις μεταρρυθμίσεις που πραγματοποιήθηκαν στα πλαίσια των προγραμμάτων στήριξης (μνημονίων) έχουν δώσει σαφές προβάδισμα στο πορτογαλικό πρόγραμμα έναντι του ελληνικού προγράμματος, το οποίο λόγω έλλειψης εμπιστοσύνης στην ελληνική οικονομία και τη συνεχιζόμενη κρίση του κρατικού χρέους, δεν έχει καταφέρει ακόμα να δημιουργήσει ασφαλές περιβάλλον για επενδύσεις.
- Το πορτογαλικό πρόγραμμα παρουσιάζει μεγαλύτερη ευελιξία από το ελληνικό πρόγραμμα, εφόσον αποδίδει την ιθαγένεια³² μετά από 6 χρόνια (5 χρόνια της χρυσής θεώρησης συν 1 επιπλέον χρόνο), έχει υποχρέωση διαμονής στη χώρα για 2 εβδομάδες κάθε 2 χρόνια και μόνο κατά τα πρώτα 5 χρόνια και ενδεχομένως καθόλου στο 6^ο έτος διαμονής. Αντιθέτως, το ελληνικό πρόγραμμα μολονότι δίνει τη χρυσή θεώρηση για 5 έτη και με χαμηλότερο κόστος αγοράς ακινήτου (250.000 ευρώ), αποδίδει την ελληνική ιθαγένεια μετά από 7 χρόνια και υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις για τον επενδυτή και την οικογένειά του.

³² David Ley, *Millionaire Migrants: Trans-Pacific Life Lines*(Malden: Wiley-Blackwell, 2010).

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑΣ

- Η Πορτογαλία απαιτεί συγκεκριμένες μορφές επένδυσης (είτε της αγοράς ακινήτου αξίας 500.000 ευρώ είτε της μειωμένης επενδυτικής επιλογής των 350.000 ευρώ) σε αντίθεση με την Ελλάδα όπου ο ενδιαφερόμενος επενδυτής μπορεί να επενδύσει σε οποιασδήποτε μορφής ακινήτου (επαγγελματικά ακίνητα, κατοικίες ή γη) ή σε συνδυασμό αυτών, με την προϋπόθεση το σύνολο της επένδυσής να φτάσει το εκ του νόμου οριζόμενο ποσό των 250.000 ευρώ, αφού ο εν λόγω νόμος δεν κάνει διάκριση για το είδος του ακινήτου.
- Το ουσιαστικότερο όμως μειονέκτημα είναι ότι από την έναρξη της οικονομικής κρίσης το έτος 2008 η αξία των ακινήτων στην Πορτογαλία έχει ανακτηθεί και επιπλέον έχει αυξηθεί σε ποσοστό 2%, ενώ αντιθέτως η αξία των ακινήτων στην Ελλάδα από το έτος 2008 μέχρι σήμερα έχει μειωθεί περίπου στο 44%. Σημειωτέον ότι η άμεση εκμετάλλευση των ακινήτων αυτών επιτρέπεται και στις 2 χώρες με σκοπό την αντιστάθμιση της επένδυσης. Ωστόσο, η Ελλάδα σε σχέση με την Πορτογαλία υπερτερεί στις διεθνείς τουριστικές αφίξεις και η βραχυχρόνια μίσθωση κατά μέσο όρο στην Αθήνα κυμαίνεται ημερησίως από 50 ευρώ έως 70 ευρώ, ενώ στη Λισαβόνα κυμαίνεται ημερησίως από 70 ευρώ έως 90 ευρώ, αν και η αγορά ακινήτου στο κέντρο της Αθήνα είναι κατά πολύ φτηνότερη (έως 3 φορές). Ενδεικτικά, πρέπει να αναφερθεί ότι η μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο στην Αθήνα αγγίζει τα 1.265 ευρώ, ενώ στη Λισαβόνα τα 3.317 ευρώ. Η διαφορά αυτή αποδίδει υψηλότερο επενδυτικό κέρδος για το ελληνικό πρόγραμμα (περίπου 5% μετά τη φορολογία και τις δαπάνες της εταιρείας διαχείρισης).

1.4. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΙΣΠΑΝΙΑΣ

Η Ισπανία προσπαθώντας να απαγκιστρωθεί από τα προγράμματα στήριξης και από την εφαρμογή των οικονομικών πολιτικών λιτότητας ακολούθησε το παράδειγμα της Κύπρου, της Ελλάδας και της Πορτογαλίας και το έτος 2013 δημιούργησε με τη σειρά της ένα πρόγραμμα χρυσών θεωρήσεων. Δηλαδή χρησιμοποίησε ως πρότυπο το επιτυχημένο πορτογαλικό πρόγραμμα του έτους 2012, γεγονός που εξηγεί το πλήθος των ομοιοτήτων που συναντά κανείς στη δομή των δύο προγραμμάτων (ισπανικό και ελληνικό), τα οποία, εντούτοις, παρουσιάζουν ουσιαστικές διαφορές λόγω των διαφορετικών πολιτικών και οικονομικών συνθηκών που επικρατούν στις χώρες αυτές.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΙΣΠΑΝΙΑΣ

- Το βασικό πλεονέκτημα που εντοπίζεται στο ισπανικό πρόγραμμα είναι η ήπια προσαρμογή στα προγράμματα δημοσιονομικής προσαρμογής και η πολιτική βούληση στην εφαρμογή των μεταρρυθμιστικών ενεργειών στη χώρα, που δημιούργησαν εξ αρχής ένα οικονομικό και θεσμικό πλαίσιο πιο φιλικό και πιο ασφαλές για τις ξένες επενδύσεις. Ως αποτέλεσμα το πρόγραμμα χρυσών θεωρήσεων της Ισπανίας τυγχάνει μεγαλύτερης αποδοχής από την επενδυτική κοινότητα.

- Περαιτέρω το ισπανικό πρόγραμμα, το οποίο παρέχει δυνατότητα εκτός από επενδύσεις³³ σε ακίνητα και για επενδύσεις σε κρατικά ομόλογα ή σε μετοχές επιχειρήσεων, είναι μεν πιο ακριβό από το ελληνικό πρόγραμμα, ωστόσο προσφέρει μεγαλύτερη ευελιξία στους επενδυτές, γεγονός που το καθιστά πιο ελκυστικό από το ελληνικό πρόγραμμα αγοράς ακινήτων.
- Τέλος, η διαδικασία για την απόκτηση της ισπανικής χρυσής βίζας είναι σαφώς πιο γρήγορη από την αντίστοιχη ελληνική, καθώς οι αρχές έχουν προθεσμία μόλις 20 ημερών μετά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για να απορρίψουν την εφαρμογή του προγράμματος, άλλως η εφαρμογή αυτού γίνεται αυτόματα αποδεκτή. Στην Ελλάδα η διαδικασία διαρκεί περίπου 2 με 3 μήνες.

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΙΣΠΑΝΙΑΣ

- Μολονότι η προσωρινή άδεια παραμονής ανανεώνεται εύκολα χωρίς την προϋπόθεση της διαβίωσης στη χώρα, εντούτοις για την απόκτηση μόνιμης κατοικίας καθώς και ιθαγένειας απαιτείται από τον επενδυτή και την οικογένειά του να διαμένουν στην Ισπανία. Η δε ιθαγένεια προϋποθέτει διαβίωση στη χώρα για τουλάχιστον 10 έτη, όταν η Ελλάδα αποδίδει ιθαγένεια υπό προϋποθέσεις σε μόλις 7 έτη.
- Το βασικό μειονέκτημα που εντοπίζεται στο ισπανικό πρόγραμμα (όπως άλλωστε και στο πορτογαλικό σύμφωνα με όσα έχουν αναφερθεί ανωτέρω) είναι το γεγονός ότι από την έναρξη της οικονομικής κρίσης το έτος 2008 οι τιμές των ακινήτων παρουσίασαν ιδιαίτερα αυξητικές τάσεις αγγίζοντας τα μέγιστα επίπεδα. Όσο δε αφορά το επενδυτικό κέρδος, αυτό είναι μεγαλύτερο κατά 7% περίπου στην Ελλάδα, διότι αν και οι τουρίστες επισκέπτονται την Ισπανία περίπου 3 φορές συχνότερα από ότι την Ελλάδα και οι τιμές ενοικίασης των διαμερισμάτων στην Αθήνα κυμαίνονται από 50 έως 70 ευρώ ανά διανυκτέρευση και στη Βαρκελώνη/Μαδρίτη από 70 έως 90 ευρώ ανά διανυκτέρευση, εντούτοις οι τιμές των ακινήτων στις ανωτέρω πόλεις διαφέρουν αισθητά, αφού στο κέντρο της Αθήνας η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο ανέρχεται στο ποσό των 1.265 ευρώ, ενώ στη Βαρκελώνη η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο ανέρχεται στο ποσό των 4.399 ευρώ (ήτοι σχεδόν 4 φορές μεγαλύτερη).

ΕΝΟΤΗΤΑ 2 : ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ & ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ GREEK GOLDEN VISA ΣΕ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΒΑΛΚΑΝΙΚΕΣ & ΒΑΛΤΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Στην παρούσα ενότητα θα συγκριθεί το ελληνικό πρόγραμμα χρυσής θεώρησης με τα αντίστοιχα προγράμματα των Βαλκανικών και Βαλτικών χωρών (Ουγγαρία, Βουλγαρία και Λετονία). Οι χώρες αυτές, οι οποίες υστερούν γεωγραφικά σε σχέση με την Ελλάδα, έχουν ευέλικτα και οικονομικά προγράμματα χρυσών θεωρήσεων, που αντισταθμίζουν το συγκριτικό γεωγραφικό πλεονέκτημα της τελευταίας. Ωστόσο στην αρνητική πλευρά των προγραμμάτων αυτών ανήκουν τα κρούσματα διαφθοράς

³³ David Ley, *Millionaire Migrants: Trans-Pacific Life Lines*(Malden: Wiley-Blackwell, 2010).

(Ουγγαρία, Βουλγαρία), το ξέπλυμα μαύρου χρήματος (Λετονία, Βουλγαρία, Ουγγαρία) ακόμα και ο κίνδυνος της εθνικής κυριαρχίας μίας χώρας (Λετονία).

2.1. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΛΕΤΟΝΙΑΣ

Πρόκειται για δύο χώρες με διαφορετική γεωγραφική θέση, ήθη, έθιμα και οικονομική κουλτούρα, καθώς η Λετονία έως το έτος 1990 ήταν μία από τις Σοβιετικές Δημοκρατίες. Έχουν όμως μία ουσιαστική ομοιότητα: η Λετονία, στην οποία το έτος 2008 επιβλήθηκε ένα αυστηρό πρόγραμμα λιτότητας στο πλαίσιο της οικονομικής της διάσωσης από την Ε.Ε. και το Δ.Ν.Τ., εγκαινίασε το έτος 2010 ένα πρόγραμμα χρυσών θεωρήσεων, που έδινε δικαίωμα διαμονής σε ένα κράτος μέλος της Ε.Ε., αναζητώντας νέα οικονομικά εργαλεία που θα οδηγούσαν στην οικονομική μεγέθυνση της οικονομίας της και χωρίς να υιοθετεί ουσιαστικούς ελέγχους, γεγονός που οδήγησε σε ξέπλυμα Ρώσικου χρήματος. Για το λόγο αυτό το έτος 2014 το ανωτέρω εργαλείο οικονομικής ανάπτυξης απέκτησε ξαφνικά πολιτική σημασία, καταδεικνύοντας ταυτόχρονα την αρνητική πλευρά των προγραμμάτων αυτών, των οποίων μοναδικός σκοπός είναι η άνευ περιορισμών συγκέντρωση χρήματος, ανεξαρτήτως των κοινωνικοπολιτικών επιπτώσεων. Πλέον το πρόγραμμα της Λετονίας είναι ουσιαστικά ανενεργό έχοντας ωστόσο δώσει ένα ουσιαστικό μάθημα διαχείρισης τέτοιων προγραμμάτων.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΛΕΤΟΝΙΑΣ

- Η Λετονία το έτος 2009 εφάρμοσε μία επίπονη δημοσιονομική προσαρμογή της τάξεως των 9,5 μονάδων του Α.Ε.Π., δηλαδή το 60% της συνολικά απαιτούμενης, γεγονός που οδήγησε στο να αποκατασταθεί ταχέως η εμπιστοσύνη των αγορών προς τη χώρα. Για το λόγο αυτό, όταν το έτος 2010 εισήγαγε το πρόγραμμα χρυσών θεωρήσεων, το διεθνές επενδυτικό κλίμα ήταν πολύ θετικό για την οικονομία της χώρας και τις προοπτικές αυτής. Εν αντιθέσει, η Ελλάδα επέτρεψε την ευδοκίμηση των πελατειακών σχέσεων και της διαφθοράς με αποτέλεσμα το πρόγραμμά της να μην έχει ανάλογη υποδοχή από την επενδυτική κοινότητα λόγω του αβέβαιου οικονομικού, πολιτικού και κοινωνικού της περιβάλλοντος. Σημειωτέον ότι ένα επιτυχημένο πρόγραμμα σταθεροποίησης οφείλει να φαίνεται οικονομικά βιώσιμο για να αποκαταστήσει την εμπιστοσύνη των δανειστών, των επιχειρηματιών και των πολιτών.
- Η γεωγραφική θέση της Λετονίας έδωσε σε αυτήν το πλεονέκτημα να χορήγει άδειες παραμονής σε πλούσιους πρώην Σοβιετικούς σε τιμές 'ευκαιρίας' και μάλιστα δίνοντας στη συγκεκριμένη ομάδα μεταναστών πολλά πλεονεκτήματα (στατιστικά στοιχεία πιν.3.2.). Οι περισσότεροι Λετονοί μιλούν άπταιστα τη ρωσική γλώσσα και η Μόσχα απέχει μόλις 90 λεπτά με το αεροπλάνο. Και το πιο σημαντικό από όλα είναι ότι σε σύγκριση με άλλες χώρες της Ε.Ε., η Λετονία κατά την εφαρμογή του προγράμματος δεν ήλεγχε την προέλευση των χρημάτων των επενδυτών, αποδεχόμενη με τον τρόπο αυτό όλο το 'βρώμικο' χρήμα των ανωτέρω χωρών.

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΛΕΤΟΝΙΑΣ

- Η αποκλειστική σχεδόν χρήση του προγράμματος από τη συγκεκριμένη εθνολογική ομάδα επενδυτών με μοναδικό στόχο τη δημιουργία ενός φορολογικού παραδείσου και με μοναδικό κίνητρο την ελεύθερη μετακίνηση³⁴ στις χώρες της Ε.Ε. οδήγησε, όταν πλέον εντάθηκε ο έλεγχος της προέλευσης των χρημάτων, σε αυστηρότερα κριτήρια αποδοχής των αιτήσεων (προερχόμενες ειδικά από Ρώσους πολίτες) καθώς και στην αύξηση του κόστους για την έκδοση και ανανέωση μια χρυσής θεώρησης. Ενώ επιπλέον, η ίδια η Λετονία υπό το φόβο των γεγονότων που έλαβαν χώρα στην Ουκρανία 'πάγωσε' το πρόγραμμα. Σε αντίθεση το ελληνικό πρόγραμμα δεν εξαρτάται από συγκεκριμένη εθνολογική ομάδα και τα ακίνητα που αγοράζονται μέσω αυτού επενδύονται κατά κύριο σε βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις. Αξίζει όμως να σημειωθεί ότι το πρόγραμμα της Λετονίας κατέδειξε ότι η άνευ όρων προσέλευση υπηκόων μπορεί να δημιουργήσει σοβαρά εθνικά ζητήματα σε μία χώρα. Για το λόγο αυτό σε επόμενο κεφάλαιο θα γίνει αναφορά στο αυξημένο ενδιαφέρον των Τούρκων πολιτών να αποκτήσουν την ελληνική χρυσή θεώρηση (αύξηση ποσοστού 64% το έτος 2017) λόγω του αποτυχημένου πραξικοπήματος της 16^{ης}-07-2016 στην Τουρκία και του πολιτικού διωγμού που ακολούθησε.
- Το γεγονός ότι η Λετονία έχει πολύ μεγαλύτερης διάρκειας χειμώνα και πολύ μικρότερης διάρκειας καλοκαίρι από την Ελλάδα σε συνδυασμό με το γεγονός ότι πλέον οι χρυσές βίζες της Λετονίας κοστίζουν όσο και οι ελληνικές χρυσές βίζες, δίνει στους υποψήφιους επενδυτές έναν ουσιαστικό λόγο να επενδύσουν στην Ελλάδα και όχι στη Λετονία.

