



# ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

Σχολή Περιβάλλοντος, Γεωγραφίας & Εφαρμοσμένων  
Οικονομικών

Τμήμα Γεωγραφίας

Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου

Χωρικές Πολιτικές και Ανάπτυξη στην Ευρώπη

**Η πολιτική της Χρυσής Βίζας στην Ελλάδα: Προνομιούχος μετακίνηση,  
"επενδυτική έξαρση" και χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις**

Διπλωματική Εργασία

**Αθανάσιος Τυροβολάς**

Αθήνα, 2020

Η πολιτική της Χρυσής Βίζας στην Ελλάδα: Προνομιούχος μετακίνηση, "επενδυτική έξαρση" και χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις/ Αθανάσιος Τυροβολάς



# **ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ**

Σχολή Περιβάλλοντος, Γεωγραφίας & Εφαρμοσμένων  
Οικονομικών

Τμήμα Γεωγραφίας

Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου

Χωρικές Πολιτικές και Ανάπτυξη στην Ευρώπη

## **Τριμελής Εξεταστική Επιτροπή**

**Απόστολος Παπαδόπουλος (Επιβλέπων)**

**Καθηγητής, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο**

**Θωμάς Μαλούτας**

**Καθηγητής, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο**

**Γιώργος Μαυρομμάτης**

**Επίκουρος Καθηγητής, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο**

Ο Αθανάσιος Τυροβολάς

δηλώνω υπεύθυνα ότι:

- 1) Είμαι ο κάτοχος των πνευματικών δικαιωμάτων της πρωτότυπης αυτής εργασίας και από όσο γνωρίζω η εργασία μου δε συκοφαντεί πρόσωπα, ούτε προσβάλλει τα πνευματικά δικαιώματα τρίτων.
- 2) Αποδέχομαι ότι η ΒΚΠ μπορεί, χωρίς να αλλάξει το περιεχόμενο της εργασίας μου, να τη διαθέσει σε ηλεκτρονική μορφή μέσα από τη ψηφιακή Βιβλιοθήκη της, να την αντιγράψει σε οποιοδήποτε μέσο ή/και σε οποιοδήποτε μορφότυπο καθώς και να κρατά περισσότερα από ένα αντίγραφα για λόγους συντήρησης και ασφάλειας.

## ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντά μου καθηγητή κ. Παπαδόπουλο για τις πολύτιμες συμβουλές του κατά τη διάρκεια της εκπόνησης της διπλωματικής μου. Επίσης, όλους τους ανθρώπους που συνέβαλαν άμεσα ή έμμεσα σε αυτό το μαθησιακό ταξίδι.

## Πίνακας Περιεχομένων

|                                                                                                                              |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Περίληψη.....                                                                                                                | - 1 -  |
| Abstract .....                                                                                                               | - 2 -  |
| Κατάλογος Πινάκων.....                                                                                                       | - 3 -  |
| Κατάλογος Σχημάτων.....                                                                                                      | - 4 -  |
| Συντομογραφίες .....                                                                                                         | - 5 -  |
| Κεφάλαιο 1 – Εισαγωγή.....                                                                                                   | - 6 -  |
| Κεφάλαιο 2 – Θεωρητικό Μέρος .....                                                                                           | - 10 - |
| 2.1 Εισαγωγή στη Θεωρία .....                                                                                                | - 10 - |
| 2.2 Άξονας Α – Προβληματικές γύρω από το θέμα της αγοράς της<br>ιθαγένειας/άδειας διαμονής.....                              | - 11 - |
| 2.3 Άξονας Β – Προβληματικές γύρω από το θέμα της προνομιούχου<br>κινητικότητας (privileged mobility).....                   | - 14 - |
| Κεφάλαιο 3 – Τρέχουσα πραγματικότητα σε Ελλάδα και Ευρώπη .....                                                              | - 18 - |
| 3.1 Παρουσίαση βασικών εννοιών στο συγκείμενο της πολιτικής (policy<br>context) και υφιστάμενης κατάστασης στην Ευρώπη ..... | - 18 - |
| 3.2 Συγκριτική ανάλυση και στατιστικά στην Ευρώπη.....                                                                       | - 21 - |
| 3.3 Το επενδυτικό πρόγραμμα της Ελλάδας.....                                                                                 | - 25 - |
| Κεφάλαιο 4 – Ερευνητική Μεθοδολογία .....                                                                                    | - 28 - |
| 4.1 Σκοπός έρευνας.....                                                                                                      | - 28 - |
| 4.2 Ερευνητικά Ερωτήματα .....                                                                                               | - 28 - |
| 4.3 Μεθοδολογία .....                                                                                                        | - 29 - |
| 4.4 Ερευνητική Ηθική .....                                                                                                   | - 30 - |
| Α. Ατομική συναίνεση συμμετοχής .....                                                                                        | - 30 - |

|                                                                              |        |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|
| B. Εθελοντική συμμετοχή.....                                                 | - 31 - |
| Γ. Εμπιστευτικότητα/ Ανωνυμία.....                                           | - 31 - |
| Δ. Ευεργετικότητα και μη κακοποίηση.....                                     | - 31 - |
| 4.5 Ερευνητικοί περιορισμοί και προκλήσεις .....                             | - 32 - |
| Κεφάλαιο 5 – Ανάλυση πρωτογενών και δευτερογενών δεδομένων .....             | - 34 - |
| 5.1 Χαρτογράφηση των φορέων της αγοράς και ανάλυση του ρόλου τους .          | - 34 - |
| Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής (ΥΜΕΠΟ) .....                            | - 34 - |
| Υπουργείο Εσωτερικών – Αποκεντρωμένη Διοίκηση .....                          | - 35 - |
| Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης - Enterprise Greece.....                  | - 35 - |
| Δικηγόροι – Δικηγορικές Εταιρίες .....                                       | - 36 - |
| Real estate φορείς (Μεσίτες, Εταιρίες) .....                                 | - 37 - |
| Συμβολαιογράφοι.....                                                         | - 37 - |
| Κατασκευαστές .....                                                          | - 38 - |
| Εξειδικευμένες Εταιρίες Διαχείρισης Ακινήτων.....                            | - 38 - |
| Προξενία-Πρεσβείες.....                                                      | - 39 - |
| Επιμελητήρια .....                                                           | - 39 - |
| AREXPO .....                                                                 | - 40 - |
| 5.2 Η αγορά – Η διαδικασία .....                                             | - 40 - |
| A) Αγορά ακινήτου .....                                                      | - 40 - |
| B) Αίτηση Άδειας Διαμονής.....                                               | - 42 - |
| Δίκτυα συνεργασίας/ανταγωνισμού – τρόποι εξάπλωσης.....                      | - 43 - |
| 5.3 Η άνθηση, τα στατιστικά και η εκρηκτική μεγέθυνση – ο δημόσιος χώρος ... | - 44 - |
| 5.4 Το προφίλ των επενδυτών και τα κίνητρά τους .....                        | - 52 - |
| 5.5: Θετικές εκτιμήσεις.....                                                 | - 54 - |

|                                                                                                                         |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 5.6 Προκλήσεις από το πεδίο υλοποίησης της πολιτικής «Golden Visa» .....                                                | - 57 -  |
| 5.7: Χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις και αντιδράσεις/αντιστάσεις .....                                                       | - 61 -  |
| Κεφάλαιο 6: Συμπεράσματα-Συζήτηση.....                                                                                  | - 65 -  |
| Κεφάλαιο 7 – Επίλογος.....                                                                                              | - 73 -  |
| Βιβλιογραφία.....                                                                                                       | - 76 -  |
| Παραρτήματα .....                                                                                                       | - 86 -  |
| Παράρτημα 1 – Αναλυτικός Πίνακας με Συνεντεύξεις (Πίνακας 6).....                                                       | - 86 -  |
| Παράρτημα 2 – Πρόσκληση σε Συνέντευξη .....                                                                             | - 87 -  |
| Παράρτημα 3 – Βεβαίωση από το Πανεπιστήμιο .....                                                                        | - 88 -  |
| Παράρτημα 4 – Εταιρίες διαχείρισης Ακινήτων, Εταιρίες Real Estate και<br>Εξειδικευμένες Εταρίες για «Golden Visa» ..... | - 89 -  |
| Παράρτημα 5 – Εικόνες .....                                                                                             | - 91 -  |
| Παράρτημα 6 – Πρόγραμμα Εσπερίδας AREXPO.....                                                                           | - 109 - |

## Περίληψη

Τοποθετούμενη στην ευρύτερη βιβλιογραφία της κριτικής γεωγραφίας, η παρούσα εργασία εστιάζει στις επενδύσεις σε αγορές ακίνητης περιουσίας που συνδέονται με άδειες διαμονής υπηκόων τρίτων χωρών, γνωστές και ως «Golden Visa». Το πρόγραμμα «Golden Visa» δημιουργήθηκε στην Ελλάδα το 2013 και ήδη από το 2017 μέχρι και σήμερα γνωρίζει σημαντική άνθηση. Συλλέγοντας πρωτογενή και δευτερογενή δεδομένα μέσω συνεντεύξεων με πληροφοριοδότες-κλειδιά, άντληση υλικού από το διαδίκτυο και συμμετοχική παρατήρηση σε εκδηλώσεις και ημερίδες σχετικά με το θέμα, η εργασία σκοπεύει να αναδείξει σημαντικές πτυχές της πολιτικής αυτής που παραμένουν άγνωστες για το Ελληνικό συγκείμενο. Σημαντικότερες εξ αυτών είναι τα κίνητρα όσων αιτούνται «Golden Visa», η χαρτογράφηση των φορέων που δραστηριοποιούνται στην αγορά, ο ρόλος, οι προκλήσεις και οι σχέσεις που αναπτύσσουν οι επαγγελματίες και τέλος η αποτίμηση θετικών και αρνητικών σημείων της υλοποίησης του προγράμματος. Τα ζητήματα της προνομιούχου κινητικότητας καθώς και της εμπορευματοποίησης της ιθαγένειας και των δικαιωμάτων που απορρέουν από αυτήν αναδύονται ως κεντρικά στο θεωρητικό μέρος της εργασίας, ενώ καταγράφονται και οι συστάσεις Ευρωπαϊκών Θεσμών για τους κινδύνους που ελλοχεύουν από την εφαρμογή προγραμμάτων «Golden Visa». Είναι σαφές πως το Κράτος μέσω έμμεσων και άμεσων φόρων καθώς και οι εξειδικευμένες εταιρίες και οι επαγγελματίες που είδαν την δραστηριότητά τους να αυξάνεται σημαντικά, βρίσκονται ανάμεσα στους κερδισμένους. Αντίθετα, στους κεντρικούς χαμένους μπορούμε να τοποθετήσουμε τους ενοικιαστές που βιώνουν μείωση του διαθέσιμου εισοδήματός του μέσω αύξησης του ενοικίου που οφείλουν να καταβάλουν, γεγονός στο οποίο συνέβαλε και η έντονη τουριστικοποίηση ολόκληρων γειτονιών του Κέντρου. Κεντρικό συμπέρασμα της εργασίας αποτελεί η εντεινόμενη αναδιάρθρωση γης καθώς αυτή όχι μόνο «αλλάζει χέρια-ιδιοκτησιακό καθεστώς» αλλά και χρήση, προσανατολισμένη όλο και περισσότερο σε επενδυτικούς σκοπούς, καθιστώντας το δικαίωμα στην πόλη και το δικαίωμα σε αξιοπρεπή στέγη υπό αμφισβήτηση.

**Λέξεις κλειδιά:** προνομιούχος κινητικότητα, επενδυτική μετανάστευση, χρυσή βίζα, χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις

## Abstract

Adopting a critical geography approach, the present dissertation focuses on the residency by investment scheme for Third Country Nationals, known as «Golden Visa». The «Golden Visa» program was designed in Greece in 2013 and since 2017 it has seen significant growth. Collecting primary and secondary data through key informant interviews, desk research and participant observation in various events relevant to the subject, the dissertation aims at shedding light on important aspects of the program, which remain unknown for the Greek context. Among the most significant insights are the reasons why investors apply for the Greek «Golden Visa», the mapping of the market players/actors, the role of the specialized professionals, the challenges they face and the relations they develop with each other, and finally the assessment of the positive and negative elements of the program's implementation. Privileged mobility and the commodification both of citizenship and the rights attached to it are the two main axes analyzed in the theoretical part. Moreover, the recommendations of European Institutions regarding the risks that loom over the implementation of such policies are presented. It could be argued that the State, through increased direct and indirect taxes, the specialized companies, as well as the professionals who experience a significant increase in their services demand are among the program's winners. On the other hand, the present dissertation argues that people who rent their houses (tenants) saw a dramatic decrease of their available income through a significant increase in the rent they had to pay; a situation partly attributed to the intense touristification of many neighborhoods of the city center. The key concluding remark is that the ongoing land reform/restructuring, which is evident both in the ownership changes and the land use modifications towards investment purposes, calls the materialization of the right to the city and the right to housing for a great number of people into question.

**Keywords:** privileged mobility, investment migration, golden visa, socio-spatial consequences

## Κατάλογος Πινάκων

|                                                                                                                                    |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Πίνακας 1: Συγκριτικός Πίνακας επενδυτικών προγραμμάτων για άδεια διαμονής Μάλτας, Κύπρου, Ελλάδας, Ισπανίας και Πορτογαλίας ..... | σελ. 23 |
| Πίνακας 2: Άδειες διαμονής στο τέλος κάθε έτους σωρευτικά.....                                                                     | σελ. 48 |
| Πίνακας 3: Άδειες διαμονής ανά έτος .....                                                                                          | σελ. 49 |
| Πίνακας 4: Ποσοστιαία αύξηση αδειών διαμονής .....                                                                                 | σελ. 50 |
| Πίνακας 5: Άδειες διαμονής ανά εθνικότητα .....                                                                                    | σελ. 50 |
| Πίνακας 6: Παράρτημα 1 - Αναλυτικός Πίνακας με Συνεντεύξεις .....                                                                  | σελ. 86 |

## Κατάλογος Σχημάτων

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| Σχήμα 1: 4 κατηγορίες επενδυτικών στρατηγικών.....σελ. 17           |
| Σχήμα 2: Άδειες διαμονής στο τέλος κάθε έτους σωρευτικά.....σελ. 48 |
| Σχήμα 3: Άδειες διαμονής ανά έτος.....σελ. 49                       |
| Σχήμα 4: Ποσοστό αδειών διαμονής ανά εθνικότητα.....σελ. 51         |

### Συντομογραφίες

|         |                                                          |
|---------|----------------------------------------------------------|
| ΑΕ      | Ανώνυμη Εταιρία                                          |
| ΑΕΠ     | Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν                                |
| ΑΦΜ     | Αριθμός Φορολογικού Μητρώου                              |
| ΕΑΝΔΑ   | Ένωση Ασκούμενων και Νέων Δικηγόρων Αθηνών               |
| ΕΕ      | Ευρωπαϊκή Ένωση                                          |
| ΕΛΣΤΑΤ  | Ελληνική Στατιστική Αρχή                                 |
| ΕΠΕ     | Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης                            |
| ΕΣΑ     | Εμπορικός Σύλλογος Αθηνών                                |
| ΗΠΑ     | Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής                              |
| ΙΚΑ     | Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων                             |
| ΙΚΕ     | Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρία                           |
| ΚΥΑ     | Κοινή Υπουργική Απόφαση                                  |
| ΠΟΜΙΔΑ  | Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων                |
| ΣΕΤΕ    | Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων             |
| ΥΑ      | Υπουργική Απόφαση                                        |
| ΥΜΕΠΟ   | Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής                      |
| ΦΠΑ     | Φόρος Προστιθέμενης Αξίας                                |
| AARG    | Action Against Regeneration and Gentrification           |
| AREXPO  | Athens Real Estate Expo                                  |
| B2B     | Business to Business                                     |
| B2C     | Business to Consumer                                     |
| EOSE    | European Social                                          |
| FATF    | Financial Action Task Force                              |
| IMC     | Investment Migration Council                             |
| IMISCOE | International Migration, Integration and Social Cohesion |
| POS     | Points Of Sale                                           |

## Κεφάλαιο 1 – Εισαγωγή

Τα επενδυτικά προγράμματα που απευθύνονται σε υπηκόους τρίτων χωρών μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε επενδυτικά προγράμματα με σκοπό την άδεια διαμονής (residency by investment – στο εξής «Golden Visa») και σε αυτά με σκοπό την ιθαγένεια (citizenship by investment – στο εξής «Golden Passport»<sup>1</sup>). Οι επενδύσεις αυτές μπορεί να είναι είτε «ενεργητικές», δηλαδή επένδυση με business plan και δημιουργία θέσεων εργασίας, είτε «παθητικές» όπως η αγορά κάποιας μορφής περιουσιακού στοιχείου (π.χ. ακίνητο, ομόλογο κτλ) (Scherrer και Thirion, 2018). Η παρούσα εργασία εστιάζει στις «παθητικές» επενδύσεις και συγκεκριμένα στις αγορές ακίνητης περιουσίας<sup>2</sup> οι οποίες έχουν προκαλέσει έντονο διάλογο εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης (στο εξής ΕΕ) και εντός των χωρών εφαρμογής τους.

Το πρόγραμμα «Golden Visa» δημιουργήθηκε στην Ελλάδα το 2013, μια περίοδο έντονης ύφεσης και λιτότητας και πιθανότατα αποσκοπούσε στο να λειτουργήσει ως αναπτυξιακός μοχλός με επενδυτικό πρόσημο. Ενώ τα πρώτα χρόνια οι αιτήσεις στο πρόγραμμα ήταν πολύ χαμηλές, ήδη από το 2017 μέχρι και σήμερα το πρόγραμμα γνώρισε<sup>3</sup> και γνωρίζει ακόμα σημαντική άνθηση. Γύρω από την πολιτική της «Golden Visa» που άρχισε να μπαίνει εμφανώς στο δημόσιο διάλογο δημιουργήθηκαν αρκετοί μύθοι και αφηγήματα. Εκτός από τα δημοσιογραφικά ρεπορτάζ, μέχρι και την στιγμή της συγγραφής αυτής της διπλωματικής δεν έχει υπάρξει κάποια πρωτογενής έρευνα σχετικά με το θέμα των «Golden Visa», με αποτέλεσμα τα διαθέσιμα στοιχεία να είναι αρκετά ελλιπή. Αυτό ακριβώς το κενό καλείται να καλύψει η διπλωματική εργασία αυτή, θέλοντας να ενισχύσει την διεξαγωγή πρωτότυπων και με κοινωνική χρησιμότητα ερευνών πεδίου.

---

<sup>1</sup> Λόγω της σημαντικής τους επιτυχίας τα τελευταία χρόνια και της καθιέρωσής τους σε αρκετές χώρες στην ΕΕ, πολλές φορές δημιουργείται σύγχυση καθώς οι όροι «Golden Visa»/ «Golden Passport» χρησιμοποιούνται για όλα τα επενδυτικά προγράμματα που μπορεί να προσφέρει μια χώρα χωρίς να επισημαίνονται οι διαφορές μεταξύ των προγραμμάτων (π.χ. απαιτούμενες προϋποθέσεις, οφέλη από το πρόγραμμα κτλ).

<sup>2</sup> Μέχρι πρόσφατα η Ελλάδα προσέφερε μόνο την επιλογή αγοράς ακίνητης περιουσίας ως παθητική επένδυση. Αυτό άλλαξε με Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) των υπουργείων Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Προστασίας του Πολίτη και Εξωτερικών και πλέον προσφέρονται και άλλες επιλογές, όπως η αγορά ομολόγων, μετοχών, η κατάθεση ποσών σε τράπεζα κτλ. Για περισσότερες πληροφορίες, δείτε εδώ: <https://www.ert.gr/eidiseis/oikonomia/elladaoikonomia/kya-gia-ti-chorigisi-golden-visa-oi-proypotheseis-video/>.

<sup>3</sup> Καθώς η διπλωματική εργασία αφορά ένα τρέχον θέμα της επικαιρότητας, ο χρόνος θα είναι παροντικός ή παρελθοντικός ανάλογα με την περίπτωση. Θα επανέλθουμε στο κεφάλαιο της μεθοδολογίας σχετικά με την ερευνητική διαδικασία και το χρονικό της πλαίσιο.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν την έλλειψη εφαρμοσμένων ερευνών γύρω από τις «Golden Visa» αλλά και την πρόσφατη αύξηση των αδειών στην Ελλάδα, η παρούσα εργασία σκοπεύει να αναδείξει σημαντικές πτυχές της πολιτικής αυτής που παραμένουν άγνωστες για το Ελληνικό συγκείμενο, τοποθετούμενη στην ευρύτερη βιβλιογραφία της κριτικής γεωγραφίας. Πιο συγκεκριμένα, στόχος της εργασίας είναι να ανιχνεύσει τα κίνητρα και το προφίλ των ανθρώπων που αιτούνται «Golden Visa» στην Ελλάδα, προσπαθώντας να αναδείξει συγκεκριμένα πρότυπα/τυπολογίες. Καθώς τα προγράμματα αυτά δημιούργησαν ένα νέο κλάδο εξειδικευμένων επαγγελματιών (δικηγόροι, σύμβουλοι, συμβολαιογράφοι, διαχειριστές ακινήτων, πολιτισμικοί διαμεσολαβητές), οι οποίοι προσφέρουν εξειδικευμένες πληροφορίες σε υποψήφιους επενδυτές, η εργασία παρουσιάζει τον ρόλο που διαδραματίζουν, τις προκλήσεις που αντιμετωπίζουν και τα άτυπα και τυπικά δίκτυα συνεργασίας ή ανταγωνισμού που δημιουργούνται μεταξύ τους. Ενσωματώνοντας τις απόψεις των επαγγελματιών αυτών καθώς και άλλων φορέων από το ευρύτερο πεδίο/αγορά, η εργασία ιχνηλατεί θετικές και αρνητικές εκτιμήσεις γύρω από το πρόγραμμα, κριτικά διερωτώμενη για τους πιθανούς κερδισμένους και χαμένους αυτής της διαδικασίας καθώς και τις χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις. Για την επίτευξη των παραπάνω στόχων, υιοθετήθηκε μια ερευνητική μεθοδολογία η οποία περιλαμβάνει πρωτογενή και δευτερογενή συλλογή δεδομένων μέσω συνεντεύξεων με πληροφοριοδότες-κλειδιά, άντληση υλικού από το διαδίκτυο και συμμετοχική παρατήρηση σε εκδηλώσεις και ημερίδες σχετικά με το θέμα, όπως αναλυτικά περιγράφεται στο Κεφάλαιο 4.

Μετά την εισαγωγή, η εργασία περιλαμβάνει μια θεωρητική ανάλυση που διαρθρώνεται σε 2 άξονες: α) γύρω από τα ζητήματα της αγοράς ιθαγένειας/πολιτειότητας (citizenship) και β) της προνομιούχου μετακίνησης (privileged mobility). Στο κεφάλαιο 2 καταγράφονται, λοιπόν, τα ερωτήματα για το αν θα πρέπει τελικά η ιθαγένεια να είναι προς πώληση και ποιες προβληματικές δημιουργούνται από τέτοιες πολιτικές σε σχέση με τους κοινοτικούς δεσμούς των πολιτών. Η εμπορευματοποίηση της ιθαγένειας και η ρευστοποίησή της (άυλο αγαθό) σε ευέλικτα «πακέτα-τίτλους» ελλοχεύει τον κίνδυνο της καταστροφής της ίδιας της έννοιας της ιθαγένειας αφού αυτή μετατρέπεται σε μια έννοια κενού περιεχομένου. Ως προς τον άξονα της προνομιούχου κινητικότητας, αξίζει να τονιστεί πως η δυνατότητα μετακίνησης σε ένα παγκοσμιοποιημένο κόσμο αποτελεί κεφάλαιο το οποίο όταν αξιοποιείται μπορεί να αποφέρει σημαντικά οφέλη σε όσους/ες έχουν αυτό το προνόμιο. Η έννοια του προνομίου γίνεται εμφανής

ιδιαίτερα σε αντιδιαστολή με την συρρίκνωση των νόμιμων μεταναστευτικών οδών/μονοπατιών για πολίτες τρίτων χωρών που επιθυμούν να έρθουν στην Ευρώπη.

Στο κεφάλαιο 3, η παρούσα εργασία περιλαμβάνει σημαντικά σημεία από το πεδίο της πολιτικής τόσο σε Ευρωπαϊκό όσο και σε Εθνικό επίπεδο. Το γεγονός πως τα προγράμματα «Golden Visa» επηρεάζουν την ΕΕ και τα υπόλοιπα Ευρωπαϊκά Κράτη, οδήγησε σε παρεμβάσεις των Ευρωπαϊκών θεσμών με σημαντικότερη τη γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής η οποία παροτρύνει τα Κράτη Μέλη να τερματίσουν όλα τα προγράμματα απόκτησης ιθαγένειας ή άδειας διαμονής. Πιο συγκεκριμένα υπογραμμίζει την έλλειψη διαφάνειας, τα φαινόμενα διαφθοράς, φοροαποφυγής και ξεπλύματος χρήματος, καθώς και τα σοβαρά ερωτήματα γύρω από θέματα διακυβέρνησης των σχημάτων αυτών, ενώ αναφορά γίνεται και σε άλλους κοινωνικό-πολιτικούς κινδύνους όπως ο πληθωρισμός που παρατηρείται στις αγορές ακίνητης περιουσίας καθώς και η όξυνση της διακριτικής μεταχείρισης μεταξύ κατηγοριών μεταναστών. Όσον αφορά το Ελληνικό πρόγραμμα, τα σημαντικότερα σημεία του είναι η δυνατότητα της μης παρουσίας στην Ελλάδα, η διάρκεια του προγράμματος στα 5 χρόνια με δυνατότητα απεριόριστων ανανεώσεων όσο υπάρχει η ακίνητη περιουσία στην ιδιοκτησία, η δυνατότητα αγοράς πολλαπλών περιουσιών για να συμπληρωθεί το ελάχιστο ποσό (250.000 ευρώ) καθώς και η δυνατότητα έκδοσης άδειας διαμονής και για τους ανιόντες και κατιόντες συγγενείς.

Στο Κεφάλαιο 5 αποκρυσταλλώνεται το πολύπλοκο αμάλγαμα των φορέων που δρουν στην αγορά της «Golden Visa» με τους επαγγελματίες, δικηγόρους, μεσίτες, συμβολαιογράφους, και τις εξειδικευμένες εταιρίες να έχουν πρωταγωνιστικό ρόλο ενώ Επιμελητήρια, Προξενία, Πρεσβείες να δραστηριοποιούνται επικουρικά. Στη σφαίρα του Δημόσιου Συστήματος, το Enterprise Greece, το Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής και η Αποκεντρωμένη Διοίκηση του Υπουργείου Εσωτερικών αποτελούν τους φορείς κλειδιά. Η αγορά βρίσκεται υπό διαρκή αναδιοργάνωση και ανάπτυξη καθώς μπαίνει σε μια φάση ωρίμανσης με τις σχέσεις μεταξύ των φορέων να κινούνται στην κατεύθυνση μιας win-win συνθήκης χωρίς αυτό να αποκλείει ανταγωνισμούς και ασύμμετρες σχέσεις εξουσίας. Η άνθηση του προγράμματος είχε θετικές συνέπειες στην Οικονομία καθώς τα Κρατικά Έσοδα από την άμεση και έμμεση φορολογία κρίνονται σημαντικά. Ταυτόχρονα όμως, δημιούργησε και σημαντικές επιπτώσεις με έντονο χωρο-κοινωνικό πρόσημο καθώς σε συνδυασμό με την εκρηκτική αύξηση του τουριστικού ενδιαφέροντος (πχ αθήνα ως προορισμός city break και μεγέθυνση της βραχυχρόνιας μίσθωσης)

και της οικονομικής κρίσης που είχε δημιουργήσει «ευκαιρίες» στην κτηματαγορά για δημιουργία υπεραξίας, όχι μόνο μειώθηκε το διαθέσιμο οικιστικό απόθεμα για μακροχρόνια μίσθωση αλλά οι τιμές των ενοικίων αυξήθηκαν δραματικά. Άμεσο αποτέλεσμα αυτών ήταν οι εξώσεις και ο εκτοπισμός κατοίκων από περιοχές, ειδικότερα του κέντρου της Αθήνας. Τέλος, στο Κεφάλαιο 7, νέες ερευνητικές πρωτοβουλίες προτείνονται ενώ η εργασία καταλήγει πως μηχανισμοί ανατροφοδότησης, αξιολόγησης αντικτύπου και λογοδοσίας πρέπει να καθιερωθούν έτσι ώστε η πολιτεία να λαμβάνει υπ' όψιν της την κοινωνική πραγματικότητα που διαμορφώνεται και να προσαρμόζει αντίστοιχα την πολιτική και την εφαρμογή της.

## Κεφάλαιο 2 – Θεωρητικό Μέρος

### 2.1 Εισαγωγή στη Θεωρία

Αν και το θέμα των «Golden Visa» έχει πάρει εκτενή δημοσιότητα τόσο στο Ελληνικό όσο και στο Ευρωπαϊκό συγκείμενο, δεν υπάρχουν σχεδόν καθόλου εφαρμοσμένες έρευνες ούτε και αρκετές θεωρητικές αναλύσεις γύρω από τις πτυχές αυτού του φαινομένου ακόμα<sup>4</sup>. Συνεπώς, αν και οι προεκτάσεις των «Golden Visa» είναι πολύ σημαντικές τόσο σε πολιτικό, κοινωνικό, οικονομικό αλλά και νομικό επίπεδο, τα διαθέσιμα στοιχεία είναι ελλιπή. Ακόμα, αν και παρατηρείται μια κοινή τάση για τις χώρες του Ευρωπαϊκού Νότου (Ισπανία, Πορτογαλία, Ελλάδα) στην εφαρμογή και αξιοποίηση τέτοιων επενδυτικών προγραμμάτων για ενίσχυση των κτηματαγορών τους μετά από την οικονομική κρίση, οι έρευνες πεδίου για τις χωρο-κοινωνικές συνέπειες αυτών των προγραμμάτων είναι ελάχιστες ενώ και ο θετικός αντίκτυπος στην οικονομία δεν είναι σαφώς μετρήσιμος (Sumption και Hooper, 2014).

Το θεωρητικό μέρος της παρούσας εργασίας έχει 2 άξονες με βάση τόσο το πρωτογενές υλικό που συλλέχθηκε κατά τη διάρκεια της έρευνας, όσο και την υπάρχουσα βιβλιογραφία σχετικά με τις «Golden Visa». Το γεγονός πως στις περισσότερες περιπτώσεις επενδυτικά προγράμματα μπορούν να συνδεθούν είτε άμεσα είτε έμμεσα με τη δυνατότητα απονομής ιθαγένειας, καθιστά τις προβληματικές που αναπτύχθηκαν γύρω από το φαινόμενο που χαρακτηρίστηκε ως «αγορά της ιθαγένειας» (citizenship market) ως πολύ σημαντικό θεωρητικό πυλώνα σε αυτήν την εργασία. Αυτός είναι ο πρώτος άξονας του θεωρητικού μέρους που εμπλουτίζεται με τις ευρύτερες προβληματικές του ποιος/α πολίτης δικαιούται να ανήκει σε μια κοινότητα, την εμπορευματοποίηση και την προϊόντοποίηση της ιθαγένειας, τις δυναμικές που αναπτύσσονται στο αστικό περιβάλλον και τελικά ποιος/α κατέχει την πόλη.

Ο δεύτερος άξονας αφορά στην μετακίνηση και το δικαίωμα σε αυτήν (right to mobility). Τα τελευταία χρόνια έχει αναπτυχθεί ένας έντονος διάλογος γύρω από το περιορισμό, από την μία πλευρά των δικαιωμάτων μετανάστευσης/μετακίνησης/κινητικότητας πληθυσμών προς την

---

<sup>4</sup> Εξαιρέση αποτελεί το έργο των Surak, 2016, Dzankic, 2012, 2015, 2018, Dzankic et al, 2018, Van Den Brink, 2017, Scherrer και Thirion, 2018, Shachar, 2009, 2016, 2017 και άλλων που παρατίθεται στο παρόν κεφάλαιο. Ως προς το Ελληνικό συγκείμενο, αξίζει να αναφερθεί σχετικό άρθρο της Ασπασίας Αρχοντάκη το οποίο παρουσιάστηκε στο 7ο Νομικό Συνέδριο της ΕΑΝΔΑ στην Πάτρα στις 10-12/11/2017 με τίτλο «Αξιολόγηση της εφαρμογής του προγράμματος «Golden Visa»- συγκριτική επισκόπηση, προϋποθέσεις κτήσης, προκλήσεις» (Αρχοντάκη, χωρίς ημερομηνία).

Ευρώπη, ενώ αντιθέτως όλο και περισσότερα επενδυτικά προγράμματα που απευθύνονται σε προνομιούχες ομάδες (πλούσια κοινωνικο-οικονομικά στρώματα) δημιουργούνται και αναπτύσσονται ραγδαία προσπαθώντας να προσελκύσουν άτομα που ανήκουν σε αυτές τις ομάδες. Μιας και οι υποψήφιοι επενδυτές για «Golden Visa» στην Ελλάδα ανήκουν σε αυτές τις ομάδες, είναι σημαντικό να μελετήσουμε την ανάδυση της προνομιούχου μετακίνησης (privileged mobility).

## 2.2 Άξονας Α – Προβληματικές γύρω από το θέμα της αγοράς της ιθαγένειας/άδειας διαμονής

Η απόδοση ιθαγένειας σε άτομα που δεν έχουν γεννηθεί ή δεν ζουν σε κάποια χώρα δεν είναι σύγχρονο φαινόμενο και έχει απασχολήσει θεωρητικούς, πολιτικούς επιστήμονες, νομικούς και οικονομολόγους. Η «Ολυμπιακή Ιθαγένεια», δηλαδή η ιθαγένεια προς άτομα που έκαναν κάτι εξαιρετικό ή είχαν κάποιες εξαιρετικές δεξιότητες, αποτελεί μια μορφή απόδοσης ιθαγένειας που διάφορα κράτη έχουν υιοθετήσει στο πλαίσιο «κυνηγιού ταλέντων» (Shachar, 2016). Με τα προγράμματα «Golden Visa» και «Golden Passport», η απόδοση ιθαγένειας επεκτάθηκε για να συμπεριλάβει και όσους/ες έχουν και «βαθιές τσέπες», όπως αναφέρει ο Van Den Brink (2017:1). Τα προγράμματα επένδυσης αποτελούν καινοτόμους τρόπους έτσι ώστε τα Κράτη να αξιοποιήσουν την ελκυστικότητα που διαθέτουν και να προσελκύσουν υπηκόους τρίτων Χωρών και άρα να μετατρέψουν άυλα περιουσιακά στοιχεία σε χρηματοοικονομικά. Κεφαλαιοποιούν δηλαδή την αξία που έχει το επίπεδο ζωής στις χώρες αυτές και το αξιοποιούν για την προσέλκυση μεταναστών/στριών-επενδυτών. Δεν είναι καθόλου τυχαίο πως πάνω από το 90% τέτοιων προγραμμάτων βρίσκεται σε χώρες Υψηλού Εισοδήματος (Gamlen, Kutarna και Monk, 2016). Μάλιστα, οι ιθαγένειες όλων των Ευρωπαϊκών Χωρών βρίσκονται ανάμεσα στις 30 πιο επιθυμητές σύμφωνα με τον δείκτη «ποιότητας της εθνικότητας»<sup>5</sup> των Henley & Partners/ Kochenon που συνυπολογίζει μεταξύ άλλων την ειρήνη και την σταθερότητα, την μετακίνηση χωρίς visa, την ανθρώπινη ανάπτυξη, την οικονομική δύναμη και την δυνατότητα μετεγκατάστασης και εργασίας σε άλλες χώρες χωρίς ιδιαίτερα εμπόδια (Scherrer και Thirion, 2018).

Η εμφάνιση των επενδυτικών προγραμμάτων για παροχή άδειας διαμονής («Golden Visa») ή και ιθαγένειας («Golden Passport») στην Ευρώπη δημιούργησε τις αντίστοιχες αγορές

---

<sup>5</sup> Αναλυτικότερα δείτε εδώ: <https://www.nationalityindex.com/#>.

(residency market και citizenship market), οι οποίες άρχισαν να αναπτύσσονται παράλληλα και να αποτελούν τον πόλο εφαρμογής αυτών των πολιτικών. Ταυτόχρονα όμως, άρχισαν να γεννιούνται και οι πρώτες προβληματικές. Προβληματικές που ενισχύθηκαν λόγω της ιδιαίτερης νομικής<sup>6</sup> και πολιτικής αρχιτεκτονικής της ΕΕ σύμφωνα με την οποία η άδεια διαμονής ή/και η απονομή ιθαγένειας σε ένα Ευρωπαϊκό κράτος συνδέονται με μια σειρά από δικαιώματα που επεκτείνονται σε όλη την ΕΕ, όπως ελεύθερη μετακίνηση, δικαίωμα ψήφου στις Ευρωεκλογές και προστασία από τα προξενία άλλων χωρών της ΕΕ (Dzankic, 2018; Economist, 2018).

Η ιθαγένεια είναι δικαίωμα, και πιο συγκεκριμένα το δικαίωμα στο να έχεις δικαιώματα (Arendt, 2004). Με βάση αυτή την παραδοχή, αναπτύχθηκε έντονη κριτική τόσο από το ακαδημαϊκό χώρο όσο και από τους Ευρωπαϊκούς θεσμούς ενάντια στην εμπορευματοποίηση (commodification<sup>7</sup>, commercialization) της ιθαγένειας (Aneesh και Wolover, 2017; Tanasoca, 2016; Shachar, 2017; Parker, 2017; Dzankic, 2015; Johnston, 2013; Mavelli, 2018; Spiro, 2018). Η εμπορευματοποίηση της ιθαγένειας σημαίνει ότι το περιεχόμενο και τα κριτήρια προσβασιμότητας σε αυτήν άλλαξαν και έγιναν πιο προσανατολισμένα στην αγορά (Shachar, 2017). Δημιουργώντας πακέτα «*ευέλικτων ιθαγενειών*» ή «*ελαφρών ιθαγενειών*» (citizenship light) (Joppke, 2010:29) ενισχύεται μια οπορτουνιστική στάση των «διαεθνικών ελίτ» που στόχο έχει την αξιοποίηση ευκαιριών για «συσσωρευση δια της υφαρπαγής» (Harvey, 2010) ανάλογα με τις πολιτικό-οικονομικές συγκυρίες. Ακόμα, η εξαγορά της ιθαγένειας και άρα η εξαγορά της συμμετοχής των επενδυτών στο πολιτικό γίγνεσθαι της χώρας, οδηγεί σε μια επικράτηση της αγοραίας λογικής στο ιδεώδες της ιθαγένειας που ενισχύει τη σύνδεση μεταξύ πλούτου και προνομίων και θέτει σε κίνδυνο την ίδια την έννοια της ιθαγένειας (Shachar και Hirschl, 2014; Scherrer και Thirion, 2018; Ong, 2005). Η επικράτηση της αγοραίας λογικής (marketisation<sup>8</sup>) συνδέεται με τον νεοφιλευθερισμό και την μετατροπή του πολίτη-υποκειμένου από πολιτικό σε οικονομικό (Brown, 2015) και θέτει υπό αμφισβήτηση και δοκιμασία παραδοσιακές πτυχές της ιθαγένειας όπως «ταυτότητα» και «το αίσθημα του ανήκειν» (Shachar, 2017). Τα κράτη έχουν το μονοπώλιο στην αγορά της ιθαγένειας καθώς είναι οι μόνοι παίκτες που μπορούν να «παράξουν» και να «πουλήσουν» αυτό το αγαθό (Surak, 2016). Καθώς όμως μόνο συγκεκριμένες χώρες προσφέρουν την ιθαγένεια τους προς «πώληση» και μόνο συγκεκριμένες

---

<sup>6</sup> Για μια ανάλυση από την σκοπιά της Ευρωπαϊκής Νομοθεσίας δείτε και Τρυφωνίδου, 2017.

<sup>7</sup> Για την έννοια της εμπορευματοποίησης (commodification) δείτε και Harvey, 2005.

<sup>8</sup> Για μια προσέγγιση υποστήριξης της αγοραίας λογικής στην μετανάστευση μέσω πώλησης δικαιωμάτων ιθαγένειας και διαμονής δείτε Borna και Steerns, 2002.

κατηγορίες πολιτών μπορούν να έχουν πρόσβαση σε αυτές, η εμπορευματοποίηση της έννοιας της ιθαγένειας όχι μόνο αντανακλά αλλά και ενισχύει την ψαλίδα της παγκόσμιας ανισότητας μεταξύ φτωχών και πλουσίων (Boatca, 2015).

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η ανάπτυξη του όρου της ιθαγένειας που εμπεριέχει «μετόχους» (stockholder citizenship) για να αναδείξει τον τρόπο με τον οποίο οι «Golden Visa» χρησιμοποιούνται εργαλειακά από τους υποψήφιους επενδυτές για την μεγιστοποίηση των προσωπικών τους συμφερόντων και όχι για την προάσπιση του κοινωνικού συμφέροντος (Magni-Berton, 2014). Σε αντιδιαστολή βρίσκεται η έννοια της ιθαγένειας που εμπεριέχει ενδιαφερόμενα μέρη (stakeholder citizenship) τα οποία αποτελούν ενεργό κομμάτι της κοινότητας συμμετέχοντας στο πολιτικό γίγνεσθαι, καθώς ό,τι συμβαίνει έχει άμεση επιρροή στις ζωές τους (Bauböck, 2007). Παρά τις κριτικές, χρειάζεται να υπογραμμιστεί πως υπήρξαν και τοποθετήσεις/απόψεις που επιδοκιμάζουν τέτοια προγράμματα στη βάση των οικονομικών οφελών που δημιουργούν και στην ανατροπή της υπάρχουσας κατάστασης με την απόδοση ιθαγένειας (κυρίως μέσω γέννησης) που κρίνεται εξίσου προβληματική (Kochenon, 2018). Ακόμα, έχουν καταγραφεί απόψεις για το ύψος των τιμών πώλησης καθώς και την αλλαγή των προγραμμάτων για να προτρέπουν τους επενδυτές σε πιο μακροπρόθεσμες και στρατηγικές επενδύσεις και όχι σε ευκαιριακές συμπεριφορές (Magni-Berton, 2018).

Μια άλλη επιχειρηματολογία ενάντια σε τέτοιου είδους επενδυτικά προγράμματα εδράζεται στον ανταγωνισμό που δημιουργείται μεταξύ των κρατών. Ένα χρόνο αφού η Πορτογαλία έθεσε το όριο επένδυσης σε ιδιοκτησία στα 500.000 ευρώ, η Ελλάδα το μείωσε στα 250.000 ευρώ (Montezuma και McGarrigle, 2018) ενισχύοντας αυτό που η Dzankic καταγράφει ως «αγώνας δρόμου/διαρκής ανταγωνισμός προς τα κάτω/προς τον πάτο» (race to the bottom) (2015:18). Επίσης, σημαντική επιρροή μπορεί να έχουν αυτά τα προγράμματα στους μακροοικονομικούς δείκτες των οικονομιών αυτών των χωρών, που όντας συνήθως μικρές είναι αρκετά ευάλωτες σε αλλαγές των κερδοσκοπικών κεφαλαίων (Scherrer και Thirion, 2018). Για παράδειγμα το ποσοστό των επενδύσεων προγραμμάτων για «Golden Visa» για την Κύπρο ανέρχεται σε 2,5% του ΑΕΠ ενώ το αντίστοιχα για τον γεωργικό τομέα στο 2,3% (ό. π.). Αυτό το υψηλό ποσοστό δυσχεραίνει τη θέση της Κύπρου και την κάνει πιο ευάλωτη σε περιπτώσεις απότομων μειώσεων αιτήσεων που οφείλονται σε εξωγενείς παράγοντες.

Τέλος, επισημαίνονται δύο ακόμα παρατηρήσεις στην κατεύθυνση των προβληματικών σχετικά με τα επενδυτικά προγράμματα. Η Λισαβόνα και συγκεκριμένα το ιστορικό της κέντρο υπέστη έντονες αλλαγές όπως: ανακαινίσεις κι αλλαγές χρήσεων γης λόγω των προγραμμάτων «Golden Visa» σε συνδυασμό και με άλλους παράγοντες όπως η κατάργηση νόμων ενοικίων και η τουριστική ανάπτυξη μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων (Lestegas, Gonzalez και Seixas, 2018). Σε ένα σημαντικό της άρθρο η Saskia Sassen τονίζει την τάση που παρατηρείται στον μετασχηματισμό των πόλεων όσον αφορά το θέμα της ιδιοκτησίας, δίνοντας το παράδειγμα Κινέζων επενδυτών που αγοράζουν σπίτια σε Νέα Υόρκη και Λονδίνο καθώς και στην αδηφάγο επεκτατικότητα του κορπορατικού κεφαλαίου στο να συγκεντρώνει γη και να την αποσπά από τους γηγενείς. Σημειώνει επίσης πως αυτή η αναδιάρθρωση μειώνει την διαφορετικότητα και τον πλουραλισμό καθώς η γη μεταφέρεται στην ιδιοκτησία ενός ομοιόμορφου πλήθους/μάζας ανθρώπων που τους κατηγοριοποιεί στην τάξη των παγκόσμιων «επιτυχημένων», τα παγκόσμια «εταιρικά» υποκείμενα όπως τους αποκαλεί (2015).