2.2. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΒΟΥΛΓΑΡΙΑΣ

Τα δύο προγράμματα διαφέρουν αρκετά, καθώς το πρόγραμμα των χρυσών θεωρήσεων της Βουλγαρίας είναι αμιγώς επενδυτικό³⁵ σε αντίθεση με το ελληνικό πρόγραμμα χρυσών θεωρήσεων που είναι άμεσα συνδεδεμένο με την αγορά ακινήτου.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΒΟΥΛΓΑΡΙΑΣ

- Η Βουλγαρία έχει το ευνοϊκότερο φορολογικό καθεστώς στην Ε.Ε. με συντελεστή φόρου εισοδήματος για τους ελεύθερους επαγγελματίες και τα νομικά πρόσωπα ποσοστού 10%, όταν οι ίδιες κατηγορίες στην Ελλάδα φορολογούνται σε ποσοστό 22% έως 45%. Γίνεται λοιπόν άμεσα αντιληπτό ότι η Βουλγαρία προσφέρει αξιόλογα φορολογικά κίνητρα³⁶.
- Η Βουλγαρία με μία επένδυση ύψους 511.292 ευρώ σε κρατικά ομόλογα αυτής χορηγεί μόνιμη κατοικία για 5 έτη και με το βασικό πλεονέκτημα ότι στο τέλος της περιόδου αυτής ολόκληρο το ανωτέρω ποσό των 511.292 ευρώ

³⁴ Shaheen Bornha and James M. Stearns, 'The Ethics and Efficacy of Selling National Citizenship', *Journal of Business Ethics* 2002

³⁵ Aihwa Ong, *Flexible Citizenship: The Cultural Logic of Transnationality* (Durham: Duke University Press, 1999)

³⁶ Ν. Μπάρμπας, Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, 2η έκδ., 2018, Σάκκουλας

επιστρέφεται στον επενδυτή (χωρίς βέβαια την καταβολή δεδουλευμένων τόκων). Δηλαδή με μοναδικό όρο τη δέσμευση του ανωτέρω κεφαλαίου, ο επενδυτής αποκτά πενταετή μόνιμη κατοικία στη Βουλγαρία. Το γεγονός αυτό δίνει ένα ιδιαίτερο πλεονέκτημα στο ανωτέρω πρόγραμμα έναντι του ελληνικού, το οποίο διαθέτει μόνο πρόγραμμα επένδυσης σε ακίνητα.

- Το πιο σημαντικό όμως πλεονέκτημα του βουλγαρικού προγράμματος (έναντι όχι μόνο του ελληνικού αλλά και του συνόλου των προγραμμάτων χρυσών θεωρήσεων των Μεσογειακών χωρών) είναι η δυνατότητα απόκτησης ιθαγένειας με πολύ χαμηλό κόστος (το χαμηλότερο στην Ε.Ε.). Οι επενδυτές σε μόλις 1 έτος μετά τη χορήγηση σε αυτούς του PR μπορούν να αποκτήσουν μέσω ταχείας διαδικασίας ιθαγένεια υποβάλλοντας αίτηση για την απόκτηση αυτής, η οποία επεξεργάζεται μέσα σε 6 μήνες, και επενδύοντας το επιπλέον ποσό των 511.292 ευρώ. Συνεπώς, η απόκτηση ιθαγένειας καθίσταται δυνατή μέσα σε χρονικό διάστημα μόλις 1,5 έτους και με τη συνολική επένδυση να ανέρχεται στο ποσό των 1.022.584 ευρώ. Η Ελλάδα δε διαθέτει αντίστοιχο πρόγραμμα απόκτησης ιθαγένειας, ακόμα όμως και οι χώρες που έχουν παρόμοια προγράμματα (όπως η Μάλτα και η Κύπρος) θέτουν περαιτέρω προϋποθέσεις (συγκεκριμένα η Μάλτα απαιτεί μέσω διαφόρων τύπων επενδύσεων το συνολικό ποσό των 1.300.000 ευρώ εκ του οποίου το ποσό των 650.000 ευρώ είναι δωρεά στο εθνικό ταμείο ανάπτυξης, ενώ η Κύπρος απαιτεί επένδυση σε ακίνητα ποσού 2.000.000 ευρώ), δηλαδή απαιτούν από τον επενδυτή κεφάλαια, τα οποία δεν επιστρέφονται.

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΒΟΥΛΓΑΡΙΑΣ

- Το βασικό πλεονέκτημα του ελληνικού προγράμματος έναντι του βουλγαρικού είναι ότι ο συνδυασμός του γεωγραφικού συγκριτικού πλεονεκτήματος της Ελλάδας και της μείωσης κατά 44% της αξίας των ακινήτων στη χώρα δίνει σαφώς μεγαλύτερα περιθώρια κέρδους από την επένδυση. Σε αντίθεση το βουλγαρικό πρόγραμμα ανταλλάσσει την απόκτηση άδειας διαμονής ή ιθαγένειας με οικονομική ανταμοιβή³⁷. Για το λόγο αυτό το προφίλ των επενδυτών στα δύο ανωτέρω προγράμματα διαφέρει σημαντικά. Είναι όμως βέβαιο ότι το ελληνικό πρόγραμμα, μόλις σταθεροποιηθεί η πολιτική, κοινωνική και οικονομική κατάσταση στη χώρα, θα προσελκύσει επενδυτές υψηλού επιπέδου, οι οποίοι δε θα ενδιαφέρονται αποκλειστικά για την απόκτηση μίας χρυσής θεώρησης αλλά και για την επένδυση των κεφαλαίων τους με περιθώρια κέρδους άνω του 7% (το οποίο σε ορισμένες περιπτώσεις ξεπερνάει το 10%).
- Η Ελλάδα είναι μέλος της συνθήκης Σέγκεν της Ε.Ε., ενώ η Βουλγαρία εδώ και 7 έτη αποτελεί υπό ένταξη χώρα σε αυτή. Εφόσον όμως πληροί τις προϋποθέσεις, θα ενταχθεί στην ανωτέρω συνθήκη σε σύντομο χρονικό διάστημα.

Σημειωτέον ότι αν η Ελλάδα συνδυάσει τις επενδυτικές ευκαιρίες με τα πλεονεκτήματα του βουλγαρικού προγράμματος, θα δημιουργήσει ένα εκρηκτικό μείγμα και οι ξένες επενδύσεις στη χώρα θα εκτοξευθούν.

³⁷ David Ley, *Millionaire Migrants: Trans-Pacific Life Lines*(Malden: Wiley-Blackwell, 2010).

2.3. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΥΓΓΑΡΙΑΣ

Το πρόγραμμα της Ουγγαρίας έχει πλέον συρρικνωθεί, εφόσον πέτυχε τους στόχους του. Μετά από κάποιες καταγγελίες για διαφθορά³⁸, πλέον προσφέρει ένα πρόγραμμα για επιχειρηματική βίζα, που είναι το φθηνότερο πρόγραμμα μετανάστευσης στην Ευρώπη. Τα προγράμματα των δύο χωρών είναι σαφώς διαφορετικά, αφού το ουγγρικό πρόγραμμα ήταν καθαρά επενδυτικό (είτε σε κρατικά ομόλογα είτε σε μετοχικό κεφάλαιο επιχειρήσεων) και στις δύο φάσεις του, σε αντίθεση με το ελληνικό. Η χρήση του και η επίτευξη των τεθέντων στόχων (ιδίως την πρώτη περίοδο της εφαρμογής του) δύναται να προσφέρει έναν επιτυχημένο οδικό χάρτη δημιουργίας από την Ελλάδα ενός προγράμματος συνδεδεμένου με την έκδοση πενταετούς ομόλογου του ελληνικού δημοσίου (όπως θα εξεταστεί σε επόμενο κεφάλαιο).

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΟΥΓΓΑΡΙΑΣ

- Το πρόγραμμα των ουγγρικών επιχειρηματικών θεωρήσεων προσφέρει ένα σχετικά εύκολο, γρήγορο και το οικονομικό τρόπο για τη μετανάστευση στην Ουγγαρία με ελάχιστη επένδυση ύψους 50.000 ευρώ. Το ελληνικό πρόγραμμα είναι σαφώς πιο ακριβό και απόλυτα συνδεδεμένο με την αγορά ακινήτου.
- Η Ουγγαρία έχει το χαμηλότερο συντελεστή φόρου για τις επιχειρήσεις σε όλη την Ευρώπη (9%), γεγονός που δίνει επιπλέον κίνητρα σε πιθανούς επενδυτές, οι οποίοι εκτός από την απόκτηση ουγγρικής βίζας, θα ήθελαν να επενδύσουν σε μια μικρομεσαία ανερχόμενη ουγγρική επιχείρηση έχοντας ικανοποιητικό επιχειρηματικό κέρδος. Στην Ελλάδα, όπως έχουμε αναφέρει ανωτέρω, το φορολογικό καθεστώς για τις επιχειρήσεις³⁹ δεν είναι ιδιαίτερα φιλικό, καθώς ο συντελεστής φόρου είναι τουλάχιστον 20% μεγαλύτερος από τον αντίστοιχο συντελεστή στην Ουγγαρία (κυμαίνεται από 22% έως 45%).
- Η πρωτεύουσα της Ουγγαρίας αποτελεί κόμβο για την ίδρυση επιχειρήσεων, αφού συνδέεται άμεσα με τις μεγάλες ευρωπαϊκές πόλεις, ενώ επιπλέον το κόστος ζωής σε αυτήν είναι πολύ φθηνότερο από το κόστος ζωής στις υπόλοιπες χώρες της Δυτικής Ευρώπης. Το γεγονός αυτό δίνει επιπλέον κίνητρα σε έναν μελλοντικό επενδυτή, που επιθυμεί να διαμείνει στη Βουδαπέστη.

ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΟΥΓΓΑΡΙΑΣ

- Η επιχειρηματική visa της Ουγγαρίας, αν και είναι η πιο οικονομική λύση για την απόκτηση άδειας διαμονής, απαιτεί αδιάλειπτη διαβίωση στη χώρα για 5 έτη και συγκεκριμένα έχει θέσει ως προϋπόθεση τη διαμονή στη χώρα για χρονικό διάστημα 183 ημερών κάθε έτος και επιπλέον τη μη απουσία από αυτήν για διάστημα άνω των 6 μηνών. Αντιθέτως, στην Ελλάδα το δικαίωμα διαμονής παρέχεται χωρίς προϋπόθεση διαμονής στη χώρα.

³⁸ Shaheen Bornha and James M. Stearns, 'The Ethics and Efficacy of Selling National Citizenship', *Journal of Business Ethics* 2002

³⁹ Ν. Μπάρμπας, Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, 2η έκδ., 2018, Σάκκουλας

- Το ελληνικό πρόγραμμα επιτρέπει την άμεση εκμετάλλευση των ακινήτων που αποκτούν οι επενδυτές για τη χορήγηση σε αυτούς της χρυσής θεώρησης, γεγονός που τους παρέχει ένα επιπλέον επενδυτικό κίνητρο και μάλιστα με ελκυστικές αποδόσεις. Εν αντιθέσει, το ουγγρικό πρόγραμμα ενέχει επιχειρηματικό κίνδυνο-ρίσκο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄

ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ GREEK GOLDEN VISA

ΕΝΟΤΗΤΑ 1 : ΑΝΑΛΥΣΗ & ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΧΡΥΣΗΣ ΘΕΩΡΗΣΗΣ

1.1. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ (ΕΤΗ 2013- 2018)

Η Ελλάδα το έτος 2013⁴⁰ εγκαινίασε το πρόγραμμα χρυσών θεωρήσεων, το οποίο συνδέεται άμεσα με την επένδυση σε ακίνητα, ως ένα οικονομικό εργαλείο και μοχλό ανάπτυξης και με κύριο μέλημα την τόνωση της υπό συρρίκνωση αγοράς ακινήτων, των οποίων οι τιμές είχαν μειωθεί κατά μέσο όρο σε ποσοστό 44%. Μολονότι όμως η ελληνική αγορά ακινήτων παρουσίαζε σημαντικές ευκαιρίες, το εν λόγω πρόγραμμα δεν έγινε εξαρχής αποδεκτό από την επενδυτική κοινότητα, η οποία το υποδέχτηκε με επιφυλακτικότητα το έτος 2013 (έτος έναρξης αυτού) έως και το έτος 2015 (έτος κορύφωσης των πολιτικών γεγονότων στη χώρα). Όμως, το έτος 2016, οπότε και ομαλοποιήθηκαν οι κοινωνικοπολιτικές και οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα, το πρόγραμμα παρουσίασε ραγδαία ανάπτυξη (χορηγήθηκε διπλάσιος αριθμός χρυσών θεωρήσεων), ενώ πριν τελειώσει το έτος 2018 ο αριθμός των χορηγηθέντων χρυσών θεωρήσεων τριπλασιάστηκε. Ειδικότερα :

- Το έτος 2013 χορηγήθηκαν σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων 21 άδειες διαμονής, ο αριθμός των οποίων ανήλθε στις 42 με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους.
- Το έτος 2014 (1^ο ολοκληρωμένο έτος εφαρμογής του προγράμματος) χορηγήθηκαν σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων 423 άδειες διαμονής, ο αριθμός των οποίων ανήλθε στις 846 με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους.
- Το έτος 2015⁴¹ χορηγήθηκαν σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων 505 άδειες διαμονής, ο αριθμός των οποίων ανήλθε στις 1.256 με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους.
- Το έτος 2016 χορηγήθηκαν σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων 583 άδειες διαμονής, ο αριθμός των οποίων ανήλθε στις 1.551 με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους, δηλαδή οι χορηγηθέντες άδειες άγγιζαν το σύνολο των 3 προηγούμενων ετών.
- Το έτος 2017⁴² χορηγήθηκαν σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων 961 άδειες διαμονής, ο αριθμός των οποίων ανήλθε στις 2.510 με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους.
- Μέχρι το Σεπτέμβριο του έτους 2018 χορηγήθηκαν σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων 911 άδειες διαμονής, ο αριθμός των οποίων ανήλθε στις 2.694 με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους, δηλαδή ο αριθμός των χορηγηθέντων αδειών τριπλασιάστηκε.

⁴⁰ Επιθεώρηση Μεταναστευτικού Δικαίου τόμος 2013.ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

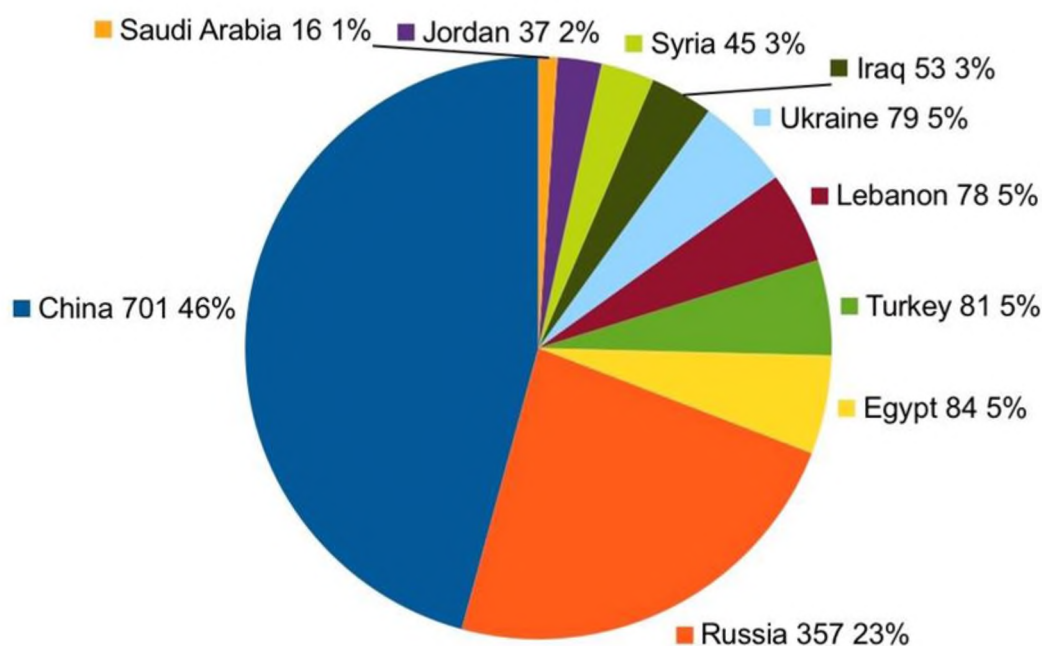
⁴¹ Α.Παπαθωμάς, Κώδικας Μετανάστευσης & Κώδικας Ιθαγένειας. ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ 2015

⁴² Θ.Τσιάτσος, Δίκαιο αλλοδαπών, 2^η έκδοση, 2017 Σάκκουλας

Συνολικά έχουν χορηγηθεί 3.404 άδειες διαμονής σε υπηκόους άλλων χωρών, οι οποίοι επένδυσαν σε ακίνητα στη χώρα μας, ενώ ο αριθμός αυτών ανέρχεται στις 8.899 με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους (στατιστικά στοιχεία πίνακας 1.2 & 1.3).

1.2. ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΩΓΡΑΦΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΩΝ

ΠΗΓΗ: corpocrat.com



Η ανθρωπογεωγραφία⁴³ των επενδυτών στο ελληνικό πρόγραμμα χρυσών θεωρήσεων προσφέρει ενδιαφέροντα στοιχεία, που αντανακλούν την εθνική προέλευση αυτών και καταδεικνύουν τους λόγους απόκτησης των αδειών διαμονής.