### 2.3 Άξονας Β – Προβληματικές γύρω από το θέμα της προνομιούχου κινητικότητας (privileged mobility)

Ο όρος «προνομιούχος κινητικότητα»<sup>9</sup> είναι ένας σχετικά καινούργιος όρος στη διεθνή βιβλιογραφία. Ο όρος αυτός προσεγγίζεται περισσότερο ως ένα φακός προοπτικής, ως μια «ματιά» που ρίχνει φως στην κινητικότητα ανθρώπων που έχουν την οικονομική δυνατότητα να μετακινηθούν για διάφορους λόγους, και όχι ως ένα αυστηρά καθορισμένο πλαίσιο που εμπεριέχει όλες εκείνες τις διαφορετικές κατηγορίες προνομιούχου κινητικότητας. Στην ευρύτερη ερμηνευτική κατηγορία της προνομιούχου κινητικότητας<sup>10</sup> θα μπορούσαμε να εντάξουμε τη «lifestyle μετανάστευση», την μετανάστευση των υψηλά εξειδικευμένων επαγγελματιών (high-skilled professionals/ expatriates), την μετανάστευση των συνταξιούχων, την επενδυτική μετανάστευση, κατηγορίες μετανάστευσης που τα τελευταία χρόνια έχουν αποκτήσει έντονο ενδιαφέρον και ερευνητικά και σε επίπεδο άσκησης πολιτικών (Croucher, 2012; Kunz, 2016; Amit, 2007; Cranston, 2017).

---

<sup>9</sup> Για τους σκοπούς της εργασίας με τον όρο κινητικότητα (mobility) περιλαμβάνεται ερμηνευτικά και η κατηγορία της μετακίνησης/μετανάστευσης (migration). Είναι πέρα από τους σκοπούς της εργασίας μια αναλυτικότερη αποσαφήνιση των όρων.

<sup>10</sup> Αξίζει να υπογραμιστεί ότι το IMISCOE (International Migration, Integration and Social Cohesion), το μεγαλύτερο Ευρωπαϊκό Δίκτυο ερευνητών σε θέματα μετανάστευσης και ένταξης έχει φτιάξει ειδικό ερευνητικό τμήμα για τις προνομιούχες κινητικότητες. Δείτε εδώ: <https://www.imiscoe.org/research/research-clusters/937-privileged-mobilities-local-impacts-belonging-and-citizenship>

Σύμφωνα με έρευνα της Παγκόσμιας Τράπεζας, πάνω από 50% του εισοδήματος ενός ανθρώπου καθορίζεται από το εισόδημα της χώρας που έχει γεννηθεί ή ζει ενώ ένα πολύ μεγάλο ποσοστό του εισοδήματος του/της καθορίζεται από μία και μόνο μεταβλητή, την ιθαγένεια (Milanovic, 2012). Η ανισότητα συνδέεται στενά με την γεωγραφία και καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό την στιγμή της γέννησης ενός ανθρώπου (Long, 2014). Το προνόμιο αυτό ο Milanovic το ονομάζει «*πρόσοδος ιθαγένειας*» (citizenship rent) (2016). Η Aylet Shachar παραλληλίζει την Ιθαγένεια και τα δικαιώματα που απορρέουν από αυτήν μετά την γέννηση με μια Λοταρία. Δηλαδή ως καθαρά μια τυχαία διαδικασία η οποία καθορίζει τις ευκαιρίες και τις βασικές κοινωνικές συνθήκες μέσα στις οποίες θα ζήσουν τα μέλη της (2009). Με αυτόν τον τρόπο πολλοί άνθρωποι ζουν εγκλωβισμένοι εξαιτίας μιας κακής «λοταρίας» και για αυτό η Shachar μας προτρέπει να δούμε την ιθαγένεια ως ένα μηχανισμό διανομής ή άρνησης ασφάλειας και ευκαιριών σε παγκόσμιο επίπεδο (ό.π.). Και είναι ακριβώς η γέννηση και η απόκτηση ιθαγένειας σε μια πλούσια κοινότητα που μας καθιστά δικαιούχους σε μια διαδικασία αποδοχής μιας κληρονομικής ιδιοκτησίας.

Καθώς λοιπόν ο τόπος γέννησης προσδιορίζει σε μεγάλο βαθμό και την εξέλιξη της ζωής ενός ανθρώπου, καθίσταται σαφές πως η δυνατότητα μετακίνησης αποτελεί ένα σημαντικό πλεονέκτημα για βελτίωση των όρων ζωής που έχουν «επιβληθεί» τυχαία με την γέννηση. Συνεπώς, τα προγράμματα «Golden Vida» και «Golden Passport» δεν είναι παρά νέες/σύγχρονες νομικές οδοί για μεσαία και ανώτερα κοινωνικο-οικονομικά στρώματα για να ξεπεραστούν τεχνοκρατικά και διοικητικά εμπόδια στην μετακίνησή τους. Σε αντίθεση με την μετακίνηση φτωχών στρωμάτων που δαιμονοποιείται, η μετακίνηση του «*παγκοσμιοποιημένου υποκειμένου*» (Kirtsoglou και Tsamouris, 2016:3), στο οποίο θα μπορούσαμε να συμπεριλάβουμε τους υποψήφιους επενδυτές θεωρείται σημαντικό κεφάλαιο καθώς στηρίζει την εγχώρια κατανάλωση και την τοπική και παγκόσμια επιχειρηματικότητα. Είναι η δυνατότητα αυτών των υποκειμένων να μετακινούνται η οποία τους δίνει ευκαιρίες για συσσώρευση κεφαλαίων πέρα από τα στενά γεωγραφικά όρια της αρχικής τους ιθαγένειας (Ong, 2005), γεγονός που ενισχύει αυτό που ο Castels αναφέρει ως ιεραρχικοποίηση του δικαιώματος στην μετανάστευση/μετακίνηση (2007), στηλιτεύοντας έτσι τις διαφορετικές αντιμετωπίσεις των πλουσίων και των φτωχών στο θέμα της μετανάστευσης/μετακίνησης (Owen, 2018).

Επί της ουσίας, τα προγράμματα αυτά επιτρέπουν σε πλούσιους/ες και στα νοικοκυριά τους να διατηρήσουν διαεθνικές ζωές σε ένα κόσμο που το κεφάλαιο διασχίζει τα σύνορα με

μεγαλύτερη ευκολία από ό,τι οι πολίτες μπορούν<sup>11</sup>. Δημιουργούν αυτό που η Barbulescu ονομάζει παγκόσμιους διαδρόμους κινητικότητας (global mobility corridors) (2018). Σύμφωνα με τον Bauman, η κινητικότητα (mobility) έχει γίνει ο πιο ισχυρός παράγοντας διαστροφάτωσης/κατηγοριοποίησης σε ένα παγκοσμιοποιημένο κόσμο (1998) ενώ η Massey εισήγαγε τον όρο δυνάμεις/εξουσίες γεωμετρίας (power geometries) για να εξηγήσει πως η κινητικότητα, μεταξύ άλλων, επηρεάζεται και αναπαράγει τις διαφορετικές δυναμικές της εξουσίας (1993).

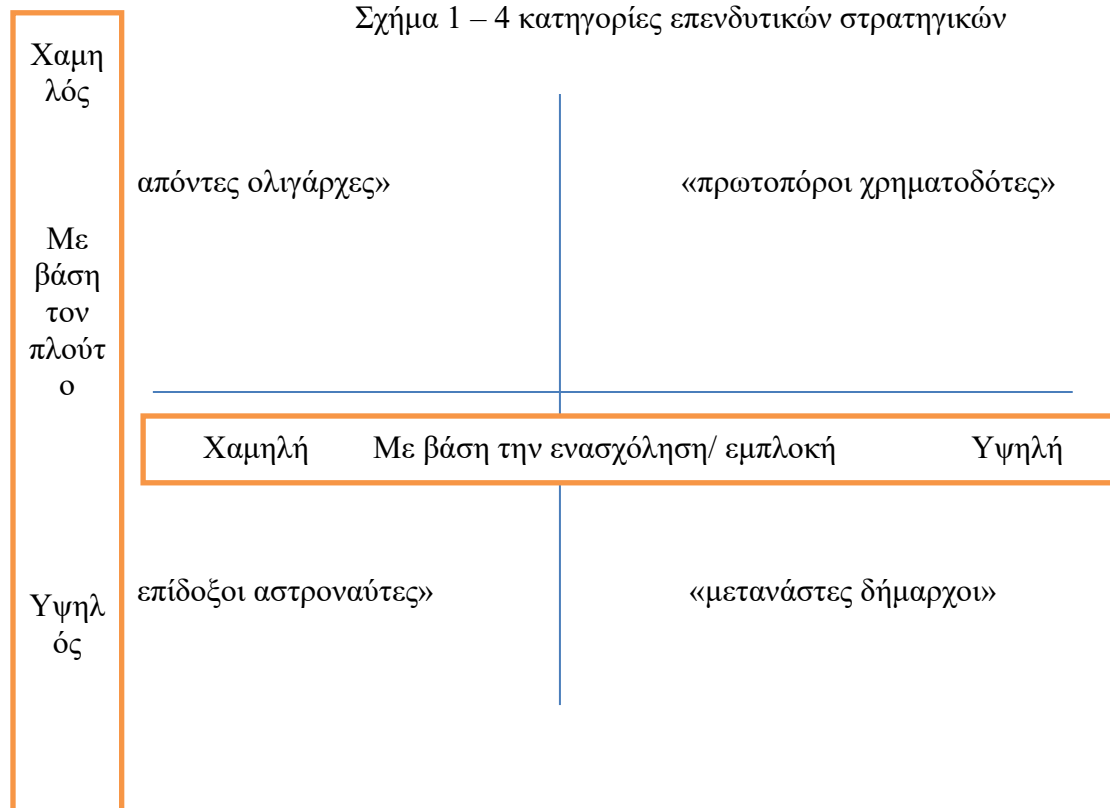
Καθώς ο παγκόσμιος πλούτος αυξάνεται αλλά μοιράζεται άδικα και εντός αλλά και μεταξύ των χωρών ως αποτέλεσμα και των δυνάμεων της παγκοσμιοποίησης (Milanovic, 2016), είναι εμφανές γιατί οι περισσότερες αιτήσεις που δέχονται τέτοια προγράμματα γίνονται από τα νέα μεσαία και ανώτερα στρώματα «αναπτυσσόμενων χωρών» (Κίνα, Βραζιλία, Ρωσία, Τουρκία, Μεξικό, Ινδία) με ραγδαίους ρυθμούς ανάπτυξης και όχι από τις φτωχότερες ή πλουσιότερες χώρες. Στην ουσία, τα προγράμματα προσελκύουν νοικοκυριά υψηλών εισοδημάτων (high net worth households), τους «νικητές της παγκοσμιοποίησης» - μια ανερχόμενη παγκόσμια μεσαία τάξη (Milanovic, 2016). Το 2014, 35% αυτών των νοικοκυριών ζούσαν σε «αναπτυσσόμενες χώρες» ενώ αυτό το ποσοστό εκτιμάται ότι θα αυξηθεί σε 45% μέχρι το τέλος του 2019. Για παράδειγμα, η Κίνα έχει το δεύτερο υψηλότερο αριθμό εκατομμυριούχων νοικοκυριών στον κόσμο μετά τις ΗΠΑ (Gamlen, Kutarna και Monk, 2016). Είναι εμφανές, λοιπόν, πως η αύξηση του ιδιωτικού πλούτου στις αναπτυσσόμενες οικονομίες όπως της Κίνας οδήγησε και στην αύξηση της ζήτησης για «Golden Visa» και «Golden Passport» (Sumption και Hooper, 2014).

Ανάλογα με την ιδιαίτερη κατασκευή κάθε επενδυτικού προγράμματος θα μπορούσαμε να διακρίνουμε 4 κατηγορίες στρατηγικών που οι επενδυτές ακολουθούν (βλέπε Σχήμα 1). Αυτές οι 4 κατηγορίες είναι οι παρακάτω: «απόντες ολιγάρχες» (πλούσιες ελίτ που αδιαφορούν για τις επιπτώσεις στους ντόπιους), «πρωτοπόροι χρηματοδότες» (επιχειρηματίες, φιλάνθρωποι, βιομηχανικοί titάνες που επενδύουν ανθρώπινο και οικονομικό κεφάλαιο), «επίδοξοι αστροναύτες» (επιτυχημένοι επαγγελματίες που θέλουν να επεκταθούν και να αξιοποιήσουν ντόπιες ευκαιρίες) και «μετανάστες δήμαρχοι» (επιτυχημένοι επαγγελματίες που επιδιώκουν να αυξήσουν την δημόσια επιρροή τους) (Gamlen, Kutarna και Monk, 2016).

---

<sup>11</sup> Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ο Milanovic, το κεφάλαιο δεν έχει πατρίδα και συνεπώς καθίσταται όλο και πιο δύσκολο για τους φορείς να το ελέγχουν και να το φορολογούν, γεγονός που οξύνει τις ανισότητες (2016:55).

Σχήμα 1 – 4 κατηγορίες επενδυτικών στρατηγικών



Στο Κεφάλαιο 5 και 6 η έρευνα θα επιχειρήσει να κατατάξει τους υποψήφιους-επενδυτές και του Ελληνικού προγράμματος σε μια ή παραπάνω περιπτώσεις από αυτές τις τυπολογίες τους γραφήματος. Έχοντας παρουσιάσει το θεωρητικό πλαίσιο για την αγορά της ιθαγένειας και την προνομιούχο κινητικότητα, η εργασία συνεχίζεται με μια περαιτέρω ανάλυση του συγκεκριμένου πολιτικής στην Ευρώπη καθώς και με την εξέταση του νομικού πλαισίου για το Ελληνικό πρόγραμμα.

## Κεφάλαιο 3 – Τρέχουσα πραγματικότητα σε Ελλάδα και Ευρώπη

### 3.1 Παρουσίαση βασικών εννοιών στο συγκείμενο της πολιτικής (policy context) και υφιστάμενης κατάστασης στην Ευρώπη

Αυτή τη χρονική περίοδο, 20 χώρες της ΕΕ διαθέτουν προγράμματα επένδυσης για άδεια διαμονής «Golden Visa», όπως οι Ολλανδία, Λουξεμβούργο, Γαλλία, Ιρλανδία, Μάλτα, Κύπρος, Λετονία, Πορτογαλία, Ισπανία, Ελλάδα, Βουλγαρία και Ηνωμένο Βασίλειο. Η Ουγγαρία είχε ένα επενδυτικό πρόγραμμα μεταξύ 2013-2018. Αντίστοιχα, Κύπρος<sup>12</sup>, Βουλγαρία, Αυστρία και Μάλτα προσφέρουν προγράμματα επένδυσης για ιθαγένεια «Golden Passport»<sup>13</sup> (Transparency International και Global Witness, 2018). Όπως αναλύθηκε και στο Κεφάλαιο 2, οι χώρες που αναπτύσσουν τέτοια προγράμματα, συνήθως, αποσκοπούν στο να ενισχύσουν τα κρατικά έσοδα προσελκύοντας εύπορα άτομα από ανώτερα κοινωνικό-οικονομικά στρώματα. Τα κίνητρά τους είναι πολυποίκιλα, όπως δυνατότητα μετακίνησης εντός Σένγκεν για αυτά και τις οικογένειές τους, μελλοντικό καταφύγιο σε περίπτωση πολιτικής ή/και οικονομικής αστάθειας, αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών, απόκτηση δεύτερου διαβατηρίου/ δεύτερης ιθαγένειας, κοινωνικό στάτους/ καταξίωση, μείωση φορολογίας (Henley, 2018; Gamlen, Kutarna και Monk, 2016). Τα τελευταία χρόνια έχουν πολιτογραφηθεί 6.000 άτομα και έχουν εκδοθεί πάνω από 100.000 άδειες διαμονής στην ΕΕ μέσω των προγραμμάτων αυτών ενώ η συνολική αγορά ξεπερνά τα 25 δισεκατομμύρια ευρώ (Transparency International και Global Witness, 2018).

Ειδικότερα την περίοδο της οικονομικής κρίσης μετά το 2008, αρκετές χώρες στην ΕΕ εισήγαγαν τέτοια προγράμματα για να βελτιώσουν τις οικονομίες τους και ειδικότερα τον κλάδο της αγοράς κατοικίας (Dzankic, 2018; Parker, 2017). Τα προγράμματα αυτά δημιούργησαν μια νέα βιομηχανία (investment migration)<sup>14</sup>, αποτελούμενη από εξειδικευμένες εταιρίες, δικηγόρους, συμβούλους, τραπεζίτες, λογιστές, που προσφέρουν εξειδικευμένες πληροφορίες σε υποψήφιους επενδυτές για την λύση που ταιριάζει καλύτερα στο προφίλ τους (Scherer και

---

<sup>12</sup> Καθώς γράφεται η παρούσα εργασία, το πρόγραμμα της Κύπρου λόγω ενός σκανδάλου βρίσκεται υπό αναστολή και όλες οι βίζες θα επανεξεταστούν (<http://tiny.cc/jq92gz>).

<sup>13</sup> Η νέα κυβέρνηση στην Ελλάδα από τον Ιούλιο του 2019 έχει υπογράμμισει πως σχεδιάζει ένα αντίστοιχο πρόγραμμα με αυτό των χωρών αυτών έτσι ώστε να παρέχει και αυτή ιθαγένεια σε υποψήφιους επενδυτές. Αν και ιθαγένεια μπορεί να αποδοθεί για εξαιρετικούς λόγους, σκοπός είναι να γίνει πιο δομημένα με την καταβολή αντιτίμου ή και με φορολογικά κίνητρα.

<sup>14</sup> Σημαντικό ρόλο σε αυτόν τον σχετικά νέο κλάδο παίζει το Investment Migration Council (IMC), μη κερδοσκοπικός φορέας ομπρέλα για όλα τα προγράμματα «Golden Visa» και «Golden Passport» παγκοσμίως. Δείτε εδώ: <https://investmentmigration.org/>.

Thirion, 2018; Economist, 2018), ενισχύοντας αυτό που σχηματικά θα μπορούσαμε να αποκαλέσουμε «citizenship/residency shopping». Ακόμα, τα προγράμματα αυτά είναι δημοφιλή καθώς οι επιλογές για άδειες διαμονής είτε μέσω μεταναστευτικών είτε προσφυγικών οδών έχουν περιοριστεί ή έχουν γίνει αρκετά πιο περίπλοκες και δυσπρόσιτες (Economist, 2018). Σε ένα διεθνές περιβάλλον αρκετά πιο περιοριστικό για την μετανάστευση συνολικά, η ανάπτυξη τέτοιων προγραμμάτων είναι εύλογο να προκαλεί αντιδράσεις<sup>15</sup> για μεροληψία εις βάρος των προσφύγων και των μεταναστών χαμηλότερων οικονομικο-κοινωνικών στρωμάτων (Aneesh και Wolover, 2017; Shachar, 2016).

Αν και τα προγράμματα επένδυσης για ιθαγένεια και άδεια διαμονής είναι στην διακριτική ευχέρεια των Κρατών Μελών, το γεγονός πως έμμεσα επηρεάζουν και τα υπόλοιπα Ευρωπαϊκά Κράτη (πχ. Ζώνη Σένγκεν) και την ΕΕ συνολικά, οδήγησε σε παρεμβάσεις των Ευρωπαϊκών θεσμών. Η περίπτωση του επενδυτικού προγράμματός της Μάλτας για απονομή ιθαγένειας δημιούργησε ισχυρές αντιδράσεις<sup>16</sup> εντός της ΕΕ και οδήγησε το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο να εκδώσει ψήφισμα πως «τα διαβατήρια της ΕΕ δεν πρέπει να έχουν τιμή πώλησης» (Financial Times, 2014; Ευρωπαϊκή Βουλή, 2014). Στη συνέχεια ακολούθησε η πρώτη συστηματική έρευνα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής που οδήγησε σε μια αναφορά<sup>17</sup> που περιλάμβανε όλους τους κινδύνους της φοροδιαφυγής, ξεπλύματος μαύρου χρήματος, διαφθοράς<sup>18</sup> και αδιαφάνειας για τα προγράμματα επένδυσης για ιθαγένεια και άδεια διαμονής (2019). Η έρευνα αποτύπωσε για πρώτη φορά τις δυσλειτουργίες και τις προκλήσεις των συστημάτων υλοποίησης και υπογράμμισε πως τα Κράτη Μέλη δεν θα πρέπει να αφήνουν αυτά

---

<sup>15</sup> Οι αντιδράσεις αυτές ενισχύθηκαν την περίοδο 2015-2016 λόγω αυτού που ονομάστηκε «προσφυγική κρίση» στην Ευρώπη (Scherrer and Thirion, 2018).

<sup>16</sup> Οι έντονες αντιδράσεις προκάλεσαν την καθιέρωση ανώτατων αριθμών διαβατηρίων που μπορούν να εκδοθούν μέσω των προγραμμάτων σε Κύπρο (μέγιστο 700 κατ' έτος) και σε Μάλτα (μέγιστο 1800) ενώ ενισχύθηκαν οι έλεγχοι στις πηγές των χρημάτων από μηχανισμούς εναντίον της διαφθοράς (Henley, 2018). Πλέον ο ανώτατος αριθμός βρίσκεται στη διακριτική ευχέρεια της Κυβέρνησης της Μάλτας. Για περισσότερα δείτε εδώ: <http://www.maltaimmigration.com/>.

<sup>17</sup> Παρά τις θετικές αντιδράσεις, ανησυχία εξέφρασε η Διεθνής Διαφάνεια για την επάρκεια των προτεινόμενων μέτρων. Δείτε εδώ: <https://www.ft.com/content/db673b94-1dad-11e9-b126-46fc3ad87c65> κι εδώ: <https://transparency.eu/press-release-european-commission-sees-corruption-risks-but-needs-to-get-tougher-on-golden-visas/>

<sup>18</sup> Μερικά από τα σχετικά δημοσιεύματα για περιπτώσεις έλλειψης διαφάνειας και κρούσματα διαφθοράς και φοροδιαφυγής: <https://m.tvxs.gr/mo/i/303254/f/news/kosmos/diktatores-apo-kampotzi-apektisan-kypriako-diabatiario.html>, <https://www.kathimerini.gr/1016978/article/oikonomia/die8nhs-oikonomia/me-94-ekat-eyrw-ana-wra-trexei-h-forodiaygh-sthn-eyrwph>.

τα κενά στην διαφάνεια<sup>19</sup>, δίνοντας την ευκαιρία σε υποψήφιους επενδυτές «να ψωνίζουν» ψάχνοντας την καλύτερη λύση (ό.π.).

Το πιο πρόσφατο παράδειγμα παρέμβασης αποτελεί η γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής η οποία παροτρύνει τα Κράτη Μέλη να τερματίσουν όλα τα προγράμματα απόκτησης ιθαγένειας ή άδειας διαμονής και μέχρι να το καταστήσουν αυτό εφικτό, να αυξήσουν τους ελέγχους για φοροδιαφυγή (European Economic and Social Committee, 2019), παρότρυνση που ήδη είχε αποτυπωθεί και σε απόφαση της ΕυρωΒουλής (2019). Μάλιστα στην αναφορά αυτή δεν γίνεται διάκριση μεταξύ των δύο προγραμμάτων, υπογραμμίζοντας πως και τα 2 θέτουν αυξημένους κινδύνους για την ΕΕ. Πιο συγκεκριμένα αναφέρουν την έλλειψη διαφάνειας, τα φαινόμενα διαφθοράς, φοροαποφυγής και ξεπλύματος χρήματος καθώς και τα σοβαρά ερωτήματα γύρω από θέματα διακυβέρνησης των σχημάτων αυτών. Είναι η πρώτη φορά που κάποιος Ευρωπαϊκός θεσμός αναφέρεται ρητά σε άλλους κοινωνικό-πολιτικούς κινδύνους όπως ο πληθωρισμός που παρατηρείται στις αγορές ακίνητης περιουσίας καθώς και η όξυνση της διακριτικής μεταχείρισης μεταξύ κατηγοριών μεταναστών, τα 2 θέματα που η παρούσα εργασία αναδεικνύει μελετώντας το παράδειγμα της Ελλάδας (ό.π.). Όλες οι Ευρωπαϊκές παρεμβάσεις συγκλίνουν πως οι κίνδυνοι δεν μπορούν να αντισταθμίσουν τα όποια πιθανά οικονομικά οφέλη, καθώς η γνωστοποίηση σκανδάλων φοροδιαφυγής ενισχύει την πολιτική και ηθική υποβάθμιση των Ευρωπαϊκών Θεσμών και την μακροπρόθεσμα απονομιμοποίησή τους στα μάτια των πολιτών (Scherrer και Thirion, 2018; Johnston, 2013).

Ο τρόπος που αξιοποιούνται τα όποια οικονομικά έσοδα των «Golden Visa» από το κράτος και πως διαχέονται τα οφέλη στην κοινωνία έχει επίσης στηλιτευτεί (Shachar, 2017). Επιπλέον, παρότι τα οικονομικά οφέλη βραχυπρόθεσμα μπορεί να είναι σημαντικά, αν και όχι πάντα μετρήσιμα (πχ δημιουργία θέσεων εργασίας) (Scherrer και Thirion, 2018), υπάρχει σκεπτικισμός για την μακροπρόθεσμη ωφέλεια, καθώς η επικράτηση της αγοραίας λογικής και της μεγιστοποίησης των ατομικών συμφερόντων των επενδυτών μπορεί να τους οδηγήσει στο μέλλον σε συμφέρουσες και κερδοσκοπικές στρατηγικές, καταστρέφοντας έτσι τους κοινοτικούς και αμοιβαίους δεσμούς μεταξύ των πολιτών (Tanasoca, 2016).

---

<sup>19</sup> Για παράδειγμα η σύσταση στα κράτη να δημιουργήσουν ανεξάρτητες αρχές ώστε να μην παρατηρείται το φαινόμενο κατά το οποίο η εταιρία που υποστήριξε το Κράτος στο σχεδιασμό και υλοποίηση τέτοιων προγραμμάτων, να αναλαμβάνει και την υποστήριξη των υποψήφιων επενδυτών (όπως στο παράδειγμα της Μάλτας) (European Parliament, 2018).

Αν και η εστίαση της εργασίας είναι το Ευρωπαϊκό συγκείμενο, μια σύντομη μνεία στην παγκόσμια κλίμακα είναι σημαντική. Σύμφωνα με την ετήσια αναφορά<sup>20</sup> του Investment Migration Council (2019), ο κλάδος της επενδυτικής μετανάστευσης αυξάνεται διαρκώς καθώς από μια niche αγορά μετατρέπεται σε μια mainstream αγορά. Πάνω από 100 χώρες προσφέρουν κάποιου είδους επενδυτικό πρόγραμμα (ό.π.). Ο κλάδος παραμένει σε τροχιά ανάπτυξης χωρίς να έχει φθάσει σε ώριμη φάση (mature phase) και νέοι παίκτες εμφανίζονται καθώς τα εμπόδια εισόδου είναι ακόμα μικρά<sup>21</sup>. Οι κύριες δυνάμεις αύξησης της ζήτησης από πολύ υψηλά κοινωνικό-οικονομικά στρώματα είναι η σταθερότητα/ασφάλεια (κοινωνικό-πολιτικο-οικονομική) (stability) καθώς και η δυνατότητα μετακίνησης (mobility) που αναζητά το υποκείμενο «παγκόσμιος πολίτης» ο οποίος είναι πλέον πραγματικότητα (Investment Migration Council, 2018:40). Τα προγράμματα αυτά μπορεί να αναλογούν σε 4% έως 25% του ΑΕΠ μερικών χωρών. Αν και τα στοιχεία είναι ελλιπή, σύμφωνα με εκτιμήσεις ο κλάδος της αγοράς της ιθαγένειας έχει τζίρο πάνω από 3 δις δολάρια τον χρόνο, ενώ αυτός των αδειών διαμονής εκτιμάται σε μερικές δεκάδες δις δολαρίων (ό.π.). Η Κίνα παραμένει παγκοσμίως ο κυρίαρχος παίκτης στα προγράμματα αδειών διαμονής με περίπου 80% των αιτήσεων παγκοσμίως (Investment Migration Council, 2019). Παρά την σημαντική αύξηση του κλάδου τα τελευταία χρόνια και τις παροτρύνσεις της ΕΕ και των G-20, ο κλάδος παραμένει μη ρυθμισμένος, δημιουργώντας με αυτόν τον τρόπο μεγάλα ερωτηματικά ως προς την διαφάνεια (Investment Migration Council, 2018) αλλά και την βιωσιμότητα (Investment Migration Council, 2019).

### 3.2 Συγκριτική ανάλυση και στατιστικά στην Ευρώπη

Αν και η παρούσα εργασία εστιάζει στις παθητικές επενδύσεις με αγορά ακίνητης περιουσίας, αξίζει να αναφερθεί πως οι 12 χώρες που έχουν αναφερθεί διαφοροποιούνται και στον τρόπο που αποδίδουν την ιθαγένεια ή την άδεια διαμονής. Για παράδειγμα, τα προγράμματα της Ολλανδίας και της Ιρλανδίας δεν περιλαμβάνουν την αγορά ακίνητης περιουσίας ως κριτήριο για την απόδοση άδειας διαμονής και η άδεια διαμονής έχει διάρκεια 3 χρόνια και 2 χρόνια αντίστοιχα. Ο υποψήφιος επενδυτής οφείλει να καταβάλει 1,25 εκατομμύρια ευρώ σε στρατηγικές επενδύσεις στην Ολλανδία (πχ καινοτόμες επιχειρήσεις – startups, επένδυση σε επιχειρηματικά κεφάλαια για στήριξη σε νεοφυείς επιχειρήσεις) και 1 εκατομμύριο

<sup>20</sup> Στην ετήσια αναφορά 2018/2019 υπάρχει διαφήμιση του Enterprise Greece για το ελληνικό πρόγραμμα (σελ. 17).

<sup>21</sup> Αυτό φυσικά σημαίνει αύξηση ανταγωνισμού και πίεση τιμών προς τα κάτω για τις χώρες που υλοποιούν τέτοια προγράμματα.

ή 2 εκατομμύρια ανάλογα τον οικονομικό τομέα σε επενδυτικά Ταμεία στην Ιρλανδία (Best Citizenships, χωρίς ημερομηνία; Department of Justice and Equality, 2019). Ενδιαφέρον παρουσιάζει και η προσπάθεια της Πορτογαλίας να διαφοροποιηθεί εισαγάγοντας την Πράσινη Βίζα («Green Visa») με την επένδυση 500,000 ευρώ μεταξύ άλλων σε προγράμματα οικότουρισμού, ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και οργανικής γεωργίας (GoldenVisas, 2019).

Σε ότι αφορά τις «Golden Visa» με αγορά ακίνητης περιουσίας, όπως φαίνεται και στους πίνακες παρακάτω, υπάρχει έντονος τιμολογιακός ανταγωνισμός<sup>22</sup> μεταξύ των χωρών, καθώς τα επενδυτικά προγράμματα προσφέρουν περίπου τα ίδια οφέλη αλλά προσπαθούν να διαφοροποιηθούν στην τιμή, αντανακλώντας σύμφωνα με την Dzankic και το μέγεθος των οικονομιών τους (2018). Σε σχέση με τις ομοιότητες, παρατηρούμε τη δυνατότητα πρόσβασης σε πάνω από 170 χώρες, τη διάρκεια των διαδικασιών, τη δυνατότητα παροχής αδειών διαμονής και στα μέλη της οικογένειας, τη μη ύπαρξη συνέντευξης και γλωσσικού τεστ, τη μη υποχρεωτική φυσική παρουσία και τέλος την σχετικά κοινή διάρκεια για ιθαγένεια από 6-10 χρόνια<sup>23</sup>. Αντίθετα, όσον αφορά τις διαφορές, παρατηρείται πως Μάλτα και Κύπρος θέτουν εισοδηματικό περιορισμό για το πρόγραμμα που αντιστοιχεί σε 500.000€ και πάνω από 500.000€ αντίστοιχα. Ακόμα, οι επενδυτές έχοντας τη δυνατότητα της μη υποχρεωτικής φυσικής παρουσίας μπορούν να έχουν φορολογικές<sup>24</sup> διευκολύνσεις επιλέγοντας σε ποια χώρα θα είναι φορολογικοί κάτοικοι<sup>25</sup>. Στη συνέχεια, παρατίθενται συγκριτικοί πίνακες, ενδεικτικά, προγραμμάτων από διαφορετικές χώρες για τα προγράμματα άδειας διαμονής και ιθαγένειας.

---

<sup>22</sup> Χαρακτηριστικό δημοσίευμα στα Πορτογαλικά μέσα αναφέρει πως η μείωση στην προσέλκυση Κινέζων για τα Πορτογαλικά προγράμματα οφείλεται στην αύξηση των αντίστοιχων της Ελλάδας και της Ιρλανδίας (algavredailynews.com, 2018).

<sup>23</sup> Πέρα από τη διάρκεια, κάθε χώρα έχει διαφορετικές και συχνά πολύπλοκες διαδικασίες για την απονομή ιθαγένειας, η παρουσίαση των οποίων ξεπερνά τους σκοπούς της εργασίας.

<sup>24</sup> Για μια ενδιαφέρουσα ανάλυση σχετικά με τη σύνδεση της διεθνούς φορολογικής πολιτικής και των «Golden Visa» δείτε και Christians, 2017.

<sup>25</sup> Σε Ισπανία, Ιρλανδία, Πορτογαλία, Ελλάδα, Μάλτα για να θεωρηθεί κάποιος/α φορολογικός κάτοικος πρέπει να μείνει μόνιμα πάνω από 183 ημέρες το χρόνο στις χώρες αυτές (Dzankic, 2018).

Πίνακας 1 - Συγκριτικός Πίνακας επενδυτικών προγραμμάτων για άδεια διαμονής Μάλτας, Κύπρου, Ελλάδας, Ισπανίας και Πορτογαλίας

| Χώρα       | Αξία εισοδήματος | Ποσό επένδυσης (ελάχιστο) | Επενδυτικός Τομέας | Διάρκεια Διαδικασιών | Χρόνος για Ιθαγένεια | Φυσική Παρουσία     | Συνέντευξη | Χώρες για ταξίδι <sup>26</sup> (συμπεριλαμβανομένης της Σένγκεν) | Εξαρτώμενα μέλη (παιδιά + σύζυγος) ; | Αναγνωρισμένη διπλή ιθαγένεια; | Γλωσσικό Τέστ; |
|------------|------------------|---------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Κύπρος     | >500.000 €       | 300.000                   | Ακίνητη Περιουσία  | 2-3 μήνες            | 7 χρόνια             | ΌΧΙ                 | ΌΧΙ        | 174                                                              | ΝΑΙ                                  | ΝΑΙ                            | ΌΧΙ            |
| Ελλάδα     |                  | 250.000                   | Ακίνητη Περιουσία  | 1-2 μήνες            | 7 χρόνια             | ΌΧΙ                 | ΌΧΙ        | 184                                                              | ΝΑΙ                                  | ΝΑΙ                            | ΌΧΙ            |
| Πορτογαλία |                  | 500.000                   | Ακίνητη Περιουσία  | 2 μήνες              | 6 χρόνια             | 1 εβδομάδα το χρόνο | ΝΑΙ        | 185                                                              | ΝΑΙ                                  | ΝΑΙ                            | ΌΧΙ            |
| Ισπανία    |                  | 500.000                   | Ακίνητη Περιουσία  | 2-3 μήνες            | 10 χρόνια            | ΌΧΙ                 | ΌΧΙ        | 187                                                              | ΝΑΙ                                  | ΝΑΙ                            | ΌΧΙ            |
| Μάλτα      | 500.000 €        | 600.000                   | Ακίνητη Περιουσία  | 3-4 μήνες            | –                    | ΌΧΙ                 | ΌΧΙ        | 183                                                              | ΝΑΙ                                  | ΝΑΙ                            | ΌΧΙ            |

(Πηγές: <https://www.second-citizenship.org/second-citizenship/citizenship-and-second-passport-of-bulgaria/>, <https://www.blumina.com/country-programs/>, <https://www.invest-visa.com/Dynamic/90107/Golden-Visa-Residency-Table>, <https://www.goldenvisas.com/bulgaria>, <https://immigrantinvest.com/en/malta-citizenship-by-investment/>)

<sup>26</sup> Αναφέρεται στον δείκτη διαβατηρίων της Henley & Partners (Henley Passport Index) <https://www.henleypassportindex.com/passport-index>.

Τα διαθέσιμα στατιστικά και όχι μόνο δεδομένα είναι αρκετά ελλιπή και μη ομογενοποιημένα και συστηματοποιημένα (Scherrer και Thirion, 2018; Investment Migration Council, 2019) ενώ σε μερικές χώρες δεν ανακοινώνονται καν. Συνεπώς, οι συγκρίσεις μεταξύ των χωρών είναι σχετικά ανέφικτες. Αξίζει, ωστόσο, να παραθέσουμε κάποια ενδεικτικά. Όσον αφορά τη Μάλτα και το πρόγραμμα για την άδεια διαμονής οι αιτήσεις ξεπερνούσαν τις 1.600 τον Ιούνιο του 2019, αν και περίπου 1000 δεν είχαν ολοκληρωθεί λόγω ελλিপών φακέλων (Nesheim, 2019). Αντίστοιχα, στην αναφορά του Υπουργείου γίνεται λόγος για 330 αιτήσεις στο πρόγραμμα για την ιθαγένεια (Office of the Regulator, 2018). Η αναφορά της Διεθνούς Διαφάνειας τοποθετεί τον αριθμό στα 2.000 διαβατήρια σε επενδυτές και εξαρτώμενα μέλη (Transparency International και Global Witness, 2018). Όσον αφορά την Κύπρο, δεν υπάρχουν επίσημα διαθέσιμα δεδομένα. Ένα δημοσίευμα κάνει λόγο για 3.300 αιτήσεις γενικά για το επενδυτικό πρόγραμμα από την έναρξη λειτουργίας του (Investment Migration Insider, 2018) ενώ η αναφορά της Διεθνούς Διαφάνειας εκτιμά ότι έχουν δοθεί πάνω από 3.000 διαβατήρια σε επενδυτές και τις οικογένειές τους (Transparency International και Global Witness, 2018).

Το πρώτο δεκάμηνο του 2018, 546 άδειες διαμονής έχουν εκδοθεί στην Ισπανία για το επενδυτικό πρόγραμμα με αγορά ακίνητης περιουσίας. Όπως και στην Ελλάδα που θα δούμε παρακάτω, οι βασικές εθνικότητες είναι Κινέζοι και Ρώσοι (Murcia Today, 2018). Τέλος, στην Πορτογαλία, 21.500 άδειες διαμονής έχουν εκδοθεί μέσω του προγράμματος, μαζί με τα εξαρτημένα μέλη (7000+ περίπου οι κύριες αιτήσεις και 13.000+ τα εξαρτημένα μέλη). Μόνο το τρίτο τρίμηνο του 2019 οι άδειες ανήλθαν σε 665. Η συνολική επένδυση αγγίζει τα 4,8 δις ευρώ<sup>27</sup> από την έναρξη του προγράμματος το 2012 (La Golden Visas, 2019) ενώ με βάση τα διαθέσιμα στατιστικά η κύρια εθνικότητα επενδυτών είναι η Κίνα και ακολουθούν η Βραζιλία, Τουρκία, Ν. Αφρική και Ρωσία (4031, 625, 279, 268, 237 αντίστοιχα)<sup>28</sup> (Ampudia de Haro και Gaspar, 2019). Όπως θα δούμε και παρακάτω στο Κεφάλαιο 5, το Ελληνικό πρόγραμμα είναι αυτό με την ταχύτερη ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια. Ωστόσο τα συνολικά έσοδα παραμένουν πολύ χαμηλότερα σε σύγκριση με τις υπόλοιπες χώρες του Μεσογειακού νότου καθώς ο αριθμός των αιτήσεων και το ποσό που απαιτείται είναι χαμηλότερα (Nesheim, 2019).

---

<sup>27</sup> Εκτιμάται πως περίπου το 90% των αδειών αφορά απόκτηση ακινήτου (Nesheim, 2019).

<sup>28</sup> Στατιστικά από την έναρξη του προγράμματος μέχρι και τον Νοέμβριο 2018.

### 3.3 Το επενδυτικό πρόγραμμα της Ελλάδας

Η σχετική νομοθεσία για την απόκτηση άδειας διαμονής με αγορά ακίνητης περιουσίας αναφέρεται κυρίως στο Άρθρο 20, περίπτωση Β, του ν. 4251/2014<sup>29</sup> (ΦΕΚ Α' 80), στα Άρθρο 8 (παρ. 26-30) και άρθρο 14 (παρ. 1), του ν. 4332/2015 (ΦΕΚ Α' 76) και στο νέο νόμο 4587/2018. Για να μπορεί να αιτηθεί ο επενδυτής την άδεια διαμονής πρέπει να έχει στην κατοχή του ακίνητη περιουσία ίσης ή μεγαλύτερης αξίας με 250.000 ευρώ. Ο νόμος ορίζει πως η άδεια διαμονής έχει 5ετή διάρκεια και ανακαλείται στην περίπτωση που ο επενδυτής πουλήσει την ακίνητη περιουσία για την οποία πήρε την άδεια. Μετά τη λήξη των πέντε χρόνων, ο επενδυτής μπορεί να αιτηθεί την ανανέωση της άδειας διαμονής εφόσον κατέχει ακόμα την ακίνητη περιουσία. Ένα σημαντικό στοιχείο του ελληνικού προγράμματος είναι πως τα πέντε χρόνια της άδειας διαμονής μπορούν να προσμετρηθούν στο σύνολο των ετών που απαιτούνται για αίτηση για ιθαγένεια (7 τουλάχιστον), εφόσον φυσικά πληρούνται και οι υπόλοιπες προϋποθέσεις. Αυτή η παράμετρος παίζει σημαντικό ρόλο, όπως θα δούμε και παρακάτω, στην ελκυστικότητα του προγράμματος και αποτελεί και έναν από τους λόγους για τους οποίους η εργασία συμπεριέλαβε τις προβληματικές γύρω από την αγορά της ιθαγένειας στο θεωρητικό μέρος.

Η αίτηση υποβάλλεται στην υπηρεσία μιας στάσης (one stop shop) της αρμόδιας Διεύθυνσης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης του τόπου διαμονής του αιτούντος. Η υποβολή των αιτήσεων για τη χορήγηση αρχικής άδειας διαμονής, η υποβολή συμπληρωματικών δικαιολογητικών<sup>30</sup> και η παραλαβή της άδειας διαμονής ή της απορριπτικής απόφασης ή άλλων εγγράφων από τον οικείο φάκελο μπορεί να γίνεται, είτε με αυτοπρόσωπη παρουσία του πολίτη τρίτης χώρας, είτε δια πληρεξουσίου (immigration.gov.gr, χωρίς ημερομηνία). Η δυνατότητα των επενδυτών να εξουσιοδοτούν τον δικηγόρο της επιλογής τους και η όλη διαδικασία να γίνεται δια πληρεξουσίου ενισχύει την ελκυστικότητα του προγράμματος και τους δίνει το δικαίωμα να έρθουν μόνο μια φορά, στη διάρκεια της οποίας κάνουν όλα όσα απαιτούνται. Το γεγονός αυτό ενισχύει επίσης την θέση των δικηγόρων και άλλων επαγγελματιών της αγοράς αυτής, καθώς διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην όλη διαδικασία<sup>31</sup>.

<sup>29</sup> <https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/587>

<sup>30</sup> Το περιορισμένο μέγεθος της εργασίας δεν επιτρέπει τη λεπτομερή ανάλυση της διαδικασίας και των δικαιολογητικών. Για περισσότερες πληροφορίες δείτε εδώ: <https://www.enterprisegreece.gov.gr/h-ellada-shmera/zoi-stin-ellada/adeies-diamonhs> και <http://www.immigration.gov.gr/idioktites-akiniton>.

<sup>31</sup> Στην πράξη βέβαια αυτό είναι πιο σύνθετο και θα το συζητήσουμε στα Κεφάλαια 5 και 6.

Από το παραπάνω, επίσης, πρέπει να σημειωθεί πως η «*διεύθυνση του τόπου διαμονής του αιτούντος*» είναι ένα άλλο σημείο το οποίο δημιούργησε στρατηγικές και εν τέλει άλλαξε με μια εφαρμοστική εγκύκλιο από το αρμόδιο Υπουργείο. Οι επαγγελματίες στην εν λόγω αγορά γνώριζαν ποιες Αποκεντρωμένες Διοικήσεις έχουν μεγάλη αναμονή και έτσι συμβούλευαν τους πελάτες τους να δηλώνουν διευθύνσεις σε περιοχές με μικρότερη αναμονή στα Υποκαταστήματα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Για να αποφορτιστεί ο όγκος των αιτημάτων στην Αττική, το Υπουργείο εξέδωσε απόφαση με την οποία πλέον κάθε αιτών/αιτούσα θα μπορούσε να υποβάλει την αίτησή του/της ανεξαρτήτως με τη διεύθυνση του ακινήτου (υπ' αριθμ. οικ. 9907/26-3-2019 ΥΑ του Υπουργού Μεταναστευτικής Πολιτικής (ΦΕΚ Β 1106/3-4-2019))<sup>32</sup>. Ο/η αιτών/αιτούσα άδεια διαμονής δικαιούται να φέρει μαζί του και τα μέλη της οικογένειας, τα οποία παίρνουν και αυτά άδεια διαμονής για όσο διάστημα την έχει και ο ιδιοκτήτης της ακίνητης περιουσίας – ο συντηρών όπως αναφέρεται στο νόμο. Ως μέλη οικογένειας θεωρούνται: (α) ο/η σύζυγος, (β) οι απευθείας κατιόντες των συζύγων ή του ετέρου των συζύγων, οι οποίοι είναι ηλικίας κάτω των 21 ετών<sup>33</sup>, (γ) οι απευθείας ανιόντες των συζύγων.