Από τα πρώτα χρόνια εφαρμογής του ελληνικού προγράμματος η Κίνα προσέφερε το μεγαλύτερο αριθμό των επενδυτών. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι το έτος 2018 χορηγήθηκαν σε κινέζους πολίτες 1.700 άδειες διαμονής, ο αριθμός των οποίων ανήλθε στις 4.552 με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους, καταλαμβάνοντας έτσι το 50% των συνολικά χορηγηθέντων αδειών διαμονής για το ως άνω έτος. Ενδιαφέρον παρουσιάζει και η αναλογία των ατόμων που αποκτούν χρυσή θεώρηση ανά αίτηση, καθώς στην Κίνα μία αίτηση αντιστοιχεί σε περίπου 2,5 θεωρήσεις. Ακολουθεί η Ρωσία, καθώς το έτος 2018 χορηγήθηκαν σε Ρώσους επενδυτές-αγοραστές ακινήτων 450 άδειες διαμονής, ο αριθμός των οποίων ανήλθε στις 1.066 με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους, καταλαμβάνοντας έτσι το 14% των συνολικά χορηγηθέντων αδειών διαμονής για το ως άνω έτος και με αναλογία 2,5 θεωρήσεις ανά αίτηση. Η Τουρκία βρίσκεται στην τρίτη θέση με 356 χορηγήσεις αδειών διαμονής σε τούρκους επενδυτές-αγοραστές ακινήτων, ο αριθμός των οποίων ανήλθε στις 943 με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους, καταλαμβάνοντας έτσι το 10% των συνολικά χορηγηθέντων αδειών διαμονής για το έτος 2018 και με αναλογία 2,7 θεωρήσεις ανά αίτηση. Σημειώτέον ότι το έτος 2016 το ενδιαφέρον των Τούρκων πολιτών για το ελληνικό πρόγραμμα αυξήθηκε κατά

⁴³ Enterprise Greece Οκτώβριος 2018

67% λόγω του αποτυχημένου πραξικοπήματος της 16^{ης}-07-2016. Ακολουθεί η Αίγυπτος με 114 χορηγήσεις αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων, ο αριθμός των οποίων ανήλθε στις 2.081 με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους, καταλαμβάνοντας κάτω από 1% των συνολικά χορηγηθέντων αδειών διαμονής για το έτος 2018 και ο Λίβανος με 121 χορηγήσεις αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων, ο αριθμός των οποίων ανήλθε στις 339 με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους, καταλαμβάνοντας κάτω από 1% των συνολικά χορηγηθέντων αδειών διαμονής για το έτος 2018 αλλά με αναλογία 3 θεωρήσεις ανά αίτηση. Το Ιράκ χορήγησε 88 άδειες διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων, ο αριθμός των οποίων ανήλθε στις 341 με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους, καταλαμβάνοντας κάτω από 1% των συνολικά χορηγηθέντων αδειών διαμονής για το έτος 2018 αλλά με αναλογία 4 θεωρήσεις ανά αίτηση και τέλος η Συρία χορήγησε 69 άδειες διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων, ο αριθμός των οποίων ανήλθε στις 224 με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους, καταλαμβάνοντας κάτω από 1% των συνολικά χορηγηθέντων αδειών διαμονής για το έτος 2018 αλλά με αναλογία 3 θεωρήσεις ανά αίτηση. Παρατηρώντας προσεκτικά τις συνθήκες που επικρατούν στο Λίβανο, το Ιράκ και τη Συρία εκτιμάται ότι θα προκύψει μεγαλύτερο ενδιαφέρον για την απόκτηση της ελληνικής χρυσής θεώρησης από τους μετανάστες των παραπάνω χωρών λόγω των πολεμικών συγκρούσεων που υπάρχουν σε αυτές και την ανάγκη των πολιτών τους (που διαθέτουν την οικονομική άνεση) να βρουν ένα ασφαλές περιβάλλον γι' αυτούς και τις οικογένειες τους, όπως θα αναλυθεί κατωτέρω (στατιστικά στοιχεία πίνακας 1.1 & 1.4).

1.3. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

1.3.1. ΤΟΥΡΚΟΙ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ

Αρχικά θα εξετάσουμε την περίπτωση των Τούρκων επενδυτών⁴⁴ (αν και οι Κινέζοι και Ρώσοι επενδυτές κατέχουν τα υψηλότερα ποσοστά συμμετοχής στο πρόγραμμα της ελληνικής χρυσής θεώρησης), καθώς το ποσοστό συμμετοχής αυτών στο παραπάνω πρόγραμμα διπλασιάστηκε από το έτος 2016 (στατιστικά στοιχεία πίνακας 1.7).

Ενδεικτικό της αύξησης αυτής είναι το γεγονός ότι η εταιρεία Turyar (η μεγαλύτερη εταιρεία real estate στην Τουρκία) άρχισε πρόσφατα να δραστηριοποιείται στην Αθήνα μέσω ελληνικού franchise. Ωστόσο, οι Τούρκοι είχαν εκδηλώσει το ενδιαφέρον τους πολύ νωρίτερα με τη συμμετοχή των εταιριών Dogus και Koc σε ελληνοτουρκικά σχήματα, τα οποία στόχευαν στην πραγματοποίηση έργων στον κλάδο των ξενοδοχειακών μονάδων. Ειδικότερα, η εταιρεία Dogus (μέσω της συμμετοχής της στην εταιρεία Home Holdings) διαχειρίζεται από κοινού με την εταιρεία TEMES (που ανήκει στον όμιλο Κωνσταντακόπουλου) το ξενοδοχείο Hilton, ενώ με την εταιρεία AGC (η οποία είναι αραβικών συμφερόντων) διαχειρίζονται από κοινού τον Αστέρα και τη μαρίνα Βουλιαγμένης. Επιπλέον, δραστηριοποιείται σε σύμπραξη με την εταιρεία Lamda Development στο χώρο των μαρίνων και ειδικότερα διαχειρίζονται από κοινού τη Μαρίνα του Φλοίσβου, ενώ μέσω της συμμετοχής της στην εταιρεία D-Marine Investments Holdings ελέγχει την πλειοψηφία της εταιρείας K&G Διαχείριση Μαρινών Μεσογείου Α.Ε., η οποία διαχειρίζεται τις μαρίνες των Γουβιών (Κέρκυρας), Λευκάδας, Ζέας και Καλαμάτας.

⁴⁴ Bloomberg Bysiness

Τέλος, η ανωτέρω εταιρεία μέσω ελληνοτουρκικού σχήματος πλειοδότησε για την απόκτηση του πρώην ακινήτου της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος στο Σύνταγμα, του πρώην ξενοδοχείου King's Palace, το οποίο κατέληξε τελικά στον όμιλο Λασκαρίδη. Η δε εταιρεία Κοσ απέκτησε μέσω διαγωνισμού που διενέργησε η Τράπεζα Πειραιώς την εταιρεία Avis Hellas, γνωστή στο χώρο ενοικίασης αυτοκινήτων και έχουσα στόλο άνω των 31.700 οχημάτων, ενώ σε συνεργασία την εταιρεία FF Group του ομίλου Κουτσογιούτσου ανέλαβε τη μακροχρόνια μίσθωση της μαρίνας Μυτιλήνης. Επίσης είχε εκδηλώσει ενδιαφέρον στο διαγωνισμό που διενήργησε το ΤΑΙΠΕΔ για την εκμετάλλευση της μαρίνας Χίου, ο οποίος όμως δεν προχώρησε.

Όμως, από το έτος 2016 οι Τούρκοι, έχοντας ως κίνητρο την απόκτηση της ελληνικής χρυσής θεώρησης, εκδήλωσαν ενδιαφέρον για την ελληνική κτηματαγορά με αποτέλεσμα την ίδρυση υποκαταστήματος στη χώρα μας της μεγαλύτερης Τουρκικής εταιρίας real estate (Turyar). Το ενδιαφέρον των Τούρκων εστιάζεται σε διαμερίσματα και μεζονέτες, που βρίσκονται σε δημοφιλείς περιοχές του Νομού Αττικής και κυρίως στα νότια προάστια και το κέντρο της πόλης και ειδικότερα στο Παγκράτι, το Καλλιμάρμαρο, το Μετς και τη Γλυφάδα, ενώ επιπλέον ενδιαφέρονται για διαμερίσματα και μεζονέτες, που βρίσκονται στη Θεσσαλονίκη και τα περίχωρα αυτής. Ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι τους τελευταίους 9 μήνες αποκτούν άδεια διαμονής στη χώρα κατά μέσο όρο 3 Τούρκοι πολίτες κάθε μήνα επενδύοντας αθροιστικά το ποσό των 750.000 ευρώ ή το ποσό των 250.000 ευρώ έκαστος εξ αυτών. Ενώ συνολικά οι Τούρκοι υπήκοοι έχουν επενδύσει πάνω από 12.250.000⁴⁵ ευρώ για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα με σκοπό να αποκτήσουν την ελληνική χρυσή θεώρηση. Από τα χρήματα αυτά, το ποσό των 7.000.000 ευρώ επενδύθηκαν τους τελευταίους 9 μήνες στην ελληνική αγορά ακινήτων. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της αγοράς του ακινήτου που στεγάζει τη ΔΕΗ στη Λεωφόρο Μεσογείων για το ποσό των 850.000 ευρώ. Μεγάλο είναι το ενδιαφέρον των παραπάνω επενδυτών για την απόκτηση ακινήτων στα νότια προάστια και ειδικότερα στις περιοχές της Γλυφάδας, της Βούλας, της Βουλιαγμένης και του Ελληνικού, όπου τα ακίνητα πωλούνται στην αντικειμενική τους αξία, αν και κατά το παρελθόν πωλούνταν σε διπλάσια τιμή. Την τελευταία περίοδο έχουν καταρτιστεί 4 μεταβιβάσεις ακινήτων στην περιοχή της Γλυφάδας και πάνω από 15 μεταβιβάσεις ακινήτων στα βόρεια προάστια της Αττικής. Περαιτέρω, οι Τούρκοι πολίτες λόγω της πτώσης της τουρκικής λίρας άρχισαν να επενδύουν στην αγορά ακινήτων, που προσφέρονται σε τιμές ευκαιρίας (μεταξύ 40.000 έως 50.000 ευρώ) και βρίσκονται στην περιοχή του κέντρου. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνουν μεγαλύτερη διασπορά ρίσκου, υψηλότερα ενοίκια μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης σε τουρίστες λόγω της άνθησης του τουρισμού στην Αθήνα και μεγαλύτερη ευχέρεια μεταπώλησης αυτών. Στο ανωτέρω πλαίσιο υπάγεται το πρώτο πιλοτικό project της εταιρείας Turyar Athens στο ελληνικό real estate, το οποίο παρέχει προς πώληση σε Τούρκους που ενδιαφέρονται να αποκτήσουν άδειες διαμονής στη χώρα μας 30 διαμερίσματα, που βρίσκονται στο κέντρο της Αθήνας, τις Κυκλάδες, την Κρήτη και την Πελοπόννησο, ενώ ο όμιλος έχει σκοπό να προχωρήσει σε αγορές οικοπέδων (π.χ. στο Μετς) για την κατασκευή νέων διαμερισμάτων. Τέλος, υπάρχει μία κατηγορία Τούρκων επενδυτών, οι οποίοι επιθυμούν να αποκτήσουν εξοχικές κατοικίες στα ελληνικά νησιά, κυρίως στη Μύκονο, τη Σαντορίνη, τη Ρόδο, την Κρήτη και τη Θάσο, με στόχο την ενοικίαση αυτών μέσω δημοφιλών υπηρεσιών ενοικίασης (π.χ. Airbnb).

⁴⁵ CNN GREECE 08.02. 2017 ΘΑΝΑΣΗΣ ΚΟΥΚΑΚΗΣ

Σημειωτέον ότι ενδιαφέρον για τη συμμετοχή στο πρόγραμμα της χρυσής θεώρησης εκδηλώνουν τόσο έμποροι και ελεύθεροι επαγγελματίες της Τουρκίας, όσο και συνταξιούχοι, ηλικίας άνω των 60 ετών.

1.3.2. ΚΙΝΕΖΟΙ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ

Το πρόγραμμα της ελληνικής χρυσής θεώρησης, που προσφέρει άδειες διαμονής σε κατοίκους τρίτων χωρών και τα μέλη των οικογενειών τους, αξιοποιήθηκε περισσότερο από Κινέζους πολίτες. Οι τελευταίοι επιδίωξαν κυρίως την αγορά ακινήτων με στόχο την επένδυση, πάντα όμως σε συνάρτηση με την απόκτηση της πενταετούς ελληνικής χρυσής θεώρησης. Όταν οι Κινέζοι αγοράζουν ακίνητα για προσωπική τους χρήση προτιμούν που βρίσκονται σε παραθαλάσσιες τοποθεσίες, ενώ όταν αποκτούν ακίνητα για επενδυτική δραστηριότητα και βραχυχρόνιες μισθώσεις προτιμούν αυτά που βρίσκονται στο κέντρο της πόλης⁴⁶. Είναι πολύ προσεκτικοί στις επιλογές τους, εστιάζουν στις λεπτομέρειες, επισκέπτονται πολλά διαμερίσματα πριν πάρουν την τελική τους απόφαση και ελέγχουν όλες τις παραμέτρους (ακόμα και την τοποθεσία γύρω από το ακίνητο) πριν προβούν σε κάθε αγορά. Ενδιαφέρονται για την περιοχή του κέντρου της Αθήνας, τα βόρεια προάστια, την παραλιακή οδό από το Φάληρο μέχρι τη Βάρκιζα καθώς και για ακίνητα σε υψηλούς τουριστικούς προορισμούς (όπως Μύκονος, Σαντορίνη, Σπέτσες, Αντίπαρος, περιοχές της Κρήτης).

Έχουμε 2 κατηγορίες Κινέζων επενδυτών. Στην πρώτη κατηγορία ανήκουν αυτοί που αγοράζουν διαμερίσματα, τα διαμορφώνουν και στη συνέχεια τα μεταπωλούν σε συμπατριώτες τους για να εισπράξουν το αντίστοιχο κέρδος ή τα ενοικιάζουν μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης. Στη δεύτερη κατηγορία ανήκουν αυτοί που αγοράζουν ολόκληρες πολυκατοικίες, τις διαμορφώνουν και στη συνέχεια πωλούν ξεχωριστά τα διαμερίσματα και τα γραφεία αυτών. Στην περίπτωση αυτή το κέρδος είναι μεγαλύτερο, καθώς με την αγορά μιας πολυκατοικίας που βρίσκεται στην πρωταρχική της φάση και την ολοκλήρωση αυτής, η μεταπώληση πραγματοποιείται στο διπλάσιο του αρχικού κόστους ποσό.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα⁴⁷ των δύο ανωτέρω περιπτώσεων είναι η μετατροπή ιδιόκτητου κτιρίου γραφείων σε επιπλωμένα ενοικιαζόμενα διαμερίσματα με στόχο τη βραχυχρόνια μίσθωση αυτών από εταιρεία κινεζικών συμφερόντων στην περιοχή της πλατείας Βάθης. Επίσης, Κινέζοι πολίτες αγόρασαν πρόσφατα δύο πολυκατοικίες επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη. Συγκεκριμένα, καταβάλανε το ποσό των 1.200.000 ευρώ για την απόκτηση ενός εξάωροφου κτίσματος και το ποσό των 850.000 ευρώ για την απόκτηση ενός πενταώροφου κτίσματος, τα οποία σκοπεύουν να ανακαινίσουν και ακολούθως να ενοικιάσουν ή μεταπωλήσουν. Το ίδιο έχει συμβεί με δεκάδες διαμερίσματα στην περιοχή των Πετραλώνων και της Καλλιθέας αλλά και με μεγάλες εκτάσεις κοντά στο Λουτράκι. Πρόσφατα ένας Κινέζος επενδυτής αγόρασε 100 διαμερίσματα στην περιοχή των Εξαρχείων, προχώρησε άμεσα στην αξιοποίηση αυτών μέσα από τις πλατφόρμες βραχυχρόνιων ενοικιάσεων και στη συνέχεια τα πούλησε ως επενδυτικό χαρτοφυλάκιο σε ξένο επενδυτή.

Η απόκτηση διαμερισμάτων στην περιοχή των Εξαρχείων προτιμάται από τους επενδυτές λόγω των χαμηλών τιμών των ακινήτων και της μεγάλης προσφοράς

⁴⁶ Χ. Παπαδάκης, Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων, 2η έκδ., 2016, Σάκκουλας

⁴⁷ Εφημερίδα Καθημερινή 30.10.2017 ΜΑΡΙΑΝΝΑ ΚΑΚΑΟΥΝΑΚΗ

αυτών. Επίσης, εξαιτίας του αυξημένου ενδιαφέροντος μεγάλων κινεζικών εταιρειών για επενδύσεις στην Ελλάδα (όπως AIR CHINA και COSCO) ενοικιάζονται ή αγοράζονται ακίνητα από τις ίδιες τις εταιρείες με σκοπό τη διαμονή των διευθυντικών και των λοιπών στελεχών τους. Στο ανωτέρω πλαίσιο υπόκειται και το μεγάλο ενδιαφέρον Κινέζων πολιτών για την απόκτηση πολυτελών διαμερισμάτων, μεζονέτων και ολόκληρων πολυκατοικιών γύρω από το Θριάσιο και τις γειτονικές περιοχές.

Σημειώτέον ότι η Ελλάδα καταλαμβάνει την 6^η θέση στην πραγματοποίηση κινεζικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σε ξένη χώρα με σκοπό την εξασφάλιση άδειας παραμονής. Ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι αυξημένες επενδύσεις από την Κίνα περιμένουν και τα στελέχη της εταιρείας Juwai.com, του ισχυρού κινεζικού μεσιτικού γραφείου, που δραστηριοποιείται στη διεθνή αγορά. Στο δικτυακό τόπο της Juwai.com φιλοξενούνται σήμερα περισσότερες από 1.000 αγγελίες ακινήτων στην Ελλάδα, των οποίων οι τιμές ξεκινούν από τις 80.000 ευρώ και φτάνουν μέχρι τα 40.000.000 ευρώ. Το ενδιαφέρον της Κίνας αναμένεται να επικεντρωθεί τους επόμενους μήνες στους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς⁴⁸ κυρίως των τραπεζών. Αξίζει δε να σημειωθεί ότι μόνο στο Project Jupiter της Alpha Bank υπάρχουν 72 ξενοδοχεία. Στα εν λόγω χαρτοφυλάκια βρίσκονται «παγιδευμένα» αξιόλογα ακίνητα, που μπορούν να αποτελέσουν στόχους στο πλαίσιο εξυγίανσης του τραπεζικού συστήματος από τα κόκκινα δάνεια.

1.3.3. ΡΩΣΟΙ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ⁴⁹

Οι Ρώσοι πολίτες αγοράζουν τα πιο ακριβά ακίνητα προκειμένου να αποκτήσουν την ελληνική χρυσή θεώρηση. Ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι την τελευταία πενταετία Ρώσοι επενδυτές έχουν αποκτήσει ακίνητα αξίας άνω των 19.300.000 ευρώ. Με τον Πολύγυρο της Χαλκιδικής (βλ. Πίνακα 1.5 & 1.6) να αποτελεί την πρώτη τους επιλογή και αξιοποιώντας το πρόγραμμα «Golden Visa», περισσότεροι από 400 Ρώσοι πολίτες έχουν αποκτήσει παραθεριστικές και όχι μόνο κατοικίες σε όλη την Ελλάδα. Αναζητούν ευκαιρίες για την αγορά πολυτελών κατοικιών ή συγκροτημάτων τόσο στα κοσμικά νησιά όσο και στο Πήλιο. Αποκτούν μεγάλες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και πολυτελή ακίνητα στην Κρήτη (ειδικά στην περιοχή της Ελούντας και τα Χανιά), στις ηλιόρετες ακτές του Αιγαίου, τη Χαλκιδική, τη Θάσο και τη Μύκονο με σκοπό την εκμετάλλευση του αυξημένου τουριστικού ενδιαφέροντος των Ρώσων τουριστών για τη χώρα. Το γεγονός αυτό έχει οδηγήσει στην ανάπτυξη κινητικότητας και στις μικρές τουριστικές μονάδες.

Το περιγραφόμενο ανωτέρω ενδιαφέρον των Ρώσων πολιτών για την αγορά τουριστικών καταλυμάτων και ξενοδοχειακών μονάδων καθώς και για την αγορά μικρομεσαίων επιχειρήσεων από τον κλάδο των αγροτικών προϊόντων, της επεξεργασίας γεωργικών προϊόντων, των γαλακτοκομικών προϊόντων, των βιολογικών προϊόντων, των εταιρειών διαλογής φρούτων καθώς και της επεξεργασίας φρούτων-λαχανικών, μεταποίησης κρεάτων και τυροκομικών μονάδων έχει οδηγήσει στην απόκτηση της ελληνικής χρυσής θεώρησης. Μάλιστα η επιβολή του εμπάργκο στις εξαγωγές των ευρωπαϊκών και ελληνικών προϊόντων προς τη Ρωσία οδήγησε στη δημιουργία της ανάγκης αποφυγής του εμπάργκο και τη δημιουργία μεικτών επιχειρήσεων για την επίτευξη του στόχου αυτού. Μολονότι υπήρξαν αντίμετρα από

⁴⁸ Ν.Νίκας, Δίκαιο αναγκαστικής εκτελέσεως, τομ.2, 2^η εκδ., 2018 Σάκκουλας

⁴⁹ ΤΑ ΝΕΑ 27.07.2018 ΚΟΛΩΝΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ-ΣΚΟΥΦΟΥ ΔΗΜΗΤΡΑ

τη Ρωσία έναντι των ως άνω δυτικών κυρώσεων, μεγάλη κατηγορία ελληνικών τροφίμων δεν πλήττονται από τους περιορισμούς, όπως για παράδειγμα τα γλυκίσματα, τα προϊόντα αρτοποιίας, τα αλκοολούχα ποτά, οι παιδικές τροφές (στις οποίες επιτρέπεται και το κρέας), τα γαλακτοκομικά χωρίς λακτόζη κλπ. Μάλιστα το έτος 2017 τα συγκεκριμένα ελληνικά προϊόντα σημείωσαν μεγάλη αύξηση στις εξαγωγές τους προς τη Ρωσία και ενδεικτικά ο καφές παρουσίασε αύξηση σε ποσοστό 82%, το πιπέρι σε ποσοστό 112%, τα μπαχαρικά σε ποσοστό 372%, τα άλευρα πλην του σίτου σε ποσοστό 77,8%, οι γλυκαντικές ουσίες (π.χ. γλυκόζη) σε ποσοστό 1.126%, η σοκολάτα και τα παρασκευάσματα αυτής σε ποσοστό 460%, οι χυμοί φρούτων σε ποσοστό 262%, οι σάλτσες σε ποσοστό 104% και τα νερά με προσθήκη ζάχαρης σε ποσοστό 2.452%. Τα ανωτέρω προϊόντα σε συνδυασμό με τα ακόλουθα ελληνικά γεωργικά προϊόντα που εξήχθησαν στη Ρωσία το 2017, ήτοι τα ακατέργαστα καπνά (4,1% επί συνόλου εξαγωγών), τα πούρα (2,3%), το ελαιόλαδο (2%), τα γλυκά κουταλιού – μαρμελάδες (1,9%), λαχανικά παρασκευασμένα (1,4%), ξηροί καρποί (0,9%) κλπ., αποτελούν τις σημαντικότερες ελληνικές εξαγωγές για το έτος 2017.

Το ενδιαφέρον των Ρώσων επενδυτών για επιχειρήσεις εστιάζεται στη Βόρεια Ελλάδα και συγκεκριμένα στην Πιερία, την Πέλλα, την Ημαθία και τη Χαλκιδική. Το παραπάνω επενδυτικό ενδιαφέρον (που δημιουργήσε την ανάγκη στέγασης στελεχών και στέγασης των γραφείων των επιχειρήσεων) σε συνδυασμό με τα προνόμια που προσφέρει το πρόγραμμα της ελληνικής χρυσής θεώρησης (χορήγηση άδειας διαμονής σε 1 στέλεχος εταιρείας για επένδυση ποσού 300.000 έως 1.000.000 ευρώ, σε 4 στελέχη εταιρείας για επένδυση ποσού 5.000.000 έως 10.000.000 ευρώ και 10 στελέχη εταιρείας για επένδυση ποσού άνω των 40.000.000 ευρώ) προσέθεσε ένα επιπλέον κίνητρο για τους Ρώσους πολίτες.

1.3.4. ΑΡΑΒΕΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ

Η εν λόγω ομάδα επενδυτών, που επιθυμεί την απόκτηση άδειας διαμονής στην Ελλάδα και κατ' επέκταση στην Ευρώπη, στόχευσε στην αγορά ακινήτων στην περιοχή του Ψυχικού και τα νότια προάστια. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η εξαγορά ενός πενταόροφου κτιρίου στο Δήμο Φιλοθέης από την Ισλαμική Κοινότητα του Πακιστάν. Οι Αιγύπτιοι επενδυτές αγοράζουν ακίνητα 'φιλέτα' και σε ελληνικά νησιά. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η απόκτηση μίας βίλας στην περιοχή Άγιος Λάзарος στη Μύκονο από ένα Αιγύπτιο κροίσο αντί του ποσού των 5.500.000 ευρώ, ο οποίος εξασφάλισε ταυτόχρονα άδεια διαμονής για την οικογένειά του. Το ενδιαφέρον των Αιγυπτίων επενδυτών επιβεβαιώθηκε και από την πραγματοποίηση της πρώτης επιχειρηματικής ημερίδας συνεργασίας Ελλάδος – Αιγύπτου στην αγορά ακινήτων με τη συμμετοχή της εταιρείας International Real Estate Federation (FIABCI), που εκπροσωπεί τις μεγαλύτερες εταιρείες του κλάδου ακινήτων στην Αίγυπτο. Η ημερίδα ερευνήσε τη δυνατότητα για συνεργασία των δύο χωρών στον κλάδο των ακινήτων και το ρόλο που μπορεί να διαδραματίσει η FIABCI Egypt στη διευκόλυνση της συνεργασίας αυτής. Οι 109 Λιβανέζοι επενδυτές, που απέκτησαν την ελληνική χρυσή θεώρηση, έδειξαν προτίμηση στα βόρεια και νότια προάστια. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η αγορά μίας μονοκατοικίας επιφάνειας 650 τετραγωνικών μέτρων με πισίνα στη Γλυφάδα αντί του ποσού των 2.500.000 ευρώ, που εξασφάλισε στον αγοραστή άδεια διαμονής για τον ίδιο και τη σύζυγό του. Αλλά και οι Ιρακινοί επενδυτές έδειξαν προτίμηση στην αγορά ακινήτων στα νότια και βόρεια προάστια της πόλης. Είναι χαρακτηριστικό το παράδειγμα του Ιρακινού

επιχειρηματία, που απέκτησε μία μονοκατοικία επιφάνειας 450 τετραγωνικών μέτρων στην Πολιτεία αντί του ποσού των 1.500.000 ευρώ εξασφαλίζοντας με τον τρόπο αυτό άδεια διαμονής για τον ίδιο και την οικογένειά του. Τέλος, οι Σύριοι, οι Σαουδάραβες και οι Ιορδανοί επενδυτές ολοκληρώνουν την εικόνα των Αράβων επενδυτών, οι οποίοι με βασικό κίνητρο την απόκτηση της ελληνικής χρυσής θεώρησης, αναζητούν ευκαιρίες αγοράς ακινήτων κυρίως στα νότια και βόρεια προάστια προσανατολιζόμενοι στην εξασφάλιση μίας ασφαλούς κατοικίας για τους ίδιους και τις οικογένειές τους και στην ελεύθερη διακίνηση στις 25 χώρες που ανήκουν στο χώρο της συνθήκης Σένγκεν.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2 : ΛΟΓΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΧΡΥΣΗΣ ΘΕΩΡΗΣΗΣ

2.1. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΙ ΛΟΓΟΙ

Οι Κινέζοι, οι Ρώσοι και πρόσφατα οι Τούρκοι επενδυτές αντιλήφθηκαν ότι, εκτός από τα γενικά προνόμια που προσφέρει η απόκτηση μίας χρυσής θεώρησης, στη χώρα μας υπάρχουν σπουδαίες επενδυτικές ευκαιρίες.

Ειδικότερα, οι Κινέζοι επενδυτές αντιλήφθηκαν πρώτοι ότι η ελληνική κτηματαγορά προσφέρει υψηλές αποδόσεις και στήριξαν το ελληνικό πρόγραμμα από τον πρώτο χρόνο της λειτουργίας του. Επικεντρώθηκαν σε ακίνητα που είχαν μεν υψηλή αντικειμενική αξία, ωστόσο η εμπορική τους αξία σε ορισμένες περιπτώσεις είχε μειωθεί σε ποσοστό 70% εξαιτίας της οικονομικής κρίσης. Ακολούθως, αντιλήφθηκαν πρώτοι τόσο την τουριστική άνοδο της χώρας όσο και το μοντέρνο τρόπο ενοικίασης καταλυμάτων μέσω ηλεκτρονικών πλατφόρμων (π.χ. Airbnb) και αποφάσισαν να αγοράσουν ακίνητα στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και ειδικότερα στις περιοχές της Ομόνοιας, των Εξαρχείων, των Πετραλώνων κτλ., τα οποία είχαν απωλέσει μέχρι και το 90% της εμπορικής τους αξίας. Τα αρχικά δειλά βήματα των Κινέζων επενδυτών στα πρώτα χρόνια εφαρμογής του ελληνικού προγράμματος, που πραγματοποιήθηκαν σε ένα ευνοϊκό νομοθετικό πλαίσιο, το οποίο αφενός επιτρέπει τη χορήγηση άδειας παραμονής στη χώρα χωρίς ταυτόχρονη υποχρέωση διαμονής σε αυτή και αφετέρου επιτρέπει την άμεση εκμετάλλευση του ακινήτου ως αντιστάθμιση της επένδυσης, αυξήθηκαν εντυπωσιακά τα επόμενα χρόνια. Οι Κινέζοι επενδυτές εκμεταλλευόμενοι τα πλεονεκτήματα του ελληνικού προγράμματος, που ορίζει ότι η συνολική επένδυση πρέπει να ανέρχεται στο ποσό των 250.000 ευρώ και επιτρέπει την αγορά ενός ή περισσότερων ακινήτων με την προϋπόθεση το αναγραφόμενο στη συμβολαιογραφική πράξη τίμημα να είναι τουλάχιστον 250.000 ευρώ, προχώρησαν στην αγορά ολόκληρων πολυκατοικιών με διαμερίσματα που έχρηζαν ολικής ή μερικής ανακαίνισης, κτιρίων με γραφεία, όπου μετά από εργασίες διαμορφωνόντουσαν σε διαμερίσματα, ακόμα και ολόκληρων οικοδομικών τετραγώνων. Μόλις ολοκληρωθεί η αγορά των ανωτέρω ακινήτων, οι Κινέζοι επενδυτές πραγματοποιούν ολική ανακαίνιση και αναδιαμόρφωση αυτών και στη συνέχεια ενοικιάζουν τα διαμερίσματα ως τουριστικά καταλύματα μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας είτε τα μεταπωλούν ανακαινισμένα σε νέους αγοραστές ή σε επενδυτικά σχήματα εκμετάλλευσης ακινήτων προσφέροντας ταυτόχρονα το πρόσθετο κίνητρο της απόκτησης της ελληνικής χρυσής θεώρησης. Οι Κινέζοι μεσίτες έχουν δημιουργήσει ένα ολοκληρωμένο δίκτυο εκμετάλλευσης του προγράμματος της ελληνικής χρυσής θεώρησης, αποτελούμενο από μεσιτικά γραφεία στην Κίνα με κύριο στόχο την εύρεση Κινέζων επενδυτών που να ενδιαφέρονται για

την απόκτηση της χρυσής θεώρησης, με ελληνικά μεσιτικά γραφεία που εντοπίζουν ακίνητα με επενδυτικό ενδιαφέρον αλλά και με νομικά γραφεία που αναλαμβάνουν την επιμέλεια της σύνταξης των συμβολαιογραφικών πράξεων για την αγορά καθώς και τις νομικές ενέργειες που απαιτούνται για την έκδοση της χρυσής βίζας των επενδυτών και των μελών των οικογενειών τους.

Στον αντίποδα βρίσκονται οι Ρώσοι επενδυτές, οι οποίοι από την έναρξη εφαρμογής του ελληνικού προγράμματος στόχευσαν παράλληλα στις επενδύσεις και στην απόκτηση μίας χρυσής θεώρησης και οι οποίοι σε αντίθεση με τους Κινέζους επενδυτές αρχικά επικεντρώθηκαν στις αγορές ακινήτων με υψηλές αντικειμενικές αξίες στη Θεσσαλονίκη και ειδικά στην περιοχή της Χαλκιδικής (Πολύγυρος), στην Κρήτη και στο μεγαλύτερο μέρος των κοσμοπολίτικων νησιών του Αιγαίου (Μύκονος, Σαντορίνη κτλ.) καθώς και στην αγορά μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων στη Χαλκιδική και την Κρήτη εκμεταλλευόμενοι το μεγάλο τουριστικό κύμα από τη χώρα τους στην Ελλάδα. Είναι γεγονός ότι πολύ μικρό μέρος των Ρώσων επενδυτών ασχολήθηκαν με την εκμετάλλευση των αποκτηθέντων ακινήτων μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας για βραχυχρόνια μίσθωση. Αντιθέτως, μετά τις κυρώσεις της Ε.Ε. στις εξαγωγές προς τη Ρωσία, στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος των Ρώσων επενδυτών βρίσκονται οι μικρομεσαίες ελληνικές επιχειρήσεις από τους κλάδους της τυποποίησης, της επεξεργασίας και μεταποίησης αγροτικών και κτηνοτροφικών προϊόντων, οι οποίες με τον τρόπο αυτό επιδιώκουν να ξεπεράσουν το εμπόδιο του εμπάργκο.