Όσον αφορά στην προβλεπόμενη διαδικασία για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας στο σκέλος της πληρωμής, ο νόμος αναφέρει πως η συναλλαγή θα πρέπει να γίνει με «*δίγραμμα 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*» (immigration.gov.gr, χωρίς ημερομηνία). Μετά και το επονομαζόμενο σκάνδαλο “Jumbo”<sup>34</sup>, το αρμόδιο Υπουργείο αποφάσισε να εκδώσει εφαρμοστική εγκύκλιο όπου τα POS<sup>35</sup> δεν θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για αγορά ακίνητης περιουσίας και χρήση της στις «Golden Visa», προσπαθώντας με αυτόν τον τρόπο να περιορίσει τα φαινόμενα αξιοποίησης αυτού του προγράμματος για ξέπλυμα χρήματος μειώνοντας τη διαφθορά και

---

<sup>32</sup> <http://tiny.cc/bs92gz>.

<sup>33</sup> Για τα άνω των 21 ετών τέκνα και έως τα 24 έτη, χορηγείται αυτοτελής άδεια διαμονής μελών οικογένειας, επί τη βάση των διατάξεων του άρθρου 76 του ν. 4251/2014.

<sup>34</sup> Για περισσότερες πληροφορίες δείτε εδώ: <https://www.dikaiologitika.gr/eidhseis/oikonomia/231329/skandalo-golden-visa-to-colpo-grosso-stin-agera-akiniton-me-tous-kinezous> και εδώ: <https://www.tovima.gr/2018/11/01/finance/oi-mesites-itan-enimeroi-gia-tin-pyramida-agerapolision-se-kinezous/>

<sup>35</sup> Η νέα κυβέρνηση επανέφερε με το άρθρο 226 του νέου νόμου 4635/2019 τη δυνατότητα αγοράς με POS τον Οκτώβριο του 2019. Για περισσότερα εδώ: <https://www.cnn.gr/oikonomia/story/194951/adonis-gia-golden-visa>, <https://www.lawspot.gr/nomika-nea/nea-rythmisi-gia-ti-hrisi-pos-stin-agerapolisia-akiniton-gia-tin-apoktisi-golden-visa>

ενισχύοντας τη διαφάνεια<sup>36</sup>. Λόγω του αναδρομικού χαρακτήρα της εφαρμογής της, παρατηρήθηκαν ανακλήσεις αδειών που προξένησαν πρόβλημα σε αρκετούς πελάτες και στους αντίστοιχους επαγγελματίες όπως θα δούμε και παρακάτω (Δικηγόρος Α, 2019)<sup>37</sup>.

Ένα επιπλέον ενδιαφέρον στοιχείο για το Ελληνικό πρόγραμμα το οποίο συνδέεται, όπως θα δούμε και παρακάτω, με το προφίλ των ανθρώπων που αιτούνται «Golden Visa», αποτελεί το γεγονός πως οι αιτούντες/ούσες δεν έχουν δικαίωμα στην εργασία. *«Η άδεια διαμονής δεν επιτρέπει καμία μορφή απασχόλησης στην Ελλάδα»*<sup>38</sup> (immigration.gov.gr, χωρίς ημερομηνία). Τέλος, το Ελληνικό πρόγραμμα απαιτεί την απόδειξη ύπαρξης Ιδιωτικής Ασφαλιστικής κάλυψης για τον υποψήφιο επενδυτή και όσα μέλη αποκτήσουν άδεια διαμονής μέσω «Golden Visa». Έχοντας παρουσιάσει συνοπτικά τη νομοθεσία<sup>39</sup> που διέπει τις «Golden Visa» στην Ελλάδα καθώς και το ευρύτερο συγκείμενο σε Ευρωπαϊκό επίπεδο, στο επόμενο κεφάλαιο ακολουθεί η παρουσίαση της ερευνητικής μεθοδολογίας.

---

<sup>36</sup> Η έκθεση αξιολόγησης της Ελλάδας από την ομάδα χρηματοοικονομικής δράσης της Ομάδας Χρηματοοικονομικής Δράσης (Financial Action Task Force - FATF) για την καταπολέμηση των αδικημάτων νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες κρίθηκε θετική. Δείτε εδώ: <https://tvxs.gr/news/ellada/thetiki-i-aksiologisi-tis-elladas-stin-katapolemisi-toy-kseplymatos-mayroy-xrimatos>

<sup>37</sup> Πιο συγκεκριμένα αυτή η αλλαγή αποτυπώθηκε στις νέες διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 4332/2015, ο οποίος τροποποίησε το Ν. 4521/2014 και προέβη στην εφαρμογή αυτών αναδρομικά.

<sup>38</sup> Στην έννοια της απασχόλησης δεν συμπεριλαμβάνεται η οικονομική δραστηριότητα με την ιδιότητα του μετόχου, του μέλους Δ.Σ. ή του Διευθύνοντος Συμβούλου εταιρειών, οι οποίες έχουν ιδρυθεί πριν την υποβολή της αίτησης για την έκδοση της άδειας διαμονής. Η ως άνω εξαίρεση για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας αφορά και όσους πολίτες τρίτων χωρών κατέχουν την ιδιότητα του εταίρου, καθώς και του διαχειριστή οποιασδήποτε μορφής κεφαλαιουχικής εταιρείας (Α.Ε., Ε.Π.Ε., Ι.Κ.Ε.).

<sup>39</sup> Αξίζει να αναφερθεί πως καθώς το θέμα είναι επίκαιρο, οι αλλαγές στη νομοθεσία είναι συνεχείς. Η εργασία περιλαμβάνει όλες τις αλλαγές μέχρι και 31.12.2019.

## Κεφάλαιο 4 – Ερευνητική Μεθοδολογία

### 4.1 Σκοπός έρευνας

Λαμβάνοντας υπ' όψιν την έλλειψη εφαρμοσμένων ερευνών γύρω από τις «Golden Visa» αλλά και την πρόσφατη αύξηση των αδειών στην Ελλάδα, η έρευνα σκοπεύει να αναδείξει σημαντικές προεκτάσεις του φαινομένου που παραμένουν άγνωστες για το Ελληνικό συγκείμενο. Στόχος της εργασίας είναι να ιχνηλατήσει τον σχεδόν αχαρτογράφητο τομέα της εφαρμογής της πολιτικής αυτής, καθώς και να αναδείξει τις διαφορετικές της εκφάνσεις, νομικές, πολιτικές, οικονομικές και κοινωνικές, μη αγνοώντας βέβαια τους περιορισμούς που θέτει το μέγεθος της ίδιας της εργασίας. Ακόμα, η έρευνα στοχεύει στο να αναδείξει τα άτυπα και τυπικά δίκτυα συνεργασίας ή ανταγωνισμού μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων και να χαρτογραφήσει την περίπλοκη διαδικασία στην οποία συμμετέχουν. Η έρευνα θα ανιχνεύσει τα κίνητρα των ανθρώπων που αιτούνται «Golden Visa» στην Ελλάδα προσπαθώντας να αναδείξει, αν υπάρχουν, συγκεκριμένα πρότυπα/τυπολογίες. Οι προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι φορείς καθώς και η αποτίμησή τους για το πρόγραμμα αυτό θα αναλυθούν. Τέλος, στην εργασία θα παρουσιασθούν οι χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις καθώς και οι διάφορες αντιδράσεις/αντιστάσεις ενάντια στο φαινόμενο του εκτοπισμού ντόπιων και την αύξηση των τιμών των ενοικίων.

Συνδυάζοντας τη συλλογή πρωτογενών και δευτερογενών δεδομένων καθώς και αναλύοντας τα δημοσιεύματα στον τύπο, η εργασία επιχειρεί να ανακαλύψει τις διαφορετικές πτυχές του προγράμματος αυτού και μέσα από τα συμπεράσματα και τη συζήτηση που θα συμπεριλάβει, να εμπλουτίσει το διάλογο γύρω από ένα σχετικά καινούριο και μάλιστα εν εξελίξει φαινόμενο. Μελετώντας την πολιτική αυτή, η εργασία αναζητά τους κερδισμένους και τους χαμένους σκοπεύοντας να αποτελέσει παράδειγμα για περισσότερες εφαρμοσμένες έρευνες στο πεδίο αυτό και σε πρωτοβουλίες που θα αμβλύνουν το στεγαστικό πρόβλημα που έχει οξυνθεί και λόγω των «Golden Visa».

### 4.2 Ερευνητικά Ερωτήματα

Έχοντας παρουσιάσει τον σκοπό της έρευνας, παρακάτω αποτυπώνονται τα ερευνητικά ερωτήματα:

α) Ποιο το προφίλ και τα κίνητρα αυτών που λαμβάνουν άδεια διαμονής επενδύοντας μίνιμουμ 250,000€ σε αγορά ιδιοκτησίας στην Ελλάδα;

β) Πώς πραγματοποιείται η διαδικασία και ποιοι στρατηγικοί παίκτες συμμετέχουν;

γ) Σε ποιο βαθμό η άνθηση του κλάδου των «Golden Visa» έχει δημιουργήσει νικητές και ηττημένους; Ποιες οι θετικές και ποιες οι αρνητικές προεκτάσεις της πολιτικής αυτής;

#### 4.3 Μεθοδολογία

Η μεθοδολογία της έρευνας περιλαμβάνει πρωτογενή και δευτερογενή άντληση δεδομένων. Ως προς την πρωτογενή συλλογή, η έρευνα περιλαμβάνει:

α) ποιοτικές μεθόδους (ημι-δομημένες συνεντεύξεις<sup>40</sup> με επαγγελματίες πεδίου και με φορείς<sup>41</sup> που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με το πρόγραμμα «Golden Visa») και

β) συμμετοχική παρατήρηση σε εκδηλώσεις/συζητήσεις σχετικές με το θέμα. Πιο συγκεκριμένα, για το σκοπό της έρευνας συμμετείχα στην Athens Real Estate Expo 2019 (AREXPO), την πρώτη έκθεση για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα<sup>42</sup> και στην ημερίδα που πραγματοποιήθηκε με τίτλο «Το σήμερα και το αύριο της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα», στην εκδήλωση που οργάνωσε η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) και ο Εμπορικός Σύλλογος Αθηνών (ΕΣΑ) για το παρόν και το μέλλον των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων στην Αθήνα (Αθηναϊκό-Μακεδονικό Πρακτορείο Ειδήσεων, 2019) καθώς και στην ανοιχτή συζήτηση «Το φαινόμενο του AirB'n'B και οι αλλαγές που επιφέρει στην Αθήνα» που πραγματοποιήθηκε στις 24 Ιουνίου 2019 φιλοξενούμενης από την Πρωτοβουλία Κατοίκων Εξαρχείων<sup>43</sup>.

Αντίστοιχα ως προς τη δευτερογενή συλλογή, η έρευνα περιλαμβάνει:

α) ανασκόπηση βιβλιογραφίας και ήδη υπάρχοντος υλικού,

β) μελέτη αρχείων από τους αντίστοιχους φορείς και

---

<sup>40</sup> Η ημι-δομημένη συνέντευξη περιλαμβάνει κάποιους προκαθορισμένους άξονες (και όχι αυστηρά συγκεκριμένες ερωτήσεις) με τους οποίους ο ερευνητής δομεί την συζήτηση και οι συμμετέχοντες μπορούν ελεύθερα να τοποθετηθούν χωρίς να υπάρχει αυστηρότητα στο πλαίσιο της συζήτησης.

<sup>41</sup> Για μια αναλυτική περιγραφή των φορέων που συμμετείχαν στην έρευνα με συνεντεύξεις μπορείτε να δείτε το Παράρτημα 1.

<sup>42</sup> Περισσότερες πληροφορίες ακολουθούν στο Κεφάλαιο 5.

<sup>43</sup> Για περισσότερες πληροφορίες δείτε το σχετικό σύνδεσμο: <http://tiny.cc/3282gz>.

γ) ανάλυση δημοσιογραφικού υλικού.

Κατά τη διάρκεια της έρευνας χρησιμοποιήθηκε και η τεχνική της χιονοστιβάδας (snowball method) καθώς οι επαγγελματίες και φορείς είχαν δίκτυο με το οποίο συνεργάζονται και αυτό συνέβαλε στον επιτυχή και αποτελεσματικό εντοπισμό των κατάλληλων συμμετεχόντων/ουσών. Πέρα από τη δικτύωση μέσω χιονοστιβάδας, το προσωπικό δίκτυο αλλά και το διαδίκτυο εξυπηρέτησαν επαρκώς το στόχο για εντοπισμό των κατάλληλων ανθρώπων για συμμετοχή στην έρευνα. Η συλλογή πρωτογενών και δευτερογενών δεδομένων καθώς και η ανάλυση αυτών πραγματοποιήθηκε κατά το διάστημα 03.2019-12.2019. Για τον σκοπό της αποτελεσματικότερης προσέλευσης συμμετεχόντων/ουσών στην έρευνα και την ενημέρωσή τους, στάλθηκαν στην επικοινωνία μαζί τους ένα ενημερωτικό σημείωμα με όλες τις χρήσιμες πληροφορίες για την έρευνα (Παράρτημα 2) και μια βεβαίωση από το Πανεπιστήμιο (Παράρτημα 3).

#### 4.4 Ερευνητική Ηθική

Κατά τη διάρκεια της πρωτογενούς έρευνας, μια σειρά από σημαντικές ηθικές παράμετροι λήφθηκαν υπ' όψιν και δέσμευσαν την ερευνητική διαδικασία. Οι πιο ουσιαστικές από αυτές ήταν η διασφάλιση της εμπιστευτικότητας και της ανωνυμίας των ερευνητικών υποκειμένων – συμμετεχόντων/ουσών στην έρευνα καθώς και ο σεβασμός στις αποφάσεις και τις επιλογές τους (Lærd Dissertation, χωρίς ημερομηνία). Στη συνέχεια παρουσιάζονται αναλυτικότερα οι ηθικές δεσμεύσεις του ερευνητή καθώς και οι διαδικασίες διασφάλισης προστασίας των προσωπικών δεδομένων.

##### A. Ατομική συναίνεση συμμετοχής

Η συνειδητή συναίνεση σημαίνει ότι οι συμμετέχοντες/ουσες κατανοούν ότι (α) συμμετέχουν στην έρευνα και (β) τι απαιτεί η έρευνα από αυτούς/ές. Στην αρχή κάθε συνέντευξης, οι συμμετέχοντες/ουσες ενημερώθηκαν από τον ερευνητή για τον σκοπό της έρευνας, τις μεθόδους που χρησιμοποιούνται, τα πιθανά αποτελέσματα της έρευνας, καθώς και τις σχετικές απαιτήσεις, δυσκολίες και κινδύνους που ενδέχεται να αντιμετωπίσουν και δέχτηκαν να συμμετέχουν. Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας συναίνεσης, ενημερώθηκαν πως τα δεδομένα που θα συλλεχθούν θα παραμείνουν σε αυστηρή εμπιστευτικότητα, πως μπορούν

όποτε επιθυμούν να διακόψουν τη συνέντευξη και να μην απαντήσουν σε ερωτήσεις που δεν επιθυμούν.

## Β. Εθελοντική συμμετοχή

Η συμμετοχή στην έρευνα αυτή που διεξήχθη στο πλαίσιο του μεταπτυχιακού προγράμματος έγινε σε εθελοντική βάση από τους συμμετέχοντες/ουσες χωρίς εξαπάτηση ή εξαναγκασμό σε συμμετοχή.

## Γ. Εμπιστευτικότητα/ Ανωνυμία

Όπως προαναφέρθηκε, η εμπιστευτικότητα των συλλεγομένων πληροφοριών κατά τη διάρκεια της έρευνας είναι πρωτίστης σημασίας. Συνεπώς, για να διασφαλισθεί θα χρησιμοποιηθούν οι παρακάτω μηχανισμοί:

1. Τα ονόματα των συμμετεχόντων/ουσών δεν θα καταγραφούν στη μαγνητοφώνηση (όπου αυτή πραγματοποιηθεί). Αντίθετα, κάθε συμμετέχων/ουσα θα αναφέρεται με την ιδιότητά του. Η ανάλυση των δεδομένων θα γίνει με τη χρήση αυτής της κωδικοποίησης. Το αρχείο που θα καταγράφει την κωδικοποίηση, θα προστατεύεται με κωδικό. Μετά την ολοκλήρωση της έρευνας και την επιτυχή παρουσίαση των αποτελεσμάτων στο Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, όλα τα εμπιστευτικά αρχεία θα καταστραφούν.
2. Τα αρχεία των απομαγνητοφωνήσεων θα βρίσκονται σε φακέλους στον υπολογιστή που θα προστατεύονται από κωδικό ενώ τα αρχεία στο μαγνητοφωνάκι θα καταστρέφονται άμεσα μετά την απομαγνητοφώνησή τους.
3. Τέλος, κατά τη διάρκεια της συγγραφής της διπλωματικής και της παρουσίασης των αποτελεσμάτων, ιδιαίτερη προσοχή θα δοθεί ώστε η πληροφορία που θα αποτυπωθεί να μην μπορεί να οδηγήσει σε αναγνώριση των συμμετεχόντων/ουσών στην έρευνα.

## Δ. Ευεργετικότητα και μη κακοποίηση

*Ευεργετικότητα:* Η αρχή της ευεργετικότητας αναφέρεται στην υποχρέωση του ερευνητή πως οι ενέργειές του κατά τη δημιουργία αποδεικτικών στοιχείων θα προάγουν την ευημερία των ατόμων, των κοινοτήτων ή της κοινωνίας στο σύνολό της. Η αρχή της απαιτεί τον προσδιορισμό των σαφών οφελών που ενδέχεται να προκύψουν από τα αποδεικτικά στοιχεία και

την επανεξέταση της διαδικασίας εάν δεν μπορούν αυτά να προκύψουν εν τέλει. Η ευεργετικότητα περιλαμβάνει την έννοια της αμοιβαιότητας, με την οποία τα ερευνητικά στοιχεία που παράγονται, μεταφέρονται στους συμμετέχοντες/ουσες έτσι ώστε να μπορούν να αξιολογήσουν τη συμμετοχής του και πιθανώς να κερδίσουν από τη διάδοση της νέας γνώσης.

*Μη κακοποίηση:* Η αρχή της μη κακοποίησης απαιτεί αποφυγή βλάβης των συμμετεχόντων/ουσών μέσω πράξεων παράλειψης ή εξαπάτησης. Ενώ ο πρωταρχικός στόχος της έρευνας και της συλλογής και ανάλυσης δεδομένων είναι η δημιουργία νέας γνώσης, ο στόχος αυτός δεν πρέπει ποτέ να υπερισχύει των δικαιωμάτων των μεμονωμένων συμμετεχόντων/ουσών. Απαιτεί επίσης ρητή εξέταση των μέσων για τη διασφάλιση της ιδιωτικότητας των συμμετεχόντων/ουσών, της ασφάλειάς τους και των τυχόν αρνητικών επιπτώσεων που απορρέουν από τη συμμετοχή τους.

Επιπλέον, όλα τα άλλα απαραίτητα βήματα για την ηθικά κατάλληλη διεξαγωγή της έρευνας ελήφθησαν υπ' όψιν, όπως: ο σεβασμός και η αξιοπρέπεια των συμμετεχόντων/ουσών στην έρευνα, η διαφάνεια κατά τη διαδικασία όσον αφορά τον φορέα υλοποίησης (Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο), η εξέταση πιθανών συγκρούσεων συμφερόντων και η αποφυγή μεροληπτικών αποτελεσμάτων και τοποθετήσεων.

#### 4.5 Ερευνητικοί περιορισμοί και προκλήσεις

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τους έτσι κι αλλιώς σημαντικούς περιορισμούς (χρονικούς και ερευνητικούς) που θέτει μια διπλωματική εργασία στο πλαίσιο ενός μεταπτυχιακού διπλώματος, αξίζει να αναφερθούν οι πιο σημαντικές προκλήσεις και περιορισμοί που εντοπίστηκαν κατά τη διάρκεια της έρευνας:

I) Οι χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις που εντοπίστηκαν και παρουσιάζονται εκτενώς στο κεφάλαιο 5 στην ανάλυση των δεδομένων, δεν οφείλονται αποκλειστικά στην «Golden Visa». Ήταν αδύνατο να απομονωθεί ερευνητικά και θα ήταν λάθος και απλούστευση να μιλούσαμε για μονοπαραγοντική σύνδεση αιτίας-αιτιατού. Οι αιτίες που οδήγησαν στις εν λόγω επιπτώσεις είναι αρκετές και αναλύονται εκτενέστερα στα επόμενα κεφάλαια.

II) Λόγω έλλειψης στατιστικών ανά γεωγραφική περιοχή καθώς και αναλυτικών δεδομένων χωρικά προσδιορισμένων σε κάποια κλίμακα (πχ ανά γειτονιά, ανά δήμο, ανά

περιοχή, ανά περιφέρεια) σε συνδυασμό και με τον παραπάνω περιορισμό/πρόκληση των πολλών μεταβλητών καθώς και την νομοθεσία για προστασία προσωπικών δεδομένων<sup>44</sup> δεν κατέστη δυνατό να έχει αυτή η έρευνα συγκεκριμένη χωρική εστίαση (πχ στο Δήμο Αθηναίων). Εντούτοις, σαφώς και ο χώρος είναι παρόν ως μεταβλητή στην ανάλυση των δεδομένων και αρκετά συμπεράσματα έχουν χωρική διάσταση.

III) Η σχετικά μικρή βιβλιογραφία γύρω από τα θέματα της «Golden Visa» και της προνομιούχου κινητικότητας, καθώς αποτελεί ένα σχετικά νέο και εν εξελίξει θέμα, ήταν άλλη μια πρόκληση αφού υφίσταται έλλειψη εφαρμοσμένων ερευνών και θεωρητικού υπόβαθρου/ανάλυσης.