Εν αντιθέσει, οι Τούρκοι πολίτες τα πρώτα χρόνια της εφαρμογής του προγράμματος της ελληνικής χρυσής βίζας έδειξαν περιορισμένο επενδυτικό ενδιαφέρον με εξαίρεση κάποιες τούρκικες εταιρείες, οι οποίες συμμετείχαν σε κοινοπρακτικά έργα με σκοπό την εξαγορά τουριστικών ξενοδοχειακών μονάδων και τη διαχείριση μαρίνων της Ελλάδος (π.χ. μαρίνα του Φλοίσβου, της Βουλιαγμένης, της Μυτιλήνης κτλ.). Όμως, μετά το αποτυχημένο πραξικόπημα τον Ιούλιο του έτος 2017 και για τους πολιτικούς λόγους που θα εξετάσουμε κατωτέρω, οι Τούρκοι πολίτες εκδήλωσαν ενδιαφέρον για την απόκτηση μιας ελληνικής χρυσής θεώρησης και συνεπώς ενός διαβατηρίου διαφυγής προς την Ε.Ε. αγοράζοντας υψηλής αξίας ακίνητα σε περιοχές των νοτίων και βορείων προαστίων της Αττικής. Από το έτος 2018, οπότε ξεκίνησαν οι αναταράξεις στην τούρκικη οικονομία (με αποκορύφωμα την υποτίμηση έως 4/1 της τούρκικης λίρας έναντι του ευρώ και δολαρίου), οι Τούρκοι ακολουθούν τα βήματα των Κινέζων και στρέφονται πλέον στην αγορά ακινήτων που θα τους αποφέρουν ταυτόχρονα εισόδημα και χρυσή θεώρηση. Σε αντίθεση λοιπόν με το παρελθόν, οι Τούρκοι επιλέγουν να αποκτήσουν περισσότερα ακίνητα μικρότερης αξίας (40.000 έως 50.000 ευρώ) και όχι ένα ακίνητο αξίας 250.000 ευρώ με στόχο την εξασφάλιση άδειας διαμονής. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνουν μεγαλύτερη διασπορά ρίσκου, υψηλότερα ενοίκια μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων και μεγαλύτερη ευχέρεια μεταπώλησης.

2.2. ΠΟΛΙΤΙΚΟΙ ΛΟΓΟΙ

Οι λόγοι για την απόκτηση μιας χρυσής θεώρησης ποικίλουν και συνεχώς ανακύπτουν νέοι εξαιτίας των γεωπολιτικών αλλαγών. Για παράδειγμα, λόγω της ενσωμάτωσης της Κριμαίας από τη Ρωσία το έτος 2014 και των πολιτικών γεγονότων που ακολούθησαν στην Ουκρανία, το έτος 2015 είχαμε ραγδαία αύξηση του ενδιαφέροντος των Ουκρανών επενδυτών για την απόκτηση της ελληνικής χρυσής θεώρησης. Τα έτη 2017 και 2018 χορηγήθηκαν 155 άδειες διαμονής, ο αριθμός των

οποίων ανήλθε στις 352 μαζί με την προσθήκη των μελών των οικογενειών τους. Λόγω της πολιτικής αβεβαιότητας που επικρατεί στη χώρα, οι πλούσιοι Ουκρανοί επενδύοντας στην ελληνική κτηματαγορά αποκτούν τη χρυσή βίζα και ταυτόχρονα το δικαίωμα να κινούνται ελεύθερα και χωρίς περιορισμούς στην Ε.Ε.

Όμως, το πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα για την απόκτηση της ελληνικής χρυσής θεώρησης εξαιτίας πολιτικών λόγων είναι οι Τούρκοι επενδυτές. Πριν το αποτυχημένο τούρκικο πραξικόπημα του Ιουλίου του έτους 2016 είχαν δοθεί μόλις 30 άδειες παραμονής σε Τούρκους επενδυτές και στις οικογένειές τους. Μετά το ανωτέρω γεγονός και μέχρι σήμερα έχουν χορηγηθεί 530 άδειες διαμονής, ο αριθμός των οποίων έφτασε στις 1.358 με την προσθήκη των μελών της οικογένειάς τους. Οι συνεχείς εξελίξεις στην Τουρκία, το ασφυκτικό και αβέβαιο περιβάλλον που έχει δημιουργηθεί από τις μαζικές εκκαθαρίσεις της κυβέρνησης σε όλο το φάσμα της κοινωνίας καθώς και η έξαρση της τρομοκρατίας έχουν οδηγήσει τους Τούρκους πολίτες στην αναζήτηση τρόπου διαφυγής τόσο για τους ίδιους όσο και για τα παιδιά τους σε ευρωπαϊκό έδαφος μέσω της Ελλάδας. Μεγάλος αριθμός τούρκων επιχειρηματιών και ευκατάστατων οικογενειών, που θεωρεί ότι η τουρκική επιθετικότητα απευθύνεται πρωτίστως στο εσωτερικό ακροατήριο της χώρας τους και είναι μεσαίας και ανώτερης εισοδηματικής στάθμης (δικηγόροι, στελέχη επιχειρήσεων, ελεύθεροι επαγγελματίες κτλ.), αναζητούν στην πλειοψηφία τους ακίνητα στο κέντρο της Αθήνας. Στις παραπάνω ταραγμένες συνθήκες το ελληνικό πρόγραμμα της χρυσής θεώρησης, που χορηγεί άδεια διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών που επενδύουν στο εγχώριο real estate, αποτελεί μία άκρως ελκυστική λύση για τους Τούρκους πολίτες σε συνδυασμό με τη συνεχή πτώση των τιμών των ακινήτων στην Αθήνα και την περιφέρεια. Επιπλέον, από τον Ιούνιο του έτους 2018 έχει προκύψει ένας ακόμα λόγος για την απόκτηση της ελληνικής χρυσής θεώρησης. Ειδικότερα, η τουρκική λίρα έχει οδηγηθεί σε ιλιγγιώδη πτώση τόσο από την αναγκαστική αδράνεια της Τράπεζας της Τουρκίας, η οποία υπό τη μόνιμη πίεση της κυβέρνησης της χώρας διατηρεί χαμηλά τα επιτόκια, όσο και από την έλλειψη εμπιστοσύνης των Τούρκων πολιτών στο νόμισμα της χώρας τους. Κάτω από αυτές τις συνθήκες, οι Τούρκοι επενδυτές έχουν κάθε λόγο να εγκαταλείψουν το τουρκικό νόμισμα και να αναζητήσουν ένα ασφαλέστερο περιβάλλον με υψηλότερες αποδόσεις. Ένα τέτοιο περιβάλλον προσφέρει η ελληνική κτηματαγορά. Οι περισσότεροι από τους Τούρκους πολίτες που αγοράζουν ακίνητα στην Ελλάδα επιθυμούν αφενός ένα επιπλέον εισόδημα σε ευρώ και αφετέρου να είναι μακριά από δημοσιονομικά και πολιτικά τεχνάσματα που πλήττουν την ισοτιμία της τούρκικης λίρας.

2.3. ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΙ ΛΟΓΟΙ (ΠΡΟΣΦΥΓΕΣ - ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΣ)

Από τις 18 Δεκεμβρίου του έτους 2010 ξεκίνησαν διάφορες γεωπολιτικές εξελίξεις στα Αραβικά Κράτη, οι οποίες αποσκοπούσαν στην πτώση των απολυταρχικών καθεστώτων που καταπίεζαν τους Άραβες πολίτες ευρύτερα γνωστές με τον όρο «Αραβική Άνοιξη». Στα πλαίσια της Αραβικής Άνοιξης εκδηλώθηκαν εξεγέρσεις στην Τυνησία, την Αίγυπτο και το Μπαχρέιν. Τα γεγονότα αυτά αποτέλεσαν αφορμή και για την έναρξη της εμφύλιας σύρραξης στη Λιβύη, την Υεμένη και τη Συρία. Επίσης, μεγάλες διαδηλώσεις σημειώθηκαν και στην Αλγερία, το Ιράν, το Ιράκ, την Ιορδανία, το Μαρόκο και το Λίβανο. Κάτω από την πίεση των ανωτέρω γεγονότων, οι ευκατάστατοι κάτοικοι των περιοχών αυτών αποφάσισαν να αξιοποιήσουν το θεσμό των χρυσών θεωρήσεων σχεδόν όλων των χωρών της Μεσογείου προκειμένου

οι ίδιοι και οι οικογένειές τους να απομακρυνθούν από τις εμπόλεμες ζώνες και τις εμφύλιες διενέξεις. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι στην Ελλάδα το έτος 2018 χορηγήθηκαν σε Άραβες επενδυτές 1.371 άδειες διαμονής, οι οποίες ανήλθαν στις 7.565 με την προσθήκη των προστατευόμενων μελών αυτών. Αξιοσημείωτο δε είναι το γεγονός ότι ο αριθμός των ανωτέρω αδειών ξεπερνάει κατά πολύ τον αριθμό των αδειών που χορηγήθηκαν σε Ρώσους επενδυτές και στα μέλη των οικογενειών τους (συνολικά 990), αφού η Ρωσία βρίσκεται μόλις στη δεύτερη θέση των χωρών που απέκτησαν την ελληνική χρυσή θεώρηση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΤΗΣ "ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ" ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΜΑΣ

ΕΝΟΤΗΤΑ 1 : ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΤΗΣ "ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ" ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΜΑΣ - ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΘΕΣΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΑΥΤΗΣ

1.1. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΛΟΓΩ ΕΛΛΕΙΨΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΠΕΝΤΑΕΤΟΥΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΛΟΓΩ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ

Η διαφθορά είναι ένα παγκόσμιο φαινόμενο. Πλαστά διαβατήρια, ξένοι τραπεζικοί λογαριασμοί και διάφορα άλλα παραθυράκια στους σχετικούς με τη μετανάστευση νόμους έχουν διευκολύνει το ξέπλυμα χρήματος. Οι χρυσές βίζες δημιουργήθηκαν για πρώτη φορά πριν από 30 περίπου χρόνια, οι κανόνες για τη χορήγηση τους διαφέρουν από χώρα σε χώρα και οι περισσότερες κυβερνήσεις προσπαθούν να κρατήσουν κρυφές τις λεπτομέρειες. Η βασική ιδέα είναι πάντα η ίδια. Οι εκάστοτε κυβερνήσεις εμπορεύονται τα δικαιώματα υπηκοότητας και διαμονής στη χώρα μέσω της αγοράς ακινήτων, που αποτελεί προϋπόθεση για την απόκτηση της υπηκοότητας και είναι γνωστός τρόπος ξέπλυματος χρήματος. Οι υποστηρικτές επικαλούνται την «αυγή μιας πραγματικά παγκόσμιας κοινωνίας», με τους «παγκόσμιους πολίτες⁵⁰» της να απολαμβάνουν απόλυτη ελευθερία επιλογής τόπου διαβίωσης, μετακίνησης και «επενδύσεων». Πίσω όμως από αυτούς τους ισχυρισμούς κρύβεται η ανάπτυξη ενός συστήματος διαφθοράς και αδικίας, που προσφέρει σε εύπορους πολίτες ελευθερία κινήσεων. Τα προγράμματα σε όλες τις χώρες της Ε.Ε. κρατούν μυστικούς τους αποδέκτες των χρυσών θεωρήσεων, ενώ παράλληλα η προέλευση των χρημάτων των δικαιούχων δεν ελέγχεται επαρκώς και δεν υπάρχει διαφάνεια σχετικά με τις επενδύσεις και με το που θα ωφεληθούν αυτές. Ελλείψει δημόσιου ελέγχου, νομικού πλαισίου και μη τήρησης ούτε των ελάχιστων ελέγχων που διενεργούν οι εμπορικές τράπεζες στους πελάτες, τα προγράμματα «Golden Visa» δημιουργούν ευκαιρίες αποφυγής διώξεων και την εισαγωγή παράνομων κεφαλαίων στην Ε.Ε.

Τα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί από τη χορήγηση των χρυσών θεωρήσεων ποικίλουν και εντοπίζονται κυρίως σε νομικό, οικονομικό, κοινωνικό και ηθικό επίπεδο. Ενδεικτικά αναφέρουμε τα ακόλουθα :

- Η μέθοδος «καρουζέλ», την οποία χρησιμοποίησαν διάφοροι επιτήδριοι με σκοπό να αποκτήσουν μία χρυσή θεώρηση για διαμονή στην Ελλάδα, δημιούργησε έντονο πρόβλημα που οφείλεται στην έλλειψη ελέγχου κατά τη διάρκεια της πενταετούς χρήσης αυτής. Οι επιτήδριοι αξιοποίησαν διάφορα κενά στη νομοθεσία και κυρίως την αδυναμία της ελληνικής δημόσιας διοίκησης να ελέγξει τους συμμετέχοντες στο πρόγραμμα και απέκτησαν άδειες διαμονής⁵¹ πενταετούς διάρκειας και διαβατήρια για τους ίδιους και τις

⁵⁰ Shachar, Ayelet, *Olympic Citizenship: Migration and the Global Race for Talent* (Oxford: Oxford University Press

⁵¹ Δίκαιο Αλλοδαπών 2015, Ζ. Παπασιώπη-Πασιά, Σάκκουλας, Σελ. 125

οικογένειές τους προχωρώντας ουσιαστικά μόλις μια φορά σε αγορά ακινήτου αξίας 250.000 ευρώ. Υπενθυμίζουμε ότι ο νόμος ορίζει ότι ένας επενδυτής, που έχει αποκτήσει golden visa, έχει τη δυνατότητα να μεταβιβάσει την ιδιοκτησία του και ταυτόχρονα να διατηρήσει την άδεια διαμονής στη χώρα μόνο αν πριν την πώληση του ακινήτου για το οποίο έλαβε τη βίζα αγοράσει άλλο ακίνητο αξίας 250.000 ευρώ. Αναφέρεται δε ρητά πως αν κάποιος μεταπωλήσει την ακίνητη περιουσία του κατά τη διάρκεια ισχύος της άδειας διαμονής του σε άλλο πολίτη τρίτης χώρας εκτός της Ε.Ε., ο νέος αγοραστής θα αποκτήσει τη golden visa, αλλά ταυτόχρονα θα ανακληθεί η άδεια διαμονής του πωλητή. Παρά την ύπαρξη της ανωτέρω νομικής διάταξης, διάφοροι επενδυτές εκμεταλλευόμενοι⁵² το γεγονός ότι η άδεια διαμονής που αποκτάται μέσω της Golden Visa διαρκεί για 5 χρόνια καθώς και το γεγονός ότι μέχρι την ανανέωσή της (μετά από 5 έτη) δεν υπάρχει καμία όχληση και δεν πραγματοποιείται κανένας επανέλεγχος, προχωρούν σε μεταβίβαση των αποκτηθέντων ακινήτων και ταυτόχρονα διατηρούν τη χορηγηθείσα σε αυτούς άδεια διαμονής, αν και δεν αποκτούν νέο ακίνητο. Για το λόγο αυτό οι διωκτικές αρχές θεωρούν ότι ο νόμος πρέπει να τροποποιηθεί και συγκεκριμένα να προβλέπει ανανέωση της βίζας σε διάστημα συντομότερο της πενταετίας ή να δημιουργηθεί ειδική βάση δεδομένων σε συμβολαιογραφεία ή υποθηκοφυλακεία, ώστε τα ακίνητα που αποκτώνται με σκοπό τη χορήγηση αδειών διαμονής στην Ελλάδα να καταγράφονται και να παρακολουθούνται και να υπάρχει ενημέρωση όταν μεταβιβάζονται σε άλλο πρόσωπο.