IV) Το χρονικό πλαίσιο της έρευνας (πρωτογενής συλλογή δεδομένων από 04/2019 έως 11/2019) περιλάμβανε πολιτικές εξελίξεις στην Ελλάδα (ευρωεκλογές και εθνικές εκλογές). Συνεπώς, οι πολιτικές εξελίξεις αποτέλεσαν ερευνητικά πρόκληση, αν και οι όποιες αλλαγές δεν μπορούν να παράξουν άμεσα αποτελέσματα και δεν αλλάζουν τις ήδη διαμορφωμένες τάσεις και άρα τα συμπεράσματα της έρευνας. Ιδιαίτερη πρόκληση αποτέλεσε και η δυσκολία εντοπισμού και εύρεσης διαθεσιμότητας των επαγγελματιών πεδίου και των αρμόδιων φορέων.

V) Τέλος, τρεις σημαντικοί κρίκοι του συστήματος δεν συμπεριλαμβάνονται στη λίστα των συνεντεύξεων, αν και τα αφηγήματά τους έχουν ενσωματωθεί με έμμεσο τρόπο. Αυτοί αφορούν α) τους πελάτες-επενδυτές, για τους οποίους όμως υπάρχουν αρκετά στοιχεία από τους επαγγελματίες που έρχονται σε επαφή μαζί τους, β) τους/τις εκτοπισμένους/ες που των οποίων όμως τη θέση και αφήγημα έχω συμπεριλάβει είτε μέσω της συνέντευξης με τον Φορέα Ενοικιαστών είτε στην ενότητα των αντιδράσεων/αντιστάσεων, γ) τις εξειδικευμένες εταιρίες διαχείρισης ακινήτων των οποίων το ρόλο και τις προκλήσεις αντλώ από τους συνεργαζόμενους επαγγελματίες και τέλος δ) δημόσιες υπηρεσίες/φορείς όπως το Κτηματολόγιο (σχετικά με θέματα κατασκευών και αξιών γης), τα Ειρηνοδικεία/ Πρωτοδικεία (σχετικά με τις εξώσεις), το Υποθηκοφυλακείο (σχετικά με τις μεταβιβάσεις ακινήτων) και την Αρχή Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και το Σώμα Δίωξης Οικονομικού Εγκλήματος (σχετικά με θέματα διαφθοράς και διαφάνειας).

---

<sup>44</sup> Θα ήταν αδύνατο να παραχωρηθούν τα δεδομένα για τα ακίνητα που έχουν αγοραστεί για «Golden Visa».

## Κεφάλαιο 5 – Ανάλυση πρωτογενών και δευτερογενών δεδομένων

### 5.1 Χαρτογράφηση των φορέων της αγοράς και ανάλυση του ρόλου τους

Κρίνεται σκόπιμο η ανάλυση του πρωτογενούς και δευτερογενούς υλικού να ξεκινήσει με μια πρώτη χαρτογράφηση των φορέων που δρουν στην εν λόγω αγορά. Αν και είναι πέρα από τους σκοπούς της έρευνας αυτής μια λεπτομερής κάλυψη όλων των πιθανών φορέων που έχουν άμεση ή έμμεση σχέση με την πολιτική της «Golden Visa», οι βασικότεροι «παίκτες» παρουσιάζονται παρακάτω:

#### Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής (ΥΜΕΠΟ)<sup>45</sup>

Το ΥΜΕΠΟ είναι αρμόδιο για το θεσμικό και νομικό πλαίσιο που διέπει την επενδυτική πολιτική αυτή. Ο νόμος 4251/2014, στον οποίο περιλαμβάνεται συγκεκριμένα το Άρθρο 20β που απευθύνεται στους υποψήφιους επενδυτές που επιθυμούν να αιτηθούν άδεια διαμονής, αποτελεί νόμο που ρυθμίζει συνολικότερα θέματα μετανάστευσης. Το Υπουργείο είναι ακόμα αρμόδιο για διευκρινιστικές εγκυκλίους και νομολογίες που χρειάζονται όταν παρατηρούνται ασάφειες κατά την υλοποίηση του προγράμματος<sup>46</sup>. Πέρα όμως από αυτό, όπως θα δούμε και παρακάτω, δεν είναι υπόλογο ούτε για την εφαρμογή του προγράμματος ούτε και για την χάραξη πολιτικής. Όπως χαρακτηριστικά ανέφερε ένας επαγγελματίας, «το [Υπουργείο] Μεταναστευτικής δεν έχει στο dna του τις επενδύσεις, την ανάπτυξη της πολιτικής αυτής, αλλά βλέπει την κατάσταση από την σκοπιά του ελέγχου των αφίξεων-αναχωρήσεων των μεταναστών» (Δικηγόρος Β, 2019).

Ταυτόχρονα, το Υπουργείο κατέστησε σαφές πως δεν διαθέτει κάποιο μηχανισμό παρακολούθησης και αξιολόγησης του προγράμματος μέσα από τη συλλογή ποιοτικών και ποσοτικών δεδομένων. Συλλέγει στατιστικά σε συνεργασία και με τη Διεύθυνση Εξωτερικών Κεφαλαίων του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης για τα έσοδα από το πρόγραμμα και για τις αιτήσεις αλλά και αυτά δεν είναι επαρκή καθώς αρκετές παράμετροι δεν λαμβάνονται υπ όψιν όπως θα δούμε και παρακάτω στην ενότητα 5.3. Κατά τη διάρκεια της έρευνας

<sup>45</sup> Κατά τη διάρκεια της έρευνας, λόγω της αλλαγής της κυβέρνησης τον Ιούλιο του 2019, το ΥΜΕΠΟ έπαψε να είναι αυτοτελές υπουργείο και οι αρμοδιότητές του ενσωματώθηκαν στο Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη.

<sup>46</sup> Για παράδειγμα, παρατηρήθηκε πως κάποιοι επενδυτές αφού έβγαζαν την άδεια διαμονής, πουλούσαν το ακίνητο χωρίς να ανακαλείται η άδεια. Αυτό σταμάτησε με εγκύκλιο του ΥΜΕΠΟ όπου για να αποφευχθεί το φαινόμενο διακράτησης, απαιτείται πλέον και αντίστοιχη βεβαίωση (Αποκεντρωμένη Διοίκηση, 2019; ΥΜΕΠΟ, 2019).

επισημάνθηκε πως είναι στα πλάνα του Υπουργείου να αναβαθμίσει το πληροφοριακό σύστημα για να συμπεριληφθούν οι παράμετροι αυτοί και να μπορούν να εξάγονται σημαντικά στοιχεία για την αξιολόγηση της τρέχουσας κατάστασης του προγράμματος.

#### Υπουργείο Εσωτερικών – Αποκεντρωμένη Διοίκηση

Για την εύρυθμη λειτουργία των Δημόσιων Υπηρεσιών και την αποτελεσματικότερη εξυπηρέτηση των πολιτών, έχουν δημιουργηθεί οι Αποκεντρωμένες Διοικήσεις. Τα καταστήματα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης έχουν αναλάβει την εφαρμογή της πολιτικής μέσω της διαχείρισης των αιτήσεων αδειών διαμονής στο μοντέλο του «καταστήματος μια στάσης – one stop shop». Στην ουσία, ο φορέας αυτός είναι αρμόδιος για τη χορήγηση των αδειών αυτών, από την παραλαβή και έλεγχο των φακέλων μέχρι και την εισήγηση για έγκριση αιτήματος ή διευκρινιστικών ερωτήσεων και την έκδοση της άδειας. Συνεργάζεται στενά με το ΥΜΕΠΟ για ασάφειες ή διευκρινίσεις επί της νομοθεσίας και επί των εγκυκλίων. Οι Αποκεντρωμένες Διοικήσεις δεν συνεργάζονται με κάποιο τρόπο με το Enterprise Greece ενώ έχουν συνεχή επαφή με τους επαγγελματίες (δικηγόρους, συμβολαιογράφους) για σχετικές ερωτήσεις επί των αιτημάτων των πελατών τους. Τέλος, στο τελικό στάδιο συνεργάζονται και με την Αστυνομία καθώς αυτή είναι υπεύθυνη για την έκδοση της κάρτας που εκτυπώνεται και μπαίνει στο διαβατήριο, ενέργεια που ακυρώνει επί της ουσίας την λειτουργία του one stop shop (Αποκεντρωμένη Διοίκηση, 2019).

#### Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης - Enterprise Greece<sup>47</sup>

Ο Οργανισμός Enterprise Greece έχει ως αρμοδιότητες την προώθηση, προσέλκυση και υποστήριξη των ιδιωτικών επενδύσεων στην Ελλάδα. Παράλληλα, προωθεί τις εξαγωγές ελληνικών προϊόντων και υπηρεσιών μέσω δράσεων διεθνούς marketing και εκδηλώσεων<sup>48</sup>. Στις δράσεις του οργανισμού περιλαμβάνεται και η προώθηση του προγράμματος «Golden Visa» καθώς και η ενημέρωση των ενδιαφερόμενων για το πρόγραμμα με συμμετοχή σε διεθνείς

---

<sup>47</sup> Με την αλλαγή της κυβέρνησης, ο Enterprise Greece μετά από ενοποίηση με άλλους φορείς εξωστρέφειας ανήκει πλέον στο Υπουργείο Εξωτερικών και όχι στο Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης που ανήκε κατά τη διάρκεια της συνέντευξης.

<sup>48</sup> Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν η συμμετοχή του Enterprise Greece στην Διεθνή Έκθεση Ακινήτων MIPIM 2019 και η εκδήλωση με θέμα "Win the World Markets: North Africa" σε συνεργασία με την Τράπεζα Πειραιώς. Για περισσότερες πληροφορίες δείτε εδώ: <http://tiny.cc/eaz3gz> και <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3366948/ekdilosi-gia-tis-prooptikes-ton-agonon-tis-b-afrikis-apo-tr-peiraios-kai-enterprise-greece>.

διοργανώσεις και σε συνεργασία με τις Ελληνικές Πρεσβείες στις χώρες ενδιαφέροντος. Η στόχευση του οργανισμού για τις χώρες προώθησης του προγράμματος καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό αφενός από το αγοραστικό ενδιαφέρον που έχουν επιδείξει οι χώρες αυτές στο πλαίσιο του ελληνικού προγράμματος, όπως αυτό αποτυπώνεται και στα στατιστικά (ενότητα 5.3), και αφετέρου στο γενικότερο αγοραστικό τους ενδιαφέρον για προγράμματα επενδύσεων για άδεια διαμονής. Έτσι, από το 2013 έχουν πραγματοποιηθεί συνολικά 27 εκθέσεις και εκδηλώσεις σε 10 χώρες: Κίνα (6 διοργανώσεις), Ρωσία (6 διοργανώσεις), Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα (3 διοργανώσεις), Λίβανος (3 διοργανώσεις), Τουρκία (3 διοργανώσεις), Αίγυπτος (2 διοργανώσεις), Ελβετία (1 διοργάνωση), Ηνωμένο Βασίλειο (1 διοργάνωση), Γαλλία (1 διοργάνωση), Ελλάδα (1 διοργάνωση) (Enterprise Greece, 2019).

#### Δικηγόροι – Δικηγορικές Εταιρίες

Οι δικηγόροι και οι δικηγορικές εταιρίες παίζουν έναν από τους πιο σημαντικούς ρόλους στο πεδίο. Μπορούν να λειτουργούν στην αγορά είτε ως B2C (Business to Customer) είτε ως B2B (Business to Business). Στην πρώτη περίπτωση συνεργάζονται με πελάτες-επενδυτές είτε ως ελεύθεροι επαγγελματίες εκπροσωπώντας τους στις διάφορες υπηρεσίες, είτε ως συνεργαζόμενοι με εταιρίες διαχείρισης ακινήτων, εξυπηρετώντας μόνο τους πελάτες της συγκεκριμένης εταιρίας με την οποία έχουν συμβόλαιο συνήθως με ρήτρα αποκλειστικότητας λόγω του οξύ ανταγωνισμού. Στην δεύτερη περίπτωση (B2B) εργάζονται ως σύμβουλοι εταιριών διαχείρισης ακινήτων λειτουργώντας συμβουλευτικά προς την εταιρία και τα συμφέροντά της (Δικηγόρος Β, 2019). Οι δικηγόροι αναλαμβάνουν όλες τις ενέργειες που απαιτούνται από δικηγορικής απόψεως, όπως: προετοιμασία συμβολαίων, έκδοση ΑΦΜ, συνοδεία σε υπηρεσίες και άνοιγμα τραπεζικού λογαριασμού. Ακόμα απαντούν σε ότι ερωτήματα υπάρχουν, εκπροσωπούν τους πελάτες υπογράφοντας όταν οι πελάτες είναι απόντες, επικυρώνουν χαρτιά, μεσολαβούν για την άδεια διαμονής στις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις και μεσολαβούν για τις μεταφράσεις. Όταν είναι έτοιμη η άδεια, αναλαμβάνουν να την παραλάβουν και την στείλουν στους πελάτες (Δικηγόρος Α, 2019).

## Real estate φορείς (Μεσίτες, Εταιρίες)

Οι μεσίτες αστικών συμβάσεων και γενικότερα οι real estate<sup>49</sup> φορείς ή αλλιώς brokers όπως ονομάζονται, μαζί με τους δικηγόρους και τους συμβολαιογράφους συνιστούν τις 3 κατηγορίες επαγγελματιών με τον πιο κομβικό ρόλο στη διαδικασία. Οι μεσίτες λειτουργούν ως διαμεσολαβητές και, τουλάχιστον θεωρητικά, προσπαθούν να είναι ικανοποιημένα και τα 2 μέρη κατά τη διάρκεια της αγοραπωλησίας. Αποτελούν συχνά τους παίκτες με την μεγαλύτερη βαρύτητα καθώς βρίσκονται συνέχεια στο πεδίο, επηρεάζοντας με την συμπεριφορά τους την ζήτηση και την προσφορά. Θα λέγαμε πως αποτελούν καίριο ρυθμιστή των τάσεων της αγοράς αλλά και παίκτη/δρώντα (actor) που η συμπεριφορά του ρυθμίζεται από αυτές σε μια διαλεκτική σχέση<sup>50</sup>. Επίσης, ο μεσίτης είναι ο παίκτης που έχει επαφή με όλους τους εμπλεκόμενους παίκτες της αγοράς (συμβολαιογράφος, δικηγόρος, κατασκευαστής, εταιρίες διαχείρισης ακινήτων καθώς και πωλητές και αγοραστές). Πολλοί μεσίτες χρειάστηκε να μεταβούν στην Κίνα για δικτύωση, για συμμετοχή σε εκθέσεις και επαφές με εκεί πράκτορες (agents) για να προσελκύσουν το επενδυτικό ενδιαφέρον πελατών (Μεσίτης Β, 2019). Η προσαρμοστικότητα στα νέα δεδομένα της αγοράς και η προσπάθεια προσέλκυσης υποψήφιων αγοραστών από τις χώρες που πρωταγωνιστούν στα στατιστικά φαίνεται και στα site των μεσιτικών εταιριών οι οποίες έχουν το περιεχόμενό τους στα Κινέζικα, Ρώσικα, Τούρκικα και ενίοτε και στα Αραβικά (εκτός φυσικά από τα Ελληνικά και τα Αγγλικά). Με αυτόν τον τρόπο προσπαθούν να υπερκεράσουν το γλωσσικό εμπόδιο και να έρθουν σε επαφή με το υποψήφιο κοινό τους αδιαμεσολάβητα.

## Συμβολαιογράφοι

Οι συμβολαιογράφοι καλούνται να συντάξουν τα πληρεξούσια και τα συμβόλαια καθώς και να ελέγξουν τους φακέλους για την εγκυρότητά τους. Συνήθως δεν έχουν άμεση επαφή με τον πελάτη και συνεργάζονται κατ' αποκλειστικότητα με μεσίτες ή με τις εξειδικευμένες εταιρίες που αναφέρουμε παρακάτω. Ο ρόλος του συμβολαιογράφου είναι εξίσου σημαντικός καθώς έχει ποινική και αστική ευθύνη όπως και οι υπόλοιποι επαγγελματίες να καταγγείλει, αν υποπέσει

---

<sup>49</sup> Για μια οικονομική προσέγγιση του τομέα του real estate και τους φορείς που εμπλέκονται δείτε και Ball, 2006 και McDonald και McMillen, 2011.

<sup>50</sup> Άλλωστε, ο εν λόγω παίκτης ενεργά προωθεί την αύξηση των συναλλαγών καθώς το κέρδος (υπεραξία) που καρπώνεται βασίζεται στην έννοια της ανταλλακτικής αξίας (exchange value) και όχι στην αξία χρήσης (use value). Για περισσότερα δείτε και Harvey, 1973.

στην αντίληψή του, κάποιο περιστατικό ξεπλύματος χρήματος. Οι συμβολαιογράφοι συνεργάζονται με Δημόσιες Υπηρεσίες για τυχόν έγγραφα ή πληροφορίες που χρειάζονται όπως το Υποθηκοφυλακείο και την Εφορία (Συμβολαιογράφος, 2019).

### Κατασκευαστές

Οι κατασκευαστές δεν έχουν άμεση επαφή με τον πελάτη και αποτελούν ένα λιγότερο σημαντικό παίκτη στην αγορά. Ο ρόλος τους συνδέεται α) με τα νεόδμητα ακίνητα που είναι αδιάθετα στην αγορά, β) με όσων η κατασκευή είχε παγώσει για οικονομικούς λόγους και γ) στις περιπτώσεις που τα ακίνητα χρειάζονται αναπαλαίωση. Με βάση την εκτίμηση των επαγγελματιών, οι παραπάνω περιπτώσεις είναι στατιστικά πολύ λίγες στην αγορά της «Golden Visa» (ούτε το 5-10%). Μέχρι στιγμής, τα περισσότερα ακίνητα που έχουν διατεθεί για «Golden Visa» αποτελούν κατοικίες 20-30 χρονών που παρουσιάζονταν ως «ευκαιρίες» μετά και την χαμένη τους αξία λόγω κρίσης και όχι ακίνητα που είναι «πρώτη αγορά». Ωστόσο, σύμφωνα και με τα άτομα που συμμετείχαν στην έρευνα, οι κατασκευαστές θα αρχίσουν να διαδραματίζουν πιο σημαντικό ρόλο καθώς η αναστολή του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) στην οικοδομή θα αποτελέσει κίνητρο για νέες κατασκευές<sup>51</sup> που θα απευθύνονται σε υποψήφιους επενδυτές<sup>52</sup>, ενώ και τα νεόδμητα απούλητα διαμερίσματα θα είναι εξίσου ανταγωνιστικά (Κατασκευαστής, 2019).

### Εξειδικευμένες Εταιρίες Διαχείρισης Ακινήτων<sup>53</sup>

Οι εξειδικευμένες Εταιρίες Διαχείρισης Ακινήτων αναλαμβάνουν το ρόλο της διαμεσολάβησης μεταξύ του πελάτη-υποψήφιου επενδυτή και της ελληνικής κτηματομεσιτικής αγοράς. Στην ουσία εμπορεύονται ακίνητα που αγοράζουν στην Ελλάδα και τα διαθέτουν σε υποψήφιους επενδυτές. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι εταιρίες κινεζικών συμφερόντων ή άλλων συμφερόντων που άρχισαν να δραστηριοποιούνται από το 2013 αλλά πιο έντονα μετά το 2016 και μετέφεραν την τεχνογνωσία τους από άλλες χώρες όπως τις Ισπανία, Πορτογαλία

---

<sup>51</sup> Αξίζει να αναφερθεί πως η προστιθέμενη αξία του κατασκευαστικού κλάδου συρρικνώθηκε κατά 64% την τελευταία δεκαετία ενώ αυξήθηκε κατά 20% η προστιθέμενη αξία του τομέα Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας (Κιμπουρόπουλος, 2019).

<sup>52</sup> Για παράδειγμα το μεγαλεπήβολο project του Ελληνικού, όταν και αν υλοποιηθεί, θα περιλαμβάνει 10.000 κατοικίες πολυτελείας που θα απευθύνονται κυρίως σε υποψήφιους επενδυτές για «Golden Visa». Για περισσότερες πληροφορίες δείτε εδώ: <https://www.kathimerini.gr/1046604/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/anapty3h-10000-katoikiwn-sto-ellhniko-sxediazeti-h-lamda>

<sup>53</sup> Για μια λίστα μεσιτικών εταιριών και εξειδικευμένων εταιριών διαχείρισης ακινήτων δείτε το Παράρτημα 4.

και Κύπρο όπου λειτουργούσαν στις αντίστοιχες αγορές. Αγοράζουν λοιπόν και μεταπωλούν αποκτώντας το μέγιστο κέρδος καθώς το μεγάλο πλεονέκτημά τους είναι η πρόσβαση στα δίκτυα των υποψήφιων επενδυτών. Ελέγχουν κατ' αυτόν τον τρόπο την προσφορά και την ζήτηση και κατά συνέπεια την αγορά. Πολλές φορές έχουν εξωτερικούς συνεργάτες (agents<sup>54</sup>) Κινέζους/ες που ζουν χρόνια στην Ελλάδα και αποτελούν τον συνδετικό κρίκο της μιας αγοράς με την άλλη. Συνεργάζονται με τα μεσιτικά γραφεία και πληρώνουν μεσιτικές προμήθειες. Συνεπώς δεν ανταγωνίζονται με την στενή έννοια του όρου τους μεσίτες αλλά σίγουρα η παρουσία αυτών των εταιριών δημιουργεί στρέβλωση στην αγορά καθώς μπορεί να αγοράζουν σε τιμή πολύ χαμηλή και να πωλούν σε πολύ υψηλότερη. Ακόμα έχοντας συγκεντρώσει κεφάλαια από προηγούμενες εφαρμογές προγραμμάτων σε Κύπρο, Μάλτα και Ισπανία μπορούν να αγοράζουν μαζικά ευκαιρίες και άρα να διαφημίζουν την διάθεση ενός σημαντικά μεγάλου portfolio ακινήτων (Μεσίτης Α, 2019; Μεσίτης Β, 2019). Άρα, οι εταιρίες διαχείρισης ακινήτων είναι ένας ένας πολύ σημαντικός κρίκος και καθορίζει σε μεγάλο βαθμό την προσφορά και την ζήτηση συνολικά στον τομέα.

### Προξενία-Πρεσβείες

Τα Προξενία και οι Πρεσβείες αποτελούν δευτερεύοντες φορείς καθώς ο ρόλος τους περιορίζεται στην ενημέρωση υποψήφιων επενδυτών καθώς και στην προσπάθεια προστασίας τους από κακόβουλες πρακτικές της αγοράς.