- Στην Ελλάδα οι αρμόδιες αρχές λόγω της μεγάλης προσέλκυσης επενδυτών για το πρόγραμμα της χρυσής θεώρησης ερευνούν μετά από προτροπή της Ε.Ε. και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Δικαιοσύνης, Καταναλωτών και Ισότητας των Φύλων πιο διεξοδικά τις αιτήσεις των πολιτών για τη χορήγηση άδειας και εξετάζουν τους στόχους και τα κίνητρά τους. Ωστόσο, στη χώρα μας παρατηρείται η ακόλουθη περίπτωση διαφυγής οικονομικού χαρακτήρα, η οποία εξυπηρετεί όλες τις εμπλεκόμενες πλευρές στη χορήγηση μίας χρυσής θεώρησης και είναι δύσκολο να εντοπιστεί. Πρόκειται για τις εικονικές αγοραπωλησίες, που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο χορήγησης μίας χρυσής θεώρησης, και αφορούν την απόκτηση ακινήτου με μικρότερη επένδυση, αφού ο επενδυτής εμφανίζεται στα συμβόλαια να αγοράζει ακίνητα έναντι του ποσού των 250.000 ευρώ, αλλά στη συνέχεια ο πωλητής του επιστρέφει ένα μέρος του τιμήματος κατόπιν σχετικής συμφωνίας, η οποία καλύπτεται με ιδιωτικό συμφωνητικό. Με τον τρόπο αυτό ο μεν πωλητής πωλεί ένα ακίνητο χαμηλής αξίας σε προσαυξημένη (premium) τιμή, ο δε αγοραστής αποκτά την πολυπόθητη χρυσή θεώρηση με ποσό μικρότερο των 250.000 ευρώ. Ακόμα και το δημόσιο, το οποίο ουσιαστικά πέφτει θύμα εξαπάτησης, εισπράττει φόρο μεταβίβασης επί ενός πλασματικού τιμήματος, το οποίο είναι σαφώς μεγαλύτερο από το πραγματικό. Το «κόλπο» είναι θέμα χρόνου να επεκταθεί. Μοναδικό εμπόδιο αποτελούν οι κεφαλαιακοί έλεγχοι (capital control), που μπλοκάρουν την ανάληψη μετρητών προκειμένου να ολοκληρωθεί η εικονική συναλλαγή αόρατα και κάτω από το τραπέζι. Όμως ακόμα και το ανωτέρω εμπόδιο ξεπερνιέται, καθώς δεν είναι λίγες οι φορές που ο πωλητής μεταφέρει το υπερβάλλον τίμημα μέσω τραπεζικού λογαριασμού, ενώ προηγουμένως

⁵² Newsroom, CNN Greece

έχει καλυφθεί με μια υποτιθέμενη σύμβαση δανείου. Στην τελευταία περίπτωση ο πωλητής εμφανίζεται ότι οφείλει ένα χρηματικό ποσό σε διάφορα πρόσωπα που συνδέονται με τον αγοραστή και μετά την ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας, αποπληρώνει τα ανωτέρω πρόσωπα με τα χρήματα, που του έχουν εν τω μεταξύ καταβληθεί για την πώληση του ακινήτου του.

- Παρατηρήθηκε καταστρατήγηση των κεφαλαιακών ελέγχων στην Κίνα, που έγινε με τη χρήση POS και σπασμένες μικρές δόσεις, ως δήθεν ευκολία πληρωμής και ως τρόπος να μην κινηθούν υποψίες, που θα προκαλούσαν οι συναλλαγές μεγάλων ποσών. Διευκρινίζεται ότι οι Κινέζοι επενδυτές (που αποτελούν τη μεγαλύτερη εθνολογική ομάδα επενδυτών) τα τελευταία 2 χρόνια έχουν στη χώρα τους ίσως τους πιο αυστηρούς κεφαλαιακούς ελέγχους στον κόσμο με σκοπό να περιοριστεί η εκροή κεφαλαίων, να διαφυλαχθούν τα συναλλαγματικά αποθεματικά της χώρας (που σήμερα ανέρχονται σε 3,2 τρισεκατομμύρια δολάρια) και παράλληλα να διατηρηθεί σταθερή συναλλαγματική ισοτιμία του νομίσματος της (Γουάν). Σύμφωνα με τους περιορισμούς που ισχύουν στην Κίνα για την κίνηση των κεφαλαίων, κάθε πολίτης μπορεί μέσω καρτών να πραγματοποιεί συναλλαγές στο εξωτερικό μέχρι το ποσό των 100.000 Γουάν (ήτοι 12.670 ευρώ) ανά έτος. Όταν ένας Κινέζος ξεπεράσει το ανωτέρω όριο χρήσης των 12.670 ευρώ σε συναλλαγές με κινεζικές κάρτες στο εξωτερικό, οι Κινεζικές Αρχές «κλειδώνουν» όλες τις κάρτες που έχουν εκδοθεί στο όνομά του προκειμένου να μην μπορεί να πραγματοποιήσει άλλες συναλλαγές για χρονική περίοδο 2 ετών. Σύμφωνα με την ίδια εγκύκλιο απαγορεύεται στα ανωτέρω πρόσωπα να δανείζονται τραπεζικές κάρτες άλλων τραπεζών (και δικαιούχων) ή να δανείζουν τις τραπεζικές τους κάρτες για να αποφύγουν τους περιορισμούς. Πιο περίπλοκη είναι η κατάσταση για όσους Κινέζους απέκρυσαν αγορές ακινήτων στο εξωτερικό. Από τις αρχές του έτους 2017, οι Κινέζοι, που υποβάλλουν αίτηση στην κρατική διεύθυνση συναλλάγματος για τη διενέργεια συναλλαγών στο εξωτερικό βάσει της ποσόστωσής τους, υπογράφουν βεβαιώσεις ότι τα χρήματα αυτά δε θα χρησιμοποιηθούν για αγορές ακινήτων. Σε περίπτωση ψευδορκίας, οι παραβάτες έρχονται αντιμέτωποι με σειρά κυρώσεων. Ωστόσο οι ανωτέρω έλεγχοι κάμφηκαν μέσω της χρήσης POS.
- Εκτός όμως από την ανωτέρω καταστρατήγηση των κεφαλαιακών ελέγχων διαπιστώθηκε και κενό ελέγχου του νομικού καθεστώτος χορήγησης χρυσής θεώρησης στην Ελλάδα. Ο Νόμος 4251/2014⁵³, που διέπει τη χορήγηση άδειας διαμονής σε επενδυτές του προγράμματος golden visa, προβλέπει σαφώς ότι αποδεκτοί τρόποι καταβολής του τιμήματος για την αγορά ακινήτων είναι η καταβολή του τιμήματος αποκλειστικά με δίγραμμη τραπεζική επιταγή ή με τραπεζικό έμβασμα στο λογαριασμό του δικαιούχου. Ο δε λογαριασμός θα πρέπει να τηρείται σε τραπεζικό ίδρυμα στην Ελλάδα ή σε πιστωτικό ίδρυμα που τελεί υπό την εποπτεία της Τράπεζας της Ελλάδος. Μάλιστα το Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής σε συνεργασία με την Τράπεζα της Ελλάδος εξέδωσαν εγκύκλιο τον Ιούλιο του έτους 2018 σύμφωνα με την οποία η μεταφορά κεφαλαίου που συντελείται από λογαριασμό του αγοραστή σε λογαριασμό του δικαιούχου αποτελεί αποδεκτό τρόπο πληρωμής μόνο αν πραγματοποιείται μέσω e-banking. Επιπλέον η ίδια

⁵³ Νομικό Καθεστώς Αλλοδαπών 2015, Θ. Παπαθεοδώρου, Νομική Βιβλιοθήκη, Σελ. 80

εγκύκλιος ξεκαθαρίζει πως η μεταφορά κεφαλαίου πρέπει να διακριθεί από την καταβολή χρημάτων με μέσα πληρωμής που εκδίδονται από πιστωτικό ίδρυμα (χρεωστικές, πιστωτικές, προπληρωμένες κάρτες) και συνακόλουθα την καταβολή τιμήματος μέσω τραπεζικού μηχανήματος POS. Συνεπώς, οι τελευταίες περιπτώσεις δεν αποτελούν αποδεκτό τρόπο πληρωμής στα πλαίσια χορήγησης μόνιμης άδεια διαμονής επενδυτή, καθώς δεν εμπίπτουν στην έννοια του τραπεζικού εμβάσματος, όπως αναφέρει ρητά η παραπάνω εγκύκλιος. Δεδομένου ότι στις συμβολαιογραφικές πράξεις για τις μεταβιβάσεις ακινήτων, που σχετίζονται με τη χορήγηση golden visa, πρέπει να γίνεται ρητή αναφορά στο γεγονός ότι το τίμημα καταβλήθηκε είτε με δίγραμμη τραπεζική επιταγή είτε με μεταφορά κεφαλαίου με τραπεζικό έμβασμα στο λογαριασμό του δικαιούχου, οι βεβαιώσεις που προσκόμισαν στα συμβολαιογραφεία οι εμπλεκόμενοι στην υπόθεση των POS δεν ήταν νόμιμες.

Σημειωτέον ότι στην ανωτέρω περίπτωση ενεργοποιείται το άρθρο 216⁵⁴ του Ποινικού Κώδικα περί πλαστογραφίας, το οποίο ορίζει ότι όποιος καταρτίζει πλαστό ή νοθεύει έγγραφο με σκοπό να παραπλανήσει με τη χρήση του άλλον σχετικά με γεγονός που μπορεί να έχει έννομες συνέπειες τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον 3 μηνών και ότι με την ίδια ποινή τιμωρείται όποιος για τον παραπάνω σκοπό εν γνώσει χρησιμοποιεί πλαστό ή νοθευμένο έγγραφο. Κατά το ίδιο ως άνω άρθρο, αν ο υπαίτιος των πράξεων αυτών σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτό του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος βλάπτοντας τρίτον (σ.σ. το Δημόσιο) ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών, εάν το συνολικό όφελος ή η συνολική ζημία υπερβαίνουν το ποσό των 73.000 ευρώ. Με την ίδια ποινή τιμωρείται και ο υπαίτιος που διαπράττει πλαστογραφίες κατ' επάγγελμα ή κατά συνήθεια και το συνολικό όφελος ή η συνολική ζημία υπερβαίνουν το ποσό των 15.000 ευρώ. Επίκληση γίνεται και στο άρθρο 217 του Ποινικού Κώδικα για την πλαστογραφία πιστοποιητικών. Το τελευταίο ορίζει ότι όποιος με σκοπό να διευκολύνει την άμεση συντήρηση, την κίνηση ή την κοινωνική πρόοδο αυτού του ίδιου ή άλλου καταρτίζει πλαστό ή νοθεύει πιστοποιητικό ή μαρτυρικό ή άλλο έγγραφο που μπορεί να χρησιμεύσει συνήθως για τέτοιους σκοπούς ή εν γνώσει του χρησιμοποιεί τέτοιο πλαστό ή νοθευμένο έγγραφο τιμωρείται με φυλάκιση μέχρι 1 έτους ή με χρηματική ποινή. Με την ίδια ποινή τιμωρείται και όποιος χρησιμοποιεί για τον ίδιο σκοπό τέτοιο έγγραφο, που είναι γνήσιο, είχε εκδοθεί όμως για άλλον. Επίκληση γίνεται και στο άρθρο 386⁵⁵ του Ποινικού Κώδικα περί απάτη, το οποίο ορίζει ότι όποιος με σκοπό να αποκομίσει ο ίδιος ή άλλος παράνομο περιουσιακό όφελος βλάπτει ξένη περιουσία πείθοντας κάποιον σε πράξη, παράλειψη ή ανοχή με την εν γνώσει παράσταση ψευδών γεγονότων σαν αληθινών ή την αθέμιτη απόκρυψη ή παρασιώπηση αληθινών γεγονότων τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον 3 μηνών. Αν η ζημία που προξενήθηκε είναι ιδιαίτερα μεγάλη, με φυλάκιση τουλάχιστον 2 ετών.

Όμως, παρά τα ανωτέρω αναφερόμενα, στην πράξη έχει δημιουργηθεί μία χρυσή προμήθεια για τους μεσάζοντες, αφού συστήνονται εταιρείες, οι οποίες

⁵⁴ Εμβάθυνση στο ουσιαστικό Ποινικό Δίκαιο 2008, Ε. Συμεωνίδου-Καστανίδου, Νομική βιβλιοθήκη, Σελ. 397

⁵⁵ Τα περιουσιακά εγκλήματα 2016, Α. Παπαδαμάκης, Σάκκουλας, Σελ. 76

έχουν μοναδικό σκοπό την αγορά ακινήτου και μετά την ολοκλήρωση της πώλησης αυτού σε Κινέζους καταθέτουν αίτηση χρεοκοπίας. Τα Κινεζικά πρακτορεία αγόραζαν μαζικά σπίτια (κυρίως στο κέντρο της Αθήνας) σε τιμές πολύ χαμηλότερες από το όριο των 250.000 ευρώ, δηλαδή στην πραγματική τους αξία. Στη συνέχεια έβρισκαν έναν Κινέζο αγοραστή, ο οποίος π.χ. για ένα ακίνητο αξίας 100.000 ευρώ έδινε στο Κινεζικό πρακτορείο το ποσό των 250.000 ευρώ για να δηλωθεί στις αρχές και να λάβει τη «χρυσή βίζα». Ακολούθως, και αφού ένα τμήμα των χρημάτων κρατούνταν από το πρακτορείο για τη διαμεσολάβησή του, η συμφωνημένη διαφορά επιστρεφόταν στον Κινέζο αγοραστή ως «κέρδος». Η διαδρομή των χρημάτων δεν καθίσταται δυνατό να εντοπιστεί, αφού δεν πρόκειται απλά για έναν πωλητή και έναν αγοραστή, αλλά για αγοραπωλησίες με ενδιάμεσο εταιρεία, ήτοι για πραγματοποίηση πολλαπλών μεταβιβάσεων. Εφόσον όμως η τελευταία συναλλαγή για την απόκτηση του ακινήτου πραγματοποιήθηκε με τη χρήση POS, ο τρόπος καταβολής του τιμήματος καθίσταται μη σύννομος για την αγορά. Στην περίπτωση αυτή ενεργοποιείται το άρθρο 24 του Νόμου 4251/2014, το οποίο προβλέπει την ανάκληση της χορηγηθείσας άδειας διαμονής και το οποίο ορίζει ρητά ότι η άδεια διαμονής δε χορηγείται ή ανακαλείται ή δεν ανανεώνεται, εφόσον δεν πληρούνται ή δεν πληρούνται πλέον οι προϋποθέσεις του Κώδικα Μετανάστευσης ή εάν αποδειχθεί από επίσημο έγγραφο αρμόδιας ελληνικής αρχής ότι για την έκδοση της άδειας διαμονής χρησιμοποιήθηκαν ψευδείς ή παραπλανητικές πληροφορίες, πλαστά ή παραποιημένα έγγραφα ή ότι διαπράχθηκε με οποιονδήποτε τρόπο απάτη ή ότι χρησιμοποιήθηκαν άλλα παράνομα μέσα. Δεδομένου ότι στα συμβολαιογραφεία έχουν κατατεθεί δίγραμμες επιταγές και βεβαιώσεις εμβασμάτων στο όνομα των Κινέζων επενδυτών προκειμένου να συνταχθούν τα συμβόλαια, οι εισαγγελικές αρχές θα διερευνήσουν το κατά πόσο το εγχώριο τραπεζικό σύστημα διευκόλυνε μη σύννομες συναλλαγές.

- Τέλος, το πρόγραμμα της χρυσής θεώρησης έχει δημιουργήσει και ένα είδος παραμεσιτείας, όπου διάφοροι επιτήδριοι εκμεταλλεύονται τις αδυναμίες και τα κενά της νομοθεσίας του προγράμματος και εμφανίζονται ως μεσάζοντες, προσφέροντας διάφορες υπηρεσίες, με αποτέλεσμα να κερδοσκοπούν αποσπώντας μεγάλα χρηματικά ποσά. Εγείρονται λοιπόν διάφορα θέματα ηθικής, τα οποία πλήττουν το κύρος του προγράμματος της ελληνικής χρυσής θεώρησης και της εμπιστοσύνης των επενδυτών αυτού. Το πλεονέκτημα, που έχει η ελληνική χρυσή θεώρηση και είναι η άμεση εκμετάλλευση του ακινήτου ως αντιστάθμισμα της επένδυσης, έχει δημιουργήσει ένα κοινωνικό πρόβλημα. Η ηλεκτρονική πλατφόρμα AIRBNB, όπου μέσω αυτής οι επενδυτές εκμεταλλεύονται τα ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσω του προγράμματος χρυσής θεώρησης, έχει αλλάξει μέσα σε λίγα χρόνια τον τουριστικό και οικιστικό χάρτη της Αθήνας. Σύμφωνα με όσα αναφέρει μελέτη του Κέντρου Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών (ΚΕΠΕ) με τον τίτλο «Οικονομικές Εξελίξεις», περισσότερα από 126.000 καταλύματα είχαν διατεθεί για βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι το 2018 μέσα από την ανωτέρω πλατφόρμα. Η επιλογή αυτή των ιδιοκτητών να παραχωρούν τα ακίνητά τους για βραχυχρόνιες μισθώσεις⁵⁶ αντί να τα διαθέτουν σε πιο μακροχρόνιες παραδοσιακές μορφές ενοικίασης έχει οδηγήσει σε αύξηση της

⁵⁶ Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων 2016 ,Χ. Παπαδάκης,Σάκκουλας,Σελ.118

ζήτησης των ακινήτων χωρίς να υπάρχει ανάλογη προσφορά στην αγορά. Το φαινόμενο αυτό έχει οδηγήσει σε δραματική αύξηση των τιμών των ενοικίων. Συνεπώς, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορεί μεν να αποφέρουν κέρδη, ωστόσο δημιουργούν προβλήματα κοινωνικού χαρακτήρα λόγω των ανατιμήσεων των τιμών ενοικίασης των κατοικιών.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2 : ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΣΦΕΡΕΙ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΤΗΣ "ΧΡΥΣΗΣ ΒΙΖΑΣ" ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΜΑΣ

2.1. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΣΦΕΡΕΙ Η GOLDEN VISA ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η ζήτηση για την golden visa είναι ιδιαίτερα αυξημένη, καθώς το έτος 2013 χορηγήθηκαν μόλις 21 βίζες, ενώ σήμερα κατατίθενται ημερησίως τουλάχιστον 50 αιτήσεις για τη χορήγηση άδειας διαμονής, γεγονός που έχει αποφέρει έσοδα άνω των 2,5 δισεκατομμυρίων ευρώ. Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία της Enterprise Greece, χορηγήθηκαν 9.756 χρυσές βίζες σε ξένους επενδυτές και τις οικογένειές τους μέχρι το Νοέμβριο του 2018. Διάφορα στελέχη της κτηματαγοράς εκτιμούν ότι το επόμενο διάστημα η κινητικότητα στην οικοδομή και τους συναφείς κλάδους θα ενισχυθεί περαιτέρω, καθώς θα ολοκληρωθούν οι διαγωνιστικές και αδειοδοτικές διαδικασίες για την αξιοποίηση σειράς ακινήτων που έχουν μισθωθεί ή πουληθεί (ή επίκειται) στο κέντρο των μεγαλύτερων πόλεων και στις τουριστικές περιοχές και ενώ την ίδια στιγμή αυξάνεται το ενδιαφέρον για τις ανακαινίσεις κατοικιών. Οι περισσότερες νέες κατασκευές και ανακαινίσεις σαφώς αφορούν τον τουριστικό τομέα με σημαντικό ποσοστό των αγοραστών - επενδυτών να είναι ξένοι υπήκοοι, μεταξύ άλλων Κινέζοι, οι οποίοι αγοράζουν, ειδικά στο κέντρο της Αθήνας, μαζικά παλιές κατοικίες για να τις ανακαινίσουν, να τις διαθέσουν μέσω πλατφόρμας βραχυχρόνιας μίσθωσης και για να επωφεληθούν από το καθεστώς της χρυσής βίζας. Επιπλέον, στην ελληνική αγορά ακινήτων δραστηριοποιούνται και επενδυτές από το Ισραήλ, οι οποίοι ενδιαφέρονται μεταξύ άλλων για την ανάπτυξη φοιτητικών κατοικιών, αλλά και Τούρκοι. Οι προοπτικές, που προσφέρει το πρόγραμμα της χρυσής θεώρησης στην ελληνική αγορά ακινήτων, είναι τεράστιες.