### Επιμελητήρια

Ο ρόλος των Επιμελητηρίων είναι και αυτός επικουρικός στην προώθηση της «Golden Visa» καθώς μέσα από το δίκτυο των φορέων και επιχειρήσεων που συνεργάζονται έρχονται σε επαφή με υποψήφιους επενδυτές από τις χώρες που εκπροσωπούν (Ελληνο-Αραβικό Επιμελητήριο, Ελληνο-Ρωσικό Επιμελητήριο, Ελληνο-Τουρκικό Επιμελητήριο, Ελληνο-Κινεζικό Επιμελητήριο). Παράδειγμα της προώθησης αυτής αποτελεί η παρουσία των Ελληνο-Κινεζικού, Ελληνο-Αραβικού και Ελληνο-Τουρκικού Επιμελητηρίου στην έκθεση AREXPO (δες παρακάτω) καθώς και οι διαφημίσεις που μπαίνουν σε μηνιαία περιοδικά τύπου newsletters

---

<sup>54</sup> Αξίζει να αναφερθεί πως από τις 10 Φεβρουαρίου 2019, οι σύμβουλοι σε θέματα μετανάστευσης στην Κίνα δεν έχουν πλέον την υποχρέωση να έχουν άδεια λειτουργίας, η απελευθέρωση του επαγγέλματος έχει δημιουργήσει σκεπτικισμό στους εμπειρογνώμονες καθώς μπορεί να πολλαπλασιαστούν τα φαινόμενα εξαπάτησης (Investment Migration Council, 2019).

τόσο εταιριών διαχείρισης ακινήτων όσο και του ίδιου του Enterprise Greece (Παράρτημα 5 - Εικόνες 1-2).

## AREXPO

Αν και η έκθεση AREXPO δεν αποτελεί έναν αυτοτελή παίκτη του πεδίου, κρίνεται σκόπιμο να τοποθετηθεί σε αυτήν την ενότητα, ολοκληρώνοντας την χαρτογράφηση του πεδίου. Η πρώτη έκθεση Real Estate, AREXPO, πραγματοποιήθηκε τον Ιούνιο του 2019 στο Helexpo και αποτελεί σημαντική πρωτοβουλία για το πεδίο<sup>55</sup>. Η έκθεση οργανώθηκε από την Χρυσή Ευκαιρία και την RM International<sup>56</sup> και συγκέντρωσε πολλούς φορείς του πεδίου καθώς και επαγγελματίες, όπως δικηγόρους, μεσίτες, Επιμελητήρια, Κατασκευαστικές Εταιρίες, Αρχιτεκτονικά Γραφεία και Εταιρίες Διαχείρισης Ακινήτων καθώς και πλήθος ευρύτερου κοινού από ιδιοκτήτες ακινήτων μέχρι και υποψήφιους επενδυτές<sup>57</sup>. Υπήρχαν πάνω από 50 εκθέτες (Παράρτημα 5 - Εικόνες 3-4) και μάλιστα, ενδιαφέρον παρουσιάζει πως στην κεντρική και μοναδική εσπερίδα που πραγματοποιήθηκε η πολιτική της «Golden Visa» είχε την τιμητική της όχι μόνο ως θέμα αλλά και ως περιεχόμενο (Παράρτημα 6 – Πρόγραμμα Εσπερίδας).

### 5.2 Η αγορά – Η διαδικασία

Η διαδικασία για απόκτηση «Golden Visa» χωρίζεται ουσιαστικά σε 2 μέρη: α) την αγορά ακινήτου και β) την αίτηση άδειας διαμονής. Όπως θα δούμε και παρακάτω, δεν εμπλέκονται όλοι οι φορείς και στις 2 αυτές διαδικασίες και είναι σημαντικό να ξεχωριστούν καθώς λειτουργούν συμπληρωματικά, με την μία να επηρεάζει την άλλη.

#### A) Αγορά ακινήτου

Όπως περιγράφηκε και παραπάνω, οι εκθέσεις που πραγματοποιούνται στην Κίνα και σε άλλες χώρες και στις οποίες συμμετέχουν φορείς όπως το Enterprise Greece, τα Επιμελητήρια και Μεσιτικές και Εξειδικευμένες εταιρίες διαχείρισης ακινήτων διευκολύνουν και ενισχύουν

---

<sup>55</sup> Ο θεσμός φαίνεται πως καθιερώνεται καθώς έχει ήδη προγραμματιστεί η δεύτερη AREXPO για 15-17 Μάη του 2020 (<https://www.arexpo.gr/>).

<sup>56</sup> Εταιρία που δραστηριοποιείται στην διοργάνωση εκθέσεων.

<sup>57</sup> Για περισσότερες πληροφορίες, επισκεφτείτε την ιστοσελίδα: <https://www.arexpo.gr/index> και δείτε και το σχετικό ρεπορτάζ, <https://www.news247.gr/epixeiriseis/megali-epitychia-oloklirothike-proti-athens-real-estate-expo.7459250.html>

την αύξηση της ζήτησης για το επενδυτικό αυτό προϊόν. Σπάνια θα κινηθεί στην αγορά ο υποψήφιος πελάτης χωρίς κάποια εξειδικευμένη υπηρεσία και αυτό εξαρτάται εν πολλοίς από την πρόσβαση σε πληροφορία που έχει. Όσο μεγαλύτερη πρόσβαση σε πληροφορία, τόσο ανεξάρτητα μπορεί να κινηθεί (Δικηγόρος Β, 2019). *«Αν και υπάρχουν Κινεζικές πλατφόρμες με κυριότερη το “juwai.com”<sup>58</sup> στις οποίες διαφημίζονται ακίνητα στην Ελλάδα, υπήρξε η ανάγκη διαμεσολάβησης μεταξύ του πελάτη-υποψήφιου επενδυτή και της ελληνικής κτηματαγοράς καθώς είναι πολύ δύσκολο στην αγορά να βρεθεί ένας υποψήφιος-επενδυτής που να ψάξει μόνος του μεσίτες ή τα ακίνητα που υπάρχουν στην αγορά»* (Μεσίτης Α, 2019).

Αυτό το κενό το κάλυψαν σε μεγάλο βαθμό οι εξειδικευμένες αυτές εταιρίες διαχείρισης ακινήτων που είχαν υλοποιήσει αντίστοιχα προγράμματα σε Ισπανία, Πορτογαλία<sup>59</sup> και Κύπρο και μετέφεραν πόρους, δηλαδή κεφάλαια για αγορά ακινήτων για τη δημιουργία ισχυρού portfolio, εξειδικευμένο προσωπικό (διερμηνείς, εξειδικευμένα στελέχη) και φυσικά την τεχνογνωσία τους. Ακόμα, αυτές οι εταιρίες έχουν επαφές με real estate φορείς στην Κίνα και προσελκύουν με αυτόν τον τρόπο τους υποψήφιους επενδυτές. Συνήθως αυτές οι εταιρίες προσφέρουν ολιστικά το πακέτο των υπηρεσιών (δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, διερμηνείς κτλ) και έτσι δεν χρειάζεται ο υποψήφιος επενδυτής να τους βρει από μόνος του. Ωστόσο υπάρχουν και παραδείγματα στα οποία οι υποψήφιοι επενδυτές έφεραν μαζί τους δικό τους διερμηνέα ή διάλεξαν δικό τους δικηγόρο. Συνεργάζονται στενά με τους μεσίτες οι οποίοι έχουν καλή γνώση των γειτονιών, των ακινήτων και των τιμών και άρα δικτυώνονται με αυτόν τον τρόπο και με τους υπόλοιπους φορείς του πεδίου. Οι μεσίτες παίζουν ένα καθοριστικό ρόλο από την σκοπιά της χωρικής ανάλυσης και της μεταβλητής του χώρου, καθώς πολλές φορές καλούνται να συμβουλέψουν σχετικά με περιοχές, τιμές και γενικότερα προς τα πού να κινηθεί στρατηγικά μια εταιρία (Μεσίτης Α, 2019).

Ακόμα, ενδιαφέρον παρουσιάζει και ο τρόπος που προσπαθούν οι εταιρίες διαχείρισης ακινήτων να προσελκύσουν τον πελάτη και να του προσφέρουν επιπλέον ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα καθώς επεκτείνονται και στο «after sales business». *«Αναλαμβάνουν να διαχειριστούν το ακίνητο και μετά την αγοραπωλησία και υπόσχονται πως για 10 χρόνια δεν θα ασχοληθεί καθόλου ο πελάτης τους και δεν θα πληρώνει τίποτα ενώ θα έχει την άδεια διαμονής να*

---

<sup>58</sup> Η τιμή για να αγοράσεις χώρο προβολής για ένα ακίνητο για ένα μήνα μπορεί να φθάνει και τα 500 ευρώ καθώς τα views είναι πολύ μεγάλα (Μεσίτης Α, 2019).

<sup>59</sup> Σε έρευνα που πραγματοποιήθηκε στην Πορτογαλία καταγράφηκε το έντονο κέρδος των κτηματομεσιτών Κινεζικών συμφερόντων με την ανάπτυξη της πολιτικής της «Golden Visa» (Bongardt και Neves, 2014).

έρχεται όποτε θέλει και θα παίρνει και κάποια χρήματα επιπλέον ως απόδοση για το ακίνητο» (Μεσίτης Α, 2019). Συνεπώς, οι εταιρίες δεν έχουν μόνο κέρδος από την διαφορά στην τιμή πώλησης σε σχέση με την τιμή αγοράς αλλά και από την αξιοποίηση του ακινήτου επενδυτικά (Μεσίτης Α, 2019). Άλλωστε, οι επενδυτικές ευκαιρίες και η μεγιστοποίηση του κέρδους και της παραγόμενης υπεραξίας ήταν ο κινητήριος μοχλός για την ανάδυση του τομέα αυτού.

Οι υποψήφιοι επενδυτές έρχονται με ένα εισιτήριο διάρκειας 15-30 ημερών και αιτούνται τουριστική βίζα που εκδίδεται από το προξενείο, το οποίο σκανάρει σχετικά αυστηρά τις αιτήσεις ιδιαίτερα των Κινέζων πολιτών. Μέσα σε αυτό το διάστημα πρέπει να κινηθούν στην αγορά για να βρουν δικηγόρο και ενδεχομένως να κάνουν πληρεξούσιο μαζί του, να αιτηθούν ΑΦΜ, να ανοίξουν τραπεζικό λογαριασμό, να αγοράσουν ελληνικό αριθμό τηλεφώνου, να βρουν φυσικά το ακίνητο, να γίνουν τα συμβόλαια και να τα υπογράψουν και να δώσουν προκαταβολή (Δικηγόρος Β, 2019). Το μικρό χρονικό διάστημα μέσα στο οποίο πρέπει να γίνουν όλα, μια προσδοκία που καλλιεργούν και οι μεσίτες προς τους υποψήφιους-επενδυτές, δημιουργεί έντονη πίεση σε όλους τους εμπλεκόμενους επαγγελματίες, γεγονός το οποίο όχι μόνο ρίχνει την ποιότητα της δουλειάς τους αλλά και τους αναγκάζει να αφήσουν άλλες δικές τους δουλειές (δικηγόροι, συμβολαιογράφοι) με πιθανές αρνητικές μελλοντικές επιπτώσεις (Συμβολαιογράφος, 2019). Ωστόσο, καθώς αυτή η πελατεία είναι επιθυμητή, η εξυπηρέτησή της μπαίνει σε προτεραιότητα με ένα συμμετέχοντα να την χαρακτηρίζει και ως «babysitting»<sup>60</sup> από τους μεσίτες και τις εταιρίες προς τους πελάτες για να αποτυπώσει την σημασία που τις αποδίδεται (Δικηγόρος Β, 2019). Η μόνη εκκρεμότητα για τον επενδυτή παραμένει να κλειστεί ένα ραντεβού έτσι ώστε την επόμενη φορά που θα έρθει στην Ελλάδα να δώσει δακτυλικά αποτυπώματα (Δικηγόρος Α, 2019).

## B) Αίτηση Άδειας Διαμονής

Αφού έχει αγοραστεί το ακίνητο, ο δικηγόρος προετοιμάζει τον φάκελο με τα δικαιολογητικά και κλείνει ραντεβού σε ένα κατάστημα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης για να τον καταθέσει ως πληρεξούσιος του πελάτη-επενδυτή. Εκεί καταθέτει την αίτηση στον υπάλληλο-εισηγητή της Αποκεντρωμένης που θα χειριστεί την υπόθεση. Στο κατάστημα που

---

<sup>60</sup> Το «babysitting» μπορεί να περιλαμβάνει και τους μεσίτες να διεκπεραιώνουν γραφειοκρατικές δουλειές έξω και πέρα από το αντικείμενό τους (πχ να πάνε στο Δήμο ή στην Πολεοδομία για χαρτιά που λείπουν) (Μεσίτης Α, 2019).

συμμετείχε στην έρευνα υπήρχαν 10-12 εισηγητές υπεύθυνοι για παραλαβή και έλεγχο. Σύμφωνα με την έρευνα, η παραλαβή από τους εισηγητές γίνεται κατά τις ώρες 9 με 2 το μεσημέρι και ο έλεγχος πραγματοποιείται είτε πριν τις 9, είτε μετά τις 2 αναλόγως με το ωράριο του κάθε εισηγητή. Στην παραλαβή γίνονται μέχρι 3 υποθέσεις επενδυτών ανά ημέρα μαζί φυσικά με τις αιτήσεις των μελών της οικογένειας τους. Συνολικά η παραλαβή μπορεί να πάρει και 1 ώρα γιατί γίνεται και ένας πρώτος έλεγχος (προέλεγχος). Μετά την παραλαβή το χρονικό διάστημα ξεπερνά το εξάμηνο και αυτό δημιουργεί έντονη δυσφορία από πλευράς επενδυτών. Αξίζει να αναφέρουμε ότι οι υπάλληλοι-εισηγητές είναι υπεύθυνοι για όλες τις άδειες διαμονής του μεταναστευτικού δικαίου και όχι μόνο για τις «Golden Visa». Επειδή ο νόμος λέει ότι θα πρέπει οι διαδικασίες να έχουν ολοκληρωθεί εντός 2μήνου, αυτές οι αιτήσεις μπαίνουν σε προτεραιότητα. Όταν ολοκληρωθεί ο έλεγχος, ο δικηγόρος παραλαμβάνει την άδεια (Αποκεντρωμένη Διοίκηση, 2019).

#### Δίκτυα συνεργασίας/ανταγωνισμού – τρόποι εξάπλωσης

Έχοντας παρουσιάσει την διαδικασία για έκδοση «Golden Visa», ακολουθεί μια αποτύπωση των σχέσεων μεταξύ των φορέων οι οποίες μπορεί να εμπεριέχουν συνεργασία, ενώ άλλες ανταγωνισμό ή κάποιες και τις 2. Αρχικά αξίζει να υπογραμμιστεί πως οι σχέσεις δύναμης και οι δυναμικές μεταξύ των εμπλεκόμενων παικτών αποκρυσταλλώνονται στον χαρακτηρισμό της αγοράς ως «*buyers' market*» (αγορά αγοραστών) ειδικά την αρχική περίοδο. Αυτό πρακτικά σημαίνει πως οι αγοραστές είχαν περισσότερη διαπραγματευτική δύναμη από τους πωλητές στη διαδικασία της αγοραπωλησίας. Η άνθηση του προγράμματος οδήγησε σε εξορθολόγηση της αγοράς και πλέον η αγορά είναι «*sellers' market*» (αγορά πωλητών) καθώς οι τιμές πώλησης είναι πιο δίκαιες «*fair prices*» (Δικηγόρος Β, 2019).

Οι Κινέζοι agents που ζουν στην Ελλάδα συνεργάζονται με μεσίτες και ταυτόχρονα όμως έχουν και ανταγωνιστική σχέση καθώς προσπαθούν να τους παρακάμψουν. Γνωρίζοντας την γλώσσα και έχοντας μια μεγαλύτερη δικτύωση με τις εταιρίες Κινεζικών συμφερόντων αποκτούν συγκριτικό πλεονέκτημα. Ταυτόχρονα όμως τους λείπει η πληροφορία για το παρελθόν της κτηματαγοράς, γνώση που οι μεσίτες που εργάζονται στο χώρο κατέχουν (Μεσίτης Α, 2019). Ακόμα, στα νότια οι τιμές αναρριχήθηκαν τόσο ψηλά, 5000-7000 το

τετραγωνικό μέτρο, που άρχισαν δειλά δειλά να ξεκινούν οι κατασκευές νέων οικοδομών<sup>61</sup>. *«Όταν έχει φτάσει 6000 και 7000 το τετραγωνικό στα νότια και είναι φθηνό το οικόπεδο, προτιμάς να το αγοράσεις και να το φτιάξεις. Και έτσι κερδίζουν και οι κατασκευαστές»* (Μεσίτης Α, 2019). Συνεπώς, οι κατασκευαστές συνεργάζονται με τους μεσίτες και τις real estate εταιρίες για να πουλήσουν τα ακίνητά τους. Ωστόσο, ταυτόχρονα μπορούν να πουλήσουν και μόνοι τους και για αυτό το λόγο έχουν και μια ανταγωνιστική θέση απέναντι στον real estate τομέα (Κατασκευαστής, 2019).

Τέλος, ως προς την χωρική εξάπλωση της αγοράς, οι εταιρίες Κινεζικών συμφερόντων κατευθύνθηκαν στο κέντρο στην αρχή καθώς ήταν πολύ ελκυστικό λόγω τιμών και χωρικών πλεονεκτημάτων. Ωστόσο, με την άνοδο της ζήτησης άρχισαν να ανεβαίνουν οι αξίες κι έτσι μειώθηκε το περιθώριο κέρδος τους και συνεπώς στράφηκαν σε άλλες περιοχές. Με αυτόν τον τρόπο κατάφεραν να έχουν στην κατοχή τους ακίνητα πέρα από το κέντρο της πόλης και να διαφοροποιήσουν το portfolio τους. *«Όταν αγόραζες 1100 και 1200 το τετραγωνικό στην πλατεία Βικτωρίας, με αυτά τα λεφτά αγόραζες στο Μαρούσι, στην Εκάλη»* (Μεσίτης Α, 2019). Με την στρατηγική της προσφοράς επιλογών και στο κέντρο της Αθήνας και στην Εκάλη και στο Χαλάνδρι, στα Πατήσια, στο Φάληρο, στην πλατεία Βικτωρίας, απευθύνονταν σε περισσότερες ομάδες-στόχου και αξιοποιούσαν ευκαιρίες χωρίς να περιορίζονται χωρικά. Ο μόνος ίσως περιορισμός που επισημάνθηκε στην έρευνα είναι οι περιοχές που ζουν Κινέζοι, όπως η China Town στο Μεταξουργείο (Μεσίτης Α, 2019).

### 5.3 Η άνθηση, τα στατιστικά και η εκρηκτική μεγέθυνση – ο δημόσιος χώρος

Όπως θα δούμε παρακάτω που παρουσιάζονται αναλυτικά τα στατιστικά, ήδη από το 2017 και περισσότερο το 2018 και το 2019 παρατηρήθηκε μια σημαντική αύξηση στις αιτήσεις αδειών διαμονής. Σε αυτήν την ενότητα, θα σταχυολογήσουμε τα πιθανά αίτια αυτής της άνθησης, προσπαθώντας να αναδείξουμε τους παράγοντες εκείνους που κατέστησαν και συνεχίζουν να καθιστούν το πρόγραμμα της Ελλάδας τόσο ελκυστικό σύμφωνα πάντα και με τους φορείς που δρουν στο εν λόγω πεδίο. Οι παράγοντες αυτοί θα μπορούσαν να κατηγοριοποιηθούν σε 4 κατηγορίες: α) εξωτερικές μεταβλητές έξω από την επιρροή του

---

<sup>61</sup> Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, το 2018 η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 10,0% στον αριθμό των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών, κατά 22,7% με βάση την επιφάνεια και κατά 21,3% με βάση τον όγκο (Μάρκου, 2019).

προγράμματος, β) ενδογενή πλεονεκτήματα της Ελλάδας λόγω της γεωγραφίας/ιστορίας/πολιτισμού της, γ) ελκυστικότητα στη βάση των πτυχών του προγράμματος και δ) σε συγκυριακούς παράγοντες που έχουν να κάνουν με το χωρο-χρονικό συγκείμενο.

Πιο συγκεκριμένα στην πρώτη κατηγορία, θα μπορούσαμε να εντάξουμε το πραξικόπημα στην Τουρκία και τους πολέμους και την γενικότερη αστάθεια στην Μέση Ανατολή που δημιουργούν ένα πολιτικό περιβάλλον που καθιστά την Ελλάδα ένα χώρο σταθερότητας και άρα ενισχύονται οι τομείς του τουρισμού και των επενδύσεων. Επίσης, η επιβράδυνση της ανάπτυξης της Κινεζικής οικονομίας ωθεί Κινέζους επενδυτές προς αναζήτηση ευκαιριών εκτός χώρας (Δικηγόρος Β, 2019). Ως προς την δεύτερη κατηγορία, *«τα μοναδικά πλεονεκτήματα που προσφέρει η χώρα μας στον πολιτισμό, τη φυσική ομορφιά και την ιστορία της, δεν θα μπορούσαν παρά να ενισχύουν την ελκυστικότητα του προγράμματος»* (Enterprise Greece, 2019).

Ακόμα, ως προς την ελκυστικότητα του προγράμματος λόγω των ρυθμίσεων που έχει επιλέξει η Ελληνική πλευρά, θα μπορούσαμε να αναφέρουμε πως έχει το χαμηλότερο ελάχιστο ποσό επένδυσης για αγορά ακινήτου σε σύγκριση με αντίστοιχα προγράμματα μεσογειακών χωρών (250.000 ευρώ), δίνει τη δυνατότητα να αγοράσει κάποιος/α όχι μόνο ένα αλλά πολλαπλά ακίνητα για να συμπληρώσει το ελάχιστο ποσό ενώ δίνει στον/ην κάτοχό του πρόσβαση στις χώρες ζώνης Σένγκεν. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει το Enterprise Greece *«πολλές βελτιώσεις που έγιναν στο πρόγραμμα τα τελευταία χρόνια, όπως ο μόνιμος χαρακτήρας της άδειας διαμονής (5 χρόνια αρχικά αλλά δυνατότητα ανανέωσης για όσο κατέχουν το/α ακίνητο/α) και η χορήγηση αδειών διαμονής στους άμεσους ανιόντες των ιδιοκτητών»*, καθιστούν το πρόγραμμα ακόμη πιο ανταγωνιστικό και ελκυστικό (2019). Τέλος, η σύνδεση με την απόκτηση ιθαγένειας (τα χρόνια της άδειας διαμονής με «Golden Visa» προσμετρώνται στα 7 που απαιτούνται για απόκτηση ιθαγένειας) καθώς και το γεγονός πως δεν υπάρχει υποχρέωση παραμονής στη χώρα αποτελούν 2 ακόμα συγκριτικά πλεονεκτήματα (Δικηγόρος Β, 2019).