Αναφέρουμε χαρακτηριστικά ότι η ελληνική μελετητική εταιρεία Salfo & Associates σε κοινοπραξία με την τουρκική εταιρεία ανάπτυξης ακινήτων Varyar σχεδιάζει κτίριο οκτώ ορόφων στην περιοχή Μετς με διαμερίσματα τα οποία θα πωληθούν αποκλειστικά σε ξένους υπηκόους. Είναι δεδομένο ότι το κέντρο της Αθήνας θα αλλάξει όψη το προσεχές διάστημα, αφού αρκετά από τα εγκαταλειμμένα κτίριά του θα ανακαινιστούν. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το Σαρόγλειο Μέγαρο, το οποίο στέγαζε επί σειρά ετών το Ειρηνοδικείο Αθηνών και το οποίο βρίσκεται επί της οδού Σταδίου 65 και έχει μισθωθεί στην εταιρεία real estate Dimand, που σκοπεύει να το μετατρέψει σε ξενοδοχείο για νεανικό κοινό. Η ανακατασκευή του θα ολοκληρωθεί σε περίπου 2 χρόνια. Προς αξιοποίηση οδεύουν και το πρώην ξενοδοχείο Εσπέρια επί της οδού Σταδίου 22 και Εδουάρδου Λω, το ακίνητο του ΕΦΚΑ επί της οδού Ζαλοκώστα 7, το κτίριο του ΟΤΕ επί της Σταδίου 15 καθώς και το ακίνητο του Μετοχικού Ταμείου Στρατού στην Πλατεία Κολοκοτρώνη. Αλλά και στον Πειραιά ανακατασκευάζονται τα ακίνητα που στέγαζαν την καπνοβιομηχανία Παπαστράτος, ενώ στο στάδιο των συζητήσεων βρίσκεται η αξιοποίηση του Πύργου του Πειραιά ιδιοκτησίας του Δήμου Πειραιά επί της Ακτή Ποσειδώνος 2-4.

Όπως προκύπτει από τα διαθέσιμα στοιχεία, με επενδυτικό άρμα τον τουρισμό και κίνητρο την απόκτηση μίας ελληνικής χρυσής θεώρησης έχουμε τουλάχιστον διπλασιασμό των κατοικιών που μισθώνονται με καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσα σε ένα έτος, ενώ η εκτίμηση είναι πως θα αυξηθούν περαιτέρω το επόμενο διάστημα. Οι εγγεγραμμένοι στο μητρώο των βραχυχρόνιων μισθώσεων, που πρόσφατα έθεσε σε ισχύ το αρμόδιο υπουργείο, ξεπέρασαν τις 15.000. Εκτός όμως από την κινητικότητα που παρουσιάζεται στις αγοραπωλησίες ακινήτων, τις δικηγορικές ενέργειες και τις συμβολαιογραφικές πράξεις, παρουσιάζεται αύξηση και στις κατοικίες που προορίζονται για βραχυχρόνια μίσθωση, οι οποίες ανακαινίζονται και προσφέρουν πλέον σύγχρονες ανέσεις στους ιδιοκτήτες, νέα πνοή στην αγορά ακινήτων και την προοπτική για την άνθηση του κατασκευαστικού κλάδου στην χώρα.

2.2. ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΣΦΕΡΕΙ Η GOLDEN VISA ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ)⁵⁷

Με στόχο την προσέλκυση περισσότερων επενδυτών εξετάζεται η ένταξη στο πρόγραμμα της golden visa επενδύσεων στην αγορά ομολόγων ή μετοχών επενδυτικών ταμείων. Αφορμή αποτέλεσε το ενδιαφέρον που έδειξαν κινεζικές εταιρείες για συντονισμένες επενδύσεις στη χώρα και μάλιστα σε συγκεκριμένους κλάδους, όπως στα δίκτυα, τις υποδομές αλλά και στον χρηματοπιστωτικό τομέα. Ειδικότερα, εξετάζονται οι ακόλουθες επενδύσεις :

- Εισφορά κεφαλαίου ελάχιστου ποσού 400.000 ευρώ σε εταιρεία, η οποία έχει έδρα ή εγκατάσταση στην Ελλάδα, εξαιρουμένων των Εταιρειών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου και των Εταιρειών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, για την απόκτηση μετοχών σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ή ομολόγων κατά την έκδοση ομολογιακού δανείου, τα οποία εισάγονται για διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενες αγορές ή πολυμερείς μηχανισμούς διαπραγμάτευσης, που λειτουργούν στην Ελλάδα.

Η πραγματοποίηση της επένδυσης γίνεται με διαμεσολαβητή Επιχείρηση Επενδύσεων του Νόμου 4514/2018⁵⁸ (Α' 14), η οποία παρέχει την επενδυτική υπηρεσία της περ. 4 του Παραρτήματος Ι του Τμήματος Α του ίδιου Νόμου ή Πιστωτικό Ίδρυμα, με έδρα ή υποκατάστημα στην Ελλάδα, με τη δημιουργία προσωπικής μερίδας του επενδυτή στο Σύστημα Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) της εταιρείας «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε.». Η πραγματοποίηση της επένδυσης πιστοποιείται με βεβαίωση που εκδίδεται από τον ανωτέρω διαμεσολαβητή και η διακράτησή της πιστοποιείται με βεβαίωση που εκδίδεται από Επιχείρηση Επενδύσεων που τηρεί το σχετικό λογαριασμό χειριστή.

- Εισφορά κεφαλαίου ελάχιστου ποσού 400.000 ευρώ σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.) του Νόμου 2778/1999 (Α' 295), που έχει ως σκοπό να επενδύει αποκλειστικά στην Ελλάδα, για την απόκτηση μετοχών σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου αυτής. Κατά το αρχικό στάδιο και μέχρι την εισαγωγή της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ρυθμιζόμενη αγορά, η πραγματοποίηση της επένδυσης και η διακράτησή της πιστοποιείται βάσει βεβαιώσεων που εκδίδονται από την εταιρεία. Μετά την εισαγωγή της

⁵⁷ 08/11/2018 Ναυτεμπορική Του Σταμάτη Ζησίμου

⁵⁸ ΕΙΔΙΚΟΙ ΠΟΙΝΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ, Α.Ζήσης ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ 2018

Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ρυθμιζόμενη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα, πιστοποιείται με βεβαίωση που εκδίδεται από τον ανωτέρω διαμεσολαβητή και η διακράτησή της πιστοποιείται με βεβαίωση που εκδίδεται από Επιχείρηση Επενδύσεων που τηρεί το σχετικό λογαριασμό χειριστή.

- Αγορά ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου, με αξία κτήσης κατ' ελάχιστο 400.000 ευρώ και υπολειπόμενη διάρκεια κατά το χρόνο αγοράς τουλάχιστον 3 έτη, μέσω Πιστωτικού Ιδρύματος εγκατεστημένου στην Ελλάδα, το οποίο θα αποτελεί και το θεματοφύλακα αυτών. Η πραγματοποίηση και διακράτηση της επένδυσης πιστοποιείται βάσει βεβαιώσεων που εκδίδονται από το Πιστωτικό Ίδρυμα.
- Εισφορά κεφαλαίου ελάχιστου ποσού 400.000 ευρώ σε Εταιρεία Κεφαλαίου Επιχειρηματικών Συμμετοχών (Ε.Κ.Ε.Σ.) του Νόμου 2367/1995 (Α' 261) για την απόκτηση μετοχών ή σε Αμοιβαίο Κεφάλαιο Επιχειρηματικών Συμμετοχών (Α.Κ.Ε.Σ.) του Νόμου 2992/2002 (Α' 54) για την απόκτηση μεριδίων, εφόσον οι παραπάνω Οργανισμοί Εναλλακτικών Επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.) έχουν ως σκοπό να επενδύουν αποκλειστικά σε επιχειρήσεις με έδρα ή και εγκατάσταση στην Ελλάδα. Σε περίπτωση τμηματικής καταβολής της συμμετοχής, σύμφωνα με τους όρους λειτουργίας του Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων, ο επενδυτής υποχρεούται να τοποθετήσει το υπολειπόμενο ποσό της συμμετοχής του σε δεσμευμένο λογαριασμό (escrow account) στο Πιστωτικό Ίδρυμα που αποτελεί το θεματοφύλακα του Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων. Για την επένδυση με εισφορά κεφαλαίου σε Αμοιβαίο Κεφάλαιο Επιχειρηματικών Συμμετοχών (Α.Κ.Ε.Σ.), ο επενδυτής υποχρεούται να δημιουργήσει στο παραπάνω Πιστωτικό Ίδρυμα μοναδικό τραπεζικό λογαριασμό με αποκλειστική χρήση την κατάθεση των κεφαλαίων που επιστρέφονται σε αυτόν από τον Οργανισμό Εναλλακτικών Επενδύσεων.

Ο επενδυτής δύναται να προβαίνει σε πράξεις εκταμίευσης από τον παραπάνω λογαριασμό με την προϋπόθεση ότι αθροιστικά το παραμένον υπόλοιπο αυτού, η ονομαστική αξία της παραμένουσας επένδυσης στον Οργανισμό Εναλλακτικών Επενδύσεων και το παραμένον υπόλοιπο στο δεσμευμένο λογαριασμό του παραπάνω εδαφίου ισούνται τουλάχιστον με το αρχικά επενδυθέν ποσό για το οποίο έχει χορηγηθεί η άδεια διαμονής. Η πραγματοποίηση και η διακράτηση της επένδυσης πιστοποιείται βάσει βεβαιώσεων που εκδίδονται από το διαχειριστή του Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων για τη συμμετοχή του επενδυτή και το Πιστωτικό Ίδρυμα για τις κινήσεις των προαναφερόμενων λογαριασμών. Για την επένδυση με εισφορά κεφαλαίου σε Εταιρεία Κεφαλαίου Επιχειρηματικών Συμμετοχών (Ε.Κ.Ε.Σ.), κατά το αρχικό στάδιο και μέχρι την εισαγωγή της Ε.Κ.Ε.Σ. σε ρυθμιζόμενη αγορά, η πραγματοποίηση της επένδυσης και η διακράτησή της πιστοποιούνται βάσει βεβαιώσεων που εκδίδονται από την εταιρεία. Μετά την εισαγωγή της Ε.Κ.Ε.Σ. σε ρυθμιζόμενη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα, πιστοποιείται με βεβαίωση η οποία εκδίδεται από τον ανωτέρω διαμεσολαβητή και η διακράτησή της πιστοποιείται με βεβαίωση που εκδίδεται από Επιχείρηση Επενδύσεων που τηρεί τον σχετικό λογαριασμό χειριστή.

- Προθεσμιακή κατάθεση ελάχιστου ύψους 400.000 ευρώ σε ημεδαπό Πιστωτικό Ίδρυμα, τουλάχιστον ετήσιας διάρκειας, με πάγια εντολή

ανανέωσης. Η πραγματοποίηση και διακράτηση της επένδυσης πιστοποιείται βάσει βεβαιώσεων που εκδίδονται από το Πιστωτικό Ίδρυμα.

- Αγορά μετοχών, εταιρικών ομολόγων ή και ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου, τα οποία εισάγονται για διαπραγμάτευση ή διαπραγματεύονται σε ρυθμιζόμενες αγορές ή πολυμερείς μηχανισμούς διαπραγμάτευσης, που λειτουργούν στην Ελλάδα, αξίας κτήσης κατ' ελάχιστο 800.000 ευρώ. Η πραγματοποίηση της επένδυσης γίνεται με διαμεσολαβητή Επιχείρηση Επενδύσεων του Νόμου 4514/2018, η οποία παρέχει την επενδυτική υπηρεσία της περ. 4 του Παραρτήματος Ι του Τμήματος Α του ίδιου νόμου ή Πιστωτικό Ίδρυμα, με έδρα ή υποκατάστημα στην Ελλάδα, με τη δημιουργία προσωπικής μερίδας του επενδυτή στο Σύστημα Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) της εταιρείας «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε.». Ο επενδυτής υποχρεούται να τηρεί σε Πιστωτικό Ίδρυμα εγκατεστημένο στην Ελλάδα μοναδικό και αποκλειστικής χρήσης λογαριασμό για τις πράξεις πραγματοποίησης της επένδυσης και των μετέπειτα συναλλαγών διαχείρισης του χαρτοφυλακίου του και να μην εκταμιεύει οποιαδήποτε ποσά από ρευστοποίηση των κινητών αξιών παρά μόνο για επανεπένδυση αυτών σε κινητές αξίες, ώστε το μέσο ετήσιο υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού να μην υπερβαίνει το 20% του ποσού της αρχικής επένδυσης. Η πραγματοποίηση και διακράτηση της επένδυσης πιστοποιείται βάσει βεβαιώσεων που εκδίδονται από Επιχείρηση Επενδύσεων του Νόμου 4514/2018, η οποία παρέχει την επενδυτική υπηρεσία της περ. 4 του Παραρτήματος Ι του Τμήματος Α του ίδιου νόμου ή Πιστωτικό Ίδρυμα, με έδρα ή υποκατάστημα στην Ελλάδα, που τηρεί το λογαριασμό χειριστή.
- Αγορά μεριδίων ή μετοχών αξίας κτήσης κατ' ελάχιστον 400.000 ευρώ σε Οργανισμό Εναλλακτικών Επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.), ο οποίος έχει συσταθεί στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της Ε.Ε. και έχει ως σκοπό να επενδύει αποκλειστικά σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, εφόσον (i) το ύψος του ενεργητικού του Ο.Ε.Ε. ανέρχεται κατ' ελάχιστο στο ποσό των 3.000.000 ευρώ και (ii) ο Ο.Ε.Ε. και ο διαχειριστής του είναι αδειοδοτημένοι από την αρχή που εποπτεύει την κεφαλαιαγορά της χώρας στην οποία εδρεύει. Για τον Ο.Ε.Ε. τηρείται σε Πιστωτικό Ίδρυμα εγκατεστημένο στην Ελλάδα μοναδικός και αποκλειστικής χρήσης λογαριασμός για την κίνηση των κεφαλαίων που αφορούν την πραγματοποίηση των επενδύσεων και την είσπραξη των ποσών από την εκμετάλλευση ή ρευστοποίηση αυτών. Κατά τη μεταφορά των προς επένδυση ποσών στον ανωτέρω λογαριασμό, ο διαχειριστής του Ο.Ε.Ε. δηλώνει στο πιστωτικό ίδρυμα τα στοιχεία των μεριδιούχων και των μεριδίων που σχετίζονται με αυτά.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

I. Ελληνική

- Θ.Τσιάτσος, Δίκαιο αλλοδαπών, 2^η έκδοση, 2017 Σάκκουλας
- Π.Κανελλόπουλος. Η Συνθήκη για την Ευρωπαϊκή Ένωση και η Συνθήκη για την λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 2010 Σάκκουλας
- Επιθεώρηση Μεταναστευτικού Δικαίου τόμος 2013. ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ
- Α.Παπαθωμάς. Κώδικας Μετανάστευσης & Κώδικας Ιθαγένειας. ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ 2015
- Ζ.Παπασίωπη-Πασιά. Δίκαιο Αλλοδαπών, 2015 Σάκκουλας
- Θ.Παπαθεοδώρου. ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ. ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ 2015
- ΘΕΩΡΙΑ & ΠΡΑΞΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ 2009. ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ
- Ν. Μπάρμπας, Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος, 2η έκδ., 2018, Σάκκουλας
- Χ. Παπαδάκης, Εγχειρίδιο Εμπορικών Μισθώσεων, 2η έκδ., 2016, Σάκκουλας
- Ν.Νίκας, Δίκαιο αναγκαστικής εκτελέσεως, τομ. 2, 2^η εκδ., 2018 Σάκκουλας

- Ζ.Παπασιώπη-Πασία, Δίκαιο Αλλοδαπών 2015,Σάκκουλας
- Ε.Συμεωνίδου-Καστανίδου, Εμβάθυνση στο ουσιαστικό Ποινικό Δίκαιο 2008,Νομική βιβλιοθήκη
- Α.Παπαδαμάκης, Τα περιουσιακά εγκλήματα 2016,Σάκκουλας
- Α.Ζήσης, ΕΙΔΙΚΟΙ ΠΟΙΝΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ, ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ 2018
- Κ.Φινοκαλιώτης , Φορολογικό Δίκαιο 201,Σάκκουλας
- Ν.Μπάρμπας/Κ.Φινοκαλιώτης, Δημόσια Οικονομικά 2011, Σάκκουλας

II. Ξενόγλωσση

- Shaheen Borna and James M. Stearns, ‘The Ethics and Efficacy of Selling National Citizenship’, *Journal of Business Ethics* 2002
- David Ley, *Millionaire Migrants: Trans-Pacific Life Lines*(Malden: Wiley-Blackwell, 2010).
- Aihwa Ong, *Flexible Citizenship: The Cultural Logic of Transnationality* (Durham: Duke University Press, 1999)
- Džankic, Jelena, ‘Investment-based Citizenship and Residence Programmes in the EU’ 2015

- European citizenship is derivative: a person who holds the nationality of an EU country automatically gains EU citizenship. See Consolidated Version of the Treaty on the Functioning of the European Union, Official Journal of the European Union, 26 October 2012
- Frey, Bruno “Flexible Citizenship for a Global Society” Politics, Philosophy and Economics 2003
- Shachar, Ayelet, Olympic Citizenship: Migration and the Global Race for Talent (Oxford: Oxford University Press)
- Brooke Harrington, Capital without Borders: Wealth Managers and the One Percent (Cambridge, MA: Harvard University Press, 2016)
- Carens, Joseph, The Ethics of Immigration (Oxford University Press, 2013)

III. Δικτυακοί Ιστότοποι

- **Naftemporiki.gr**
- **Enterprisegreece.gov.gr**
- **Tanea.gr**
- **Kathimerini.gr**
- **CNNgreece.gr**
- **BloombergBusiness.gr**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΥΣΗΣ ΘΕΩΡΗΣΗΣ

Γενικά η αγοραπωλησία ακινήτων επιβαρύνεται με διάφορους φόρους, όμως στην περίπτωση της αγοραπωλησίας ενός ακινήτου στο πλαίσιο της χορήγησης χρυσής θεώρησης υφίσταται μεγαλύτερη ανάγκη για μία φοροτεχνική απεικόνιση λόγω των ιδιαιτεροτήτων της συναλλαγής. Για παράδειγμα η συναλλαγή πρέπει υποχρεωτικά να γίνει με δίγραμμη επιταγή, το όριο των 250.000 ευρώ για την απόκτηση της χρυσής θεώρησης δεν αφορά αποκλειστικά την αγορά ενός ακινήτου αλλά υπάρχει η δυνατότητα για αγορά παραπάνω ακινήτων, των οποίων όμως η συνολική αξία θα πρέπει να ανέρχεται στο ποσό των 250.000 ευρώ συμπεριλαμβάνοντας για το κάθε ακίνητο τυχόν έξοδα ανακαίνισης ή παροχές τρίτων προς διεκπεραίωση (μεσιτικά).

1.1.ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΕΚΔΟΘΕΙΣΑ ΜΕΧΡΙ ΤΙΣ 31/12/2005

1.1.1. Ένας πολίτης τρίτης χώρας, ο οποίος θα αγοράσει ακίνητο αντί του ποσού των 250.000 ευρώ για την απόκτηση μίας ελληνικής χρυσής θεώρησης με αντικειμενική αξία 300.000 ευρώ και πρώτη άδεια οικοδομής στις 03-03-2003, θα αντιμετωπίσει τις ακόλουθες φορολογικές επιβαρύνσεις :

Επιβάλλεται Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.)⁵⁹, καθώς η άδεια οικοδομής έχει εκδοθεί πριν την 01-01-2006, ποσοστό 3% επί της υψηλότερης μεταξύ της αντικειμενικής και της αναγραφόμενης στο συμβόλαιο αξίας.

1. Φόρος μεταβίβασης : $300.000 \cdot 3\% = 9.000$ (1)

Επιβάλλεται δημοτικός φόρος μεταβίβασης ποσοστού 3% επί του φόρου μεταβίβασης.

2. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης : $9.000 \cdot 3\% = 270$ (2)

Επιβάλλεται Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη των συμβολαίων (ποσοστό 6,5%, επί της υψηλότερης μεταξύ της αντικειμενικής και της αναγραφόμενης στο συμβόλαιο αξίας).

3. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη των συμβολαίων : $300.000 \cdot 0,65\% = 1.950$ (3)

Επιβάλλεται Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή (ποσοστό 1,25% επί της υψηλότερης μεταξύ της αντικειμενικής και της αναγραφόμενης στο συμβόλαιο αξίας).

⁵⁹ Φορολογικό Δίκαιο 201,Κ.Φινοκαλιώτης,Σάκκουλας Σελ.494

4. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή : $300.000 * 0,125\% = 375$ (4)

Επιβάλλεται Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων (ποσοστό 4,5-7,5% επί της υψηλότερης μεταξύ της αντικειμενικής και της αναγραφόμενης στο συμβόλαιο αξίας).

5. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων : $300.000 * 0,45\% = 1,350$ (5)

Οι συνολικές φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις είναι **(1)+(2)+(3)+(4)+(5)=12.945 ευρώ**.

1.2. ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΕΚΔΟΘΕΙΣΑ ΑΠΟ 1/1/2006 ΚΑΙ ΕΠΕΙΤΑ

1.2.1. Ένας πολίτης τρίτης χώρας, ο οποίος θα αγοράσει ακίνητο αντί του ποσού των 250.000 ευρώ για την απόκτηση μίας ελληνικής χρυσής θεώρησης με αντικειμενική αξία 280.000 ευρώ, κόστος κατασκευής 300.000 και πρώτη άδεια οικοδομής στις 03-03-2006, θα αντιμετωπίσει τις ακόλουθες φορολογικές επιβαρύνσεις :

Επιβάλλεται Φ.Π.Α.⁶⁰ με συντελεστή 24% , διότι ότι η άδεια οικοδομής έχει εκδοθεί μετά την 01-01-2006, επί της υψηλότερης μεταξύ της αντικειμενικής, της αναγραφόμενης στο συμβόλαιο αξίας και του κόστους κατασκευής.

1. Υπολογισμός ΦΠΑ: $300.000 * 24\% = 72.000$ (1)

Επιβάλλεται Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη των συμβολαίων (ποσοστό 6,5% επί της υψηλότερης μεταξύ της αντικειμενικής, της αναγραφόμενης στο συμβόλαιο αξίας και του κόστους κατασκευής).

2. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη των συμβολαίων:
 $300.000 * 0,65\% = 1.950$ (2)

Επιβάλλεται Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή (ποσοστό 1,25% επί της υψηλότερης μεταξύ της αντικειμενικής, της αναγραφόμενης στο συμβόλαιο αξίας και του κόστους κατασκευής).

3. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή: $300.000 * 0,125\% = 375$ (3)

Επιβάλλεται Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων (ποσοστό 4,5-7,5% επί της υψηλότερης μεταξύ της αντικειμενικής, της αναγραφόμενης στο συμβόλαιο αξίας και του κόστους κατασκευής).

4. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων : $300.000 * 0,45\% = 1,350$ (4)

⁶⁰ Δημόσια Οικονομικά 2011, Ν.Μπάρμπας/Κ.Φινοκαλιώτης, Σάκκουλας, Σελ.114

Οι συνολικές φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις είναι **(1)+(2)+(3)+(4)=75.675 ευρώ.**

Όπως γίνεται αντιληπτό, στην περίπτωση της αγοράς ενός ακινήτου αξίας 250.000 ευρώ για την απόκτηση μίας χρυσής θεώρησης με άδεια οικοδομής μετά την 01-01-2006, αν δεν έχει πληρωθεί από τον εργολάβο ή αν δεν υπάρχει προηγούμενη συναλλαγή για να απαλλαχτεί από το Φ.Π.Α. 24% και να πληρωθεί μόνο φόρος μεταβίβασης 3% και δημοτικός φόρος ακινήτων 3% επί του φόρου μεταβίβασης, οδηγεί στην επιβάρυνση του αγοραστή με σχεδόν άλλο 1/3 της αξίας για φόρους και λοιπές επιβαρύνσεις.

1.3. ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ ΜΕ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ ΤΟΥ ΕΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΤΗΣ ΧΡΥΣΗΣ ΘΕΩΡΗΣΗΣ

Το ελληνικό πρόγραμμα της χρυσής θεώρησης παρέχει τη δυνατότητα αγοράς άνω του ενός ακινήτου με σκοπό τη συμπλήρωση της αξίας συμβολαίου άνω των 250.000 ευρώ.

1.3.1. Ένας πολίτης τρίτης χώρας αγοράζει α) ακίνητο έναντι 50.000 ευρώ με πρώτη άδεια οικοδομής την 01-01-1965 και ολική ανακαίνιση το 2017 με αντικειμενική αξία 100.000 ευρώ, β) ακίνητο έναντι 100.000 ευρώ με πρώτη άδεια οικοδομής την 01-01-2003 και αντικειμενική αξία 120.000 ευρώ, και γ) νεόδμητο ακίνητο στα σχέδια έναντι 100.000 ευρώ με αντικειμενική αξία 120.000 ευρώ και κόστος κατασκευής 100.000 ευρώ (στην αξία αγοράς του ακινήτου έχει προστεθεί η μεσιτική αμοιβή 2% επί της αξίας του ακινήτου). Η συνολική αξία της συμβολαιογραφικής πράξης ανέρχεται στο ποσό των 250.000 ευρώ, οπότε ο επενδυτής αποκτά το δικαίωμα για απόκτηση χρυσής θεώρησης. Οι φορολογικές του όμως επιβαρύνσεις ποικίλουν ανάλογα με το ακίνητο. Ειδικότερα :

ΑΚΙΝΗΤΟ Α:

1. Φόρος μεταβίβασης

$$1000.000 \cdot 3\% = 3.000 \text{ (1)}$$

2. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης

$$3.000 \cdot 3\% = 90 \text{ (2)}$$

3. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη των συμβολαίων

$$100.000 \cdot 0,65\% = 650 \text{ (3)}$$

4. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή

$$100.000 \cdot 0,125\% = 125 \text{ (4)}$$

5. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων

$$100.000 \cdot 0,45\% = 450 \text{ (5)}$$

Οι συνολικές φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις για το ακίνητο Α είναι :
(1)+(2)+(3)+(4)+(5)=4.315 ευρώ.

ΑΚΙΝΗΤΟ Β:

1. Φόρος μεταβίβασης

$$120.000 \cdot 3\% = 3.600 \text{ (1)}$$

2. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης

$$3.600 \cdot 3\% = 108 \text{ (2)}$$

3. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη των συμβολαίων
 $120.000 \cdot 0,65\% = 780 \text{ (3)}$

4. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή

$$120.000 \cdot 0,125\% = 150 \text{ (4)}$$

5. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων

$$120.000 \cdot 0,45\% = 540 \text{ (5)}$$

Οι συνολικές φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις για το ακίνητο Β είναι :
(1)+(2)+(3)+(4)+(5)=5.178 ευρώ.

ΑΚΙΝΗΤΟ Γ:

1. Υπολογισμός ΦΠΑ

$$120.000 \cdot 24\% = 28.800 \text{ (1)}$$

2. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη των συμβολαίων
 $120.000 \cdot 0,65\% = 780 \text{ (2)}$

3. Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη μεταγραφή

$$120.000 \cdot 0,125\% = 150 \text{ (3)}$$

4. Πρόσθετο Τέλος Μεταγραφής Συμβολαίων

$$120.000 * 0,45\% = 540 \text{ (5)}$$

Οι συνολικές φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις για το ακίνητο Γ είναι **(1)+(2)+(3)+(4)=30.270 ευρώ.**

Οι συνολικές φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις του συμβολαίου για την απόκτηση της χρυσής θεώρησης είναι **(Α)+(Β)+(Γ)=39.763 ευρώ.**

ΠΙΝΑΚΕΣ

1.1 Συνολικές χορηγήσεις

Συνολικές χορηγήσεις αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων

TOP 10 χώρες

ΧΩΡΑ	ΑΔΕΙΕΣ
Κίνα	1395
Ρωσία	429
Τουρκία	308
Αίγυπτος	109
Λίβανος	109
Ιράκ	84
Ουκρανία	83
Συρία	66
Ιορδανία	62

Ιράν	57
Άλλες χώρες	266
Σύνολο	2.968

Πηγή: Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής
 Ημερομηνία: 27.7.2018

1.2 Συνολικές χορηγήσεις ανά έτος

Συνολικές χορηγήσεις αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων ανά έτος

ΕΤΟΣ	ΑΔΕΙΕΣ
2013	21
2014	443
2015	950
2016	1527
2017	2458
2018	2968

Πηγή: Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής
 Ημερομηνία: 27.7.2018

1.3 Συνολικές χορηγήσεις επενδυτών και μέλη οικογενειών ανά έτος

Συνολικές χορηγήσεις αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων και μέλη της οικογένειάς τους ανά

Έτος	Άδειες
2013	42
2014	887
2015	2148
2016	3694
2017	6120
2018	7565

Πηγή: Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής

Ημερομηνία: 27.7.2018

1.4 Συνολικές χορηγήσεις επενδυτών και μέλη οικογενειών τους

Συνολικές χορηγήσεις αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων & μέλη οικογένειας τους
Top-10 Χώρες

ΧΩΡΑ	ΑΔΕΙΕΣ
Κίνα	3644
Ρωσία	990
Τουρκία	811
Ιράκ	320
Λίβανος	310
Αίγυπτος	265
Συρία	201
Ουκρανία	181

Ιορδανία	160
Ιράν	115
Άλλες χώρες	568
Σύνολο	7565

Πηγή: Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής
 Ημερομηνία: 27.7.2018

1.5 Περιοχές υποδοχής αδειών διαμονής

Τορ-10 Υπηρεσίες υποδοχής αιτημάτων χορήγησης αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων

ΧΩΡΑ	ΑΔΕΙΕΣ
ΠΕΙΡΑΙΑΣ	806
ΑΘΗΝΑ	731
ΠΑΛΛΗΝΗ	582
ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ	181

ΧΑΝΙΑ	139
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	127
ΚΕΡΚΥΡΑ	62
ΕΡΜΟΥΠΟΛΗ	59
ΚΟΡΙΝΘΟΣ	47
ΛΕΥΚΑΔΑ	30
Άλλες υπηρεσίες	204
Σύνολο	2.968

Πηγή: Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής
 Ημερομηνία: 27.7.2018

1.6 Περιοχές υποδοχής συνολικών αδειών διαμονής επενδυτών και οικογενειών τους

Τορ-10 Υπηρεσίες υποδοχής αιτημάτων χορήγησης αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων & μέλη

ΧΩΡΑ	ΑΔΕΙΕΣ
------	--------

ΠΕΙΡΑΙΑΣ	2210
ΑΘΗΝΑ	1981
ΠΑΛΛΗΝΗ	1404
ΠΟΛΥΓΥΡΟΣ	389
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	344
ΧΑΝΙΑ	337
ΚΟΡΙΝΘΟΣ	150
ΚΕΡΚΥΡΑ	135
ΕΡΜΟΥΠΟΛΗ	116
ΗΡΑΚΛΕΙΟ	73
Άλλες υπηρεσίες	426
Σύνολο	7565

Πηγή: Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής
 Ημερομηνία: 27.7.2018

**1.7 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΧΡΥΣΗ ΘΕΩΡΗΣΗ (GREEK GOLDEN VISA)
ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ 2017**

**ΟΙ ΧΩΡΕΣ ΜΕ ΤΗ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ
ΑΥΞΗΣΗ ΤΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΟ 2017**

Χώρα	Ετήσια μεταβολή ζήτησης 2016-2017
Κίνα	77%
Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα	72%
Σερβία	68%
Τουρκία	64%
Γερμανία	59%

Πηγή: www.tospitimou.gr, Spitogatos Network

1.8 ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΑΔΕΙΩΝ ΑΝ ΕΤΟΣ ΛΕΤΟΝΙΑ