Τέλος, ως προς τη χωρο-χρονική συγκυρία, θα μπορούσαμε να υπογραμμίσουμε πως λόγω της οικονομικής κρίσης και της πολιτικής αστάθειας που παρατηρήθηκε το 2015 (διπλές εκλογές, δημοψήφισμα) *«το πρόγραμμα δεν είχε τρέξει ουσιαστικά»* καθώς παρατηρείται μικρός αριθμός εταιριών και επιφυλακτικότητα (Μεσίτης Β, 2019). Ενδεχομένως στην αρχή οι Κινεζικές εταιρίες να συνεταιρίστηκαν με Έλληνες επαγγελματίες που δεν τις καθοδήγησαν σωστά (Δικηγόρος Β, 2019). Αυτό αρχίζει να αλλάζει από το 2016 και μετά καθώς η πολιτική

σταθερότητα σε συνδυασμό με τις πολύ χαμηλές τιμές<sup>62</sup> της αγοράς δημιουργεί ευνοϊκότερες συνθήκες για τη λειτουργία του προγράμματος (Δικηγόρος Β, 2019). Καθώς χρειάζεται χρόνος για να χαρτογραφήσουν οι εταιρίες τον κλάδο και τα δίκτυα συνεργασίας και να στήσουν την αγορά («business»), το 2017 και μετά παρατηρείται μεγαλύτερη κινητικότητα (Κατασκευαστής, Δικηγόρος Β).

Τη δεδομένη χωρο-χρονική συγκυρία, οι δικαιούχοι έχουν τη δυνατότητα να απολαμβάνουν τα οφέλη μιας χώρας που προσφέρει περιουσιακά στοιχεία σε πολύ ανταγωνιστικές τιμές σε σύγκριση με άλλους ευρωπαϊκούς προορισμούς, με υψηλές αποδόσεις ενοικίασης λόγω της έντονης ανάπτυξης του τουριστικού κλάδου. Σύμφωνα με τους εμπειρογνώμονες, ένα ανακαινισμένο διαμέρισμα στο κέντρο της Αθήνας μπορεί να έχει 5%-7% ετήσια απόδοση σε σχέση με την μικρότερη απόδοση του 3% στις περισσότερες Ευρωπαϊκές πρωτεύουσες (Roussanoglou, 2018). Κατ' αυτόν τον τρόπο, η ελκυστικότητα συνοψίζεται στο γεγονός πως έρχονται μόνο για λίγες ημέρες, αγοράζουν απευθείας από τις εταιρίες διαχείρισης ακινήτων και όχι από τον αρχικό ιδιοκτήτη, οι οποίες θα του διασφαλίσουν ότι θα το συντηρούν, θα του πληρώνουν τα κοινόχρηστα, θα του πληρώνουν όλα τα φορολογικά (π.χ. ενφια), τους λογαριασμούς, θα το προσέχουν για ζημιές και κάποιες εταιρίες δίνουν ακόμα και ένα επιπλέον ποσό ως απόδοση για το ακίνητο (Μεσίτης Α, 2019).

Η άνθηση οφείλεται και στην στρατηγική επιλογή κάποιων ιδιοκτητών να πουλήσουν για να ξεχρεώσουν κάποιο δάνειο ή την εφορία. Λόγω της οικονομικής κρίσης, αρκετοί ιδιοκτήτες είδαν αυτήν την τάση ως ευκαιρία για να «ξεφορτωθούν» το ακίνητο (Αποκεντρωμένη Διοίκηση 2019; Κατασκευαστής, 2019; Μεσίτης Β, 2019). Ακόμα, αρκετοί επαγγελματίες ανέφεραν πως η άνθηση του Ελληνικού προγράμματος συνδέεται με το γεγονός πως τα προγράμματα άλλων χωρών του Ευρωπαϊκού Νότου «έπιασαν οροφή», δηλαδή η ζήτηση δεν αυξανόταν άλλο (Μεσίτης Α, 2019). Ένα επιχείρημα το οποίο ενισχύει τη θεωρία περί σκληρής ανταγωνιστικότητας σε επίπεδο τιμών, που αναφέρθηκε στο Κεφάλαιο 2, μεταξύ των χωρών και που διατηρεί τη χώρα μας σε ευάλωτη θέση αν κάποια χώρα προσπαθήσει να προσφέρει χαμηλότερη τιμή.

---

<sup>62</sup> Στέλεχος με σημαντική εμπειρία στο χώρο αναφέρει πως οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα υπήρξαν εξαιρετικά ανταγωνιστικές/χαμηλές για Κινέζους επενδυτές καθώς με τα χρήματα που θα αγόραζαν ένα ακίνητο στην Ελλάδα, αντίστοιχα θα μπορούσαν να αγοράσουν μόνο την Κουζίνα σε ένα διαμέρισμα στο Πεκίνο (International Migration Council, 2019:37).

Η άνθηση αυτή που αποτυπώνεται και στα στατιστικά παρακάτω, έκανε την εμφάνισή της και στον δημόσιο χώρο και διάλογο με ποικίλους τρόπους όπως: διαφημίσεις σε τρόλεϊ (Παράρτημα 5 - Εικόνες 5α-5β-5γ), διαφημιστικά πλακάτ σε πολυκατοικίες και διαμερίσματα προς πώληση (Παράρτημα 5 - Εικόνες 6α-6β), αγγελίες σε κολώνες (Παράρτημα 5 - Εικόνα 7), διαφημιστικά σε στάσεις τραμ (Παράρτημα 5 - Εικόνα 8), διαφημίσεις σε περιοδικά όπως αυτό της Aegean που παρέχεται στο αεροπλάνο δωρεάν (Παράρτημα 5 - Εικόνες 9α-9β), διαφημίσεις στο αεροδρόμιο (Παράρτημα 5 - Εικόνα 10) και γελοιογραφίες (Παράρτημα 5 - Εικόνες 11α-11β). Η εκρηκτική άνθηση φαίνεται έντονα και από την ανάλυση λόγου και περιεχομένου των δημοσιευμάτων με πληθώρα άρθρων, η πλειοψηφία των οποίων προσπαθεί να αποτυπώσει το φαινόμενο σε ένα έντονα φορτισμένο άξονα/ δίπολο μεταξύ του άξονα «ανάπτυξη, οικονομικά οφέλη, επενδύσεις» και του άξονα «χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις, εκτοπισμός και αδυναμία εύρεσης στέγης» αντίστοιχα.

### Τα στατιστικά

Όπως φαίνεται και στον παρακάτω πίνακα και στο γράφημα αντίστοιχα που αποτυπώνουν τα διαθέσιμα στοιχεία του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη<sup>63</sup> οι μόνιμες άδειες διαμονής επενδυτών παρουσιάζουν αυξητική τάση. Παρατηρείται λοιπόν μια εκρηκτική μεγέθυνση σχεδόν διπλασιασμού των αδειών για το 2017 και το 2018 με ένα ποσοστό αύξησης πάνω από 90%. Ενώ για το 2019 και χωρίς να έχει ολοκληρωθεί, οι άδειες είναι ήδη περισσότερες σε σχέση με το 2018. Οι εκτιμήσεις, δε, των επαγγελματιών είναι πως το 2020 θα είναι εξίσου μεγάλοι οι αριθμοί και το πρόγραμμα θα τρέξει με πανομοιότυπο ρυθμό με το 2018 και 2019 (Μεσίτης Β, 2019), καθώς θεωρείται πως το πρόγραμμα παραμένει αναξιοποίητο με τα αποτελέσματα να είναι μηδαμινά σε σχέση με τις δυνατότητές του (Φορέας Ιδιοκτητών, 2019) παρά τα δημοσιεύματα για τις χωρο-κοινωνικές συνέπειες. Τέλος, αξίζει να επισημανθεί πως τα στατιστικά απόκτησης αδειών αντανακλούν τις αγορές ακινήτων με μεταχρονολόγηση καθώς η απόκτηση άδειας μπορεί να διαρκέσει κάποιους μήνες μέχρι να ολοκληρωθεί. Συνεπώς η αύξηση το 2018 σημαίνει πως ήδη από το 2017 παρατηρήθηκε έντονη κινητικότητα στην αγορά ακινήτων.

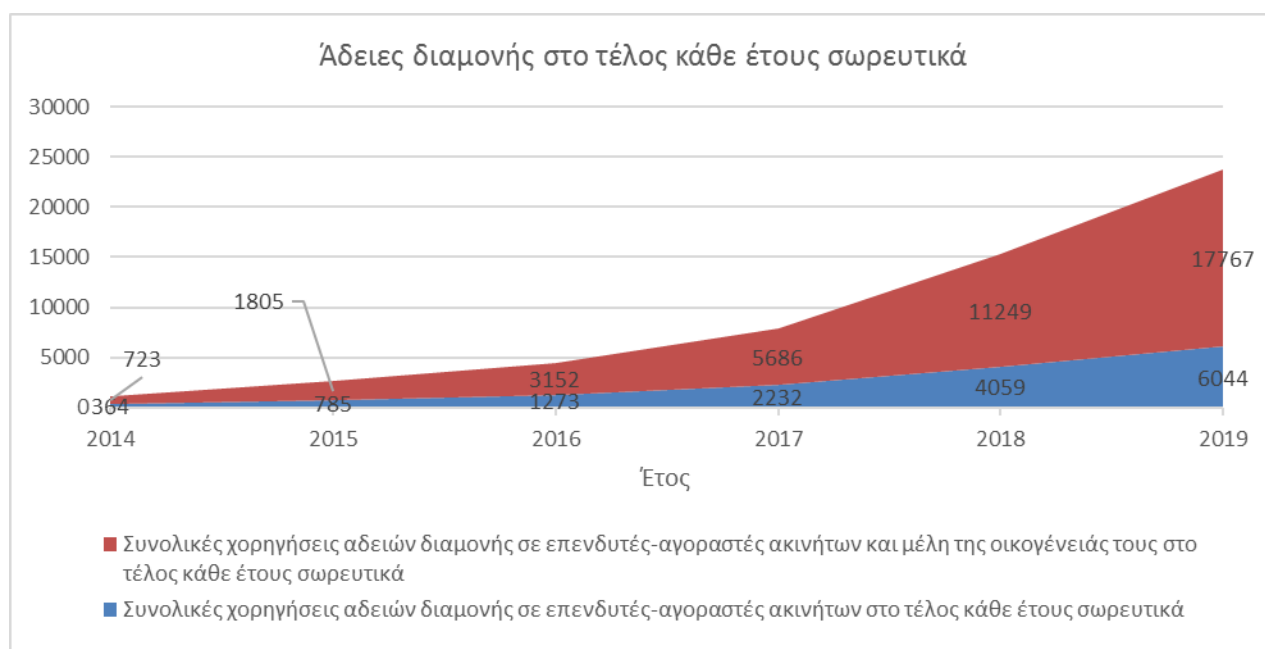
---

<sup>63</sup> <https://www.enterprisegreece.gov.gr/h-ellada-shmera/zoi-stin-ellada/adeies-diamonhs>

Πίνακας 2: Άδειες διαμονής στο τέλος κάθε έτους σωρευτικά

| Έτος               | Συνολικές χορηγήσεις αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων στο τέλος κάθε έτους σωρευτικά | Συνολικές χορηγήσεις αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων και μέλη της οικογένειάς τους στο τέλος κάθε έτους σωρευτικά |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014               | 364                                                                                                 | 723                                                                                                                               |
| 2015               | 785                                                                                                 | 1805                                                                                                                              |
| 2016               | 1273                                                                                                | 3152                                                                                                                              |
| 2017               | 2232                                                                                                | 5686                                                                                                                              |
| 2018               | 4059                                                                                                | 11249                                                                                                                             |
| 2019 <sup>64</sup> | 6044                                                                                                | 17767                                                                                                                             |

Σχήμα 2: Άδειες διαμονής στο τέλος κάθε έτους σωρευτικά

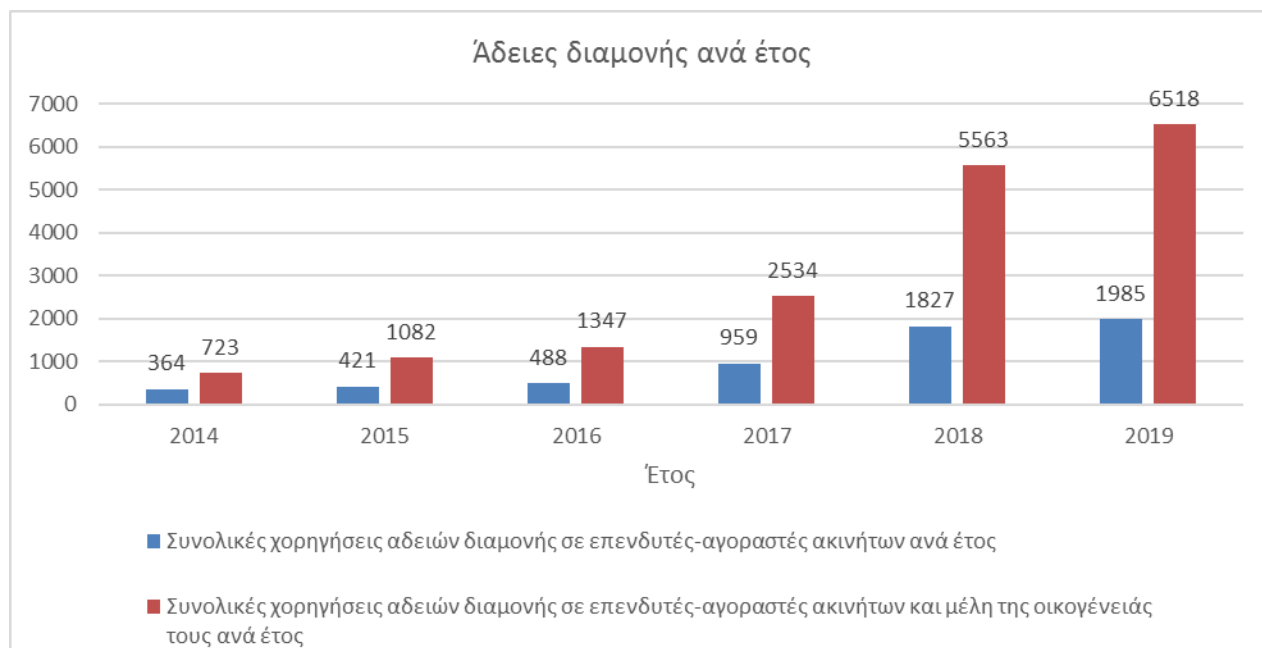


<sup>64</sup> Μέχρι 30.11.2019

Πίνακας 3: Άδειες διαμονής ανά έτος

| Έτος               | Συνολικές χορηγήσεις αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων ανά έτος | Συνολικές χορηγήσεις αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων και μέλη της οικογένειάς τους ανά έτος |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014               | 364                                                                           | 723                                                                                                         |
| 2015               | 421                                                                           | 1082                                                                                                        |
| 2016               | 488                                                                           | 1347                                                                                                        |
| 2017               | 959                                                                           | 2534                                                                                                        |
| 2018               | 1827                                                                          | 5563                                                                                                        |
| 2019 <sup>65</sup> | 1985                                                                          | 6518                                                                                                        |
| <b>Σύνολο</b>      | <b>6044</b>                                                                   | <b>17767</b>                                                                                                |

Σχήμα 3: Άδειες διαμονής ανά έτος



<sup>65</sup> Μέχρι 30.11.2019

Πίνακας 4: Ποσοστιαία αύξηση αδειών διαμονής

| Έτος               | Ποσοστό αύξησης αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων ανά έτος | Ποσοστό αύξησης αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων και μέλη της οικογένειάς τους ανά έτος |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014               | -                                                                        | -                                                                                                      |
| 2015               | 15.66%                                                                   | 49.65%                                                                                                 |
| 2016               | 15.91%                                                                   | 24.49%                                                                                                 |
| 2017               | 96.52%                                                                   | 88.12%                                                                                                 |
| 2018               | 90.51%                                                                   | 119.53%                                                                                                |
| 2019 <sup>66</sup> | 8.65%                                                                    | 17.17%                                                                                                 |

Στο παρακάτω γράφημα παρουσιάζονται οι 10 επικρατέστερες εθνικότητες, με τις Κίνα, Ρωσία και Τουρκία να αποτελούν τις πολυπληθέστερες με πάνω από 80% στο σύνολο των επενδυτών. Είναι εμφανές επίσης πως ο συντελεστής επενδυτής/μέλη οικογένειας που αγγίζει το 3 δείχνει πως περίπου 3 άτομα λαμβάνουν άδεια διαμονής λόγω επένδυσης σε ακίνητο που έκανε μέλος της οικογένειάς τους.

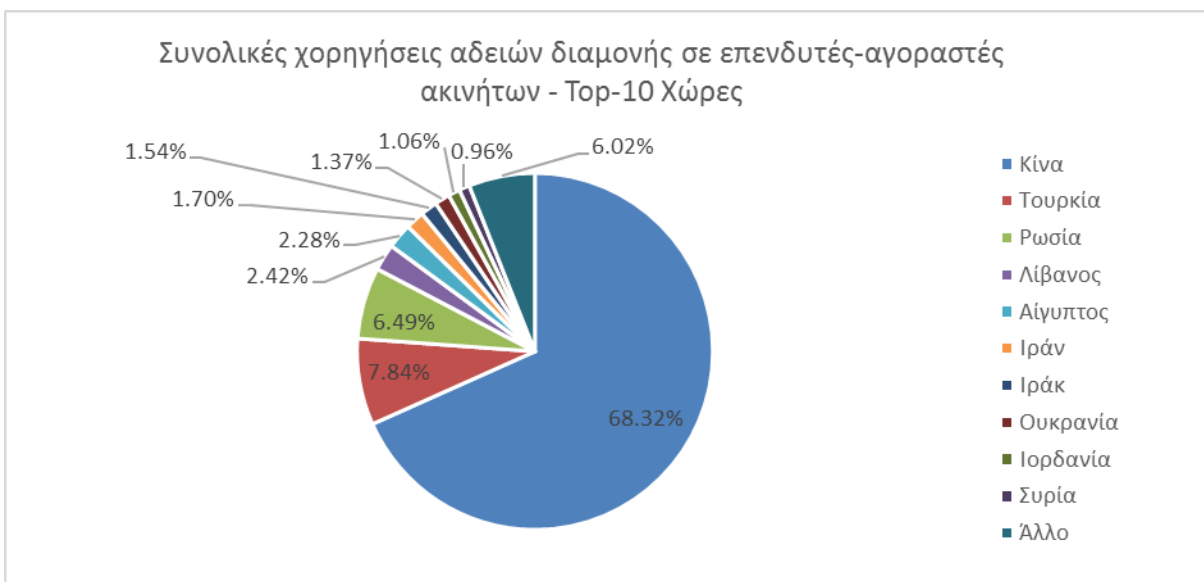
Πίνακας 5: Άδειες διαμονής ανά εθνικότητα

| Χώρα    | Συνολικές χορηγήσεις αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων - Top-10 Χώρες | Συνολικές χορηγήσεις αδειών διαμονής σε επενδυτές-αγοραστές ακινήτων & μέλη οικογένειας τους - Top-10 Χώρες | Αναλογία επενδυτή/μέλη οικογένειας του/της |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Κίνα    | 4129 (68.32%)                                                                       | 12318 (69.33%)                                                                                              | 2.98                                       |
| Τουρκία | 474 (7.84%)                                                                         | 1307 (7.36%)                                                                                                | 2.76                                       |
| Ρωσία   | 392 (6.49%)                                                                         | 1020 (5.74%)                                                                                                | 2.60                                       |

<sup>66</sup> Μέχρι 30.11.2019

|               |                    |                     |                   |
|---------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| Λίβανος       | 146 (2.42%)        | 453 (2.55%)         | 3.10              |
| Αίγυπτος      | 138 (2.28%)        | 326 (1.83%)         | 2.36              |
| Ιράν          | 103 (1.70%)        | 335 (1.89%)         | 3.25              |
| Ιράκ          | 93 (1.54%)         | 366 (2.06%)         | 3.94              |
| Ουκρανία      | 83 (1.37%)         | 187 (1.05%)         | 2.25              |
| Ιορδανία      | 64 (1.06%)         | 206 (1.16%)         | 3.22              |
| Συρία         | 58 (0.96%)         | 209 (1.18%)         | 3.60              |
| Άλλο          | 364 (6.02%)        | 1040 (5.85%)        | 2.86              |
| <b>Σύνολο</b> | <b>6044 (100%)</b> | <b>17767 (100%)</b> | <b>M.O = 2.99</b> |

Σχήμα 4: Ποσοστό αδειών διαμονής ανά εθνικότητα



Αν και στο παρελθόν το Υπουργείο δημοσίευε και στατιστικά για την γεωγραφική κατανομή των αδειών διαμονής, πλέον μετά και την αλλαγή της νομοθεσίας για την δυνατότητα κατάθεσης των δικαιολογητικών σε όλες τις Αποκεντρωμένες ανεξάρτητα της διεύθυνσης κατοικίας<sup>67</sup>, η δημοσίευσή τους σταμάτησε. Ωστόσο, αξίζει να σημειώσουμε πως η συντριπτική πλειοψηφία των ακινήτων/αδειών διαμονής αφορά την Αττική καθώς και τουριστικά μέρη όπως: Κρήτη, Σαντορίνη, Χαλκιδική και άλλα νησιά. Όπως φαίνεται, λοιπόν, και από τα στατιστικά και επιβεβαιώθηκε και από τις συνεντεύξεις, οι πόλεις της περιφέρειας που δεν είναι τουριστικές

<sup>67</sup> Υπ' αριθμ. οικ. 9907/26-3-2019 ΥΑ του Υπουργού Μεταναστευτικής Πολιτικής (ΦΕΚ Β 1106/3-4-2019).

(πχ η Λιβαδειά) δεν αποκόμισαν τα οφέλη του προγράμματος (Μεσίτης Β, 2019) με αποτέλεσμα οι περιφερειακές ανισότητες να παραμείνουν και να ενταθούν. Σύμφωνα με εκτιμήσεις, πάνω από 2 δισεκατομμύρια ευρώ έχουν εκταμιευτεί από το Ελληνικό Κράτος μέσω του επενδυτικού προγράμματος «Golden Visa» (Keep Talking Greece, 2018; Transparency International και Global Witness, 2018).

Τέλος, η έλλειψη διαθέσιμων και ομογενοποιημένων στατιστικών διακρίνεται στην αδυναμία των αρμόδιων φορέων να παραχωρήσουν πιο στοχευμένα δεδομένα. Πιο συγκεκριμένα, τον αριθμό και το είδος της ακίνητης περιουσίας (πχ διαμερίσματα, μονοκατοικίες, αγροτεμάχια, επαγγελματικοί χώροι, οικόπεδα κτλ) που συνδέονται με κάθε άδεια διαμονής κατά μέσο όρο και στοιχεία για το φύλο<sup>68</sup>/ηλικία/οικονομικό-κοινωνικό-μορφωτικό επίπεδο των επενδυτών. Δυστυχώς, δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία για τη γεωγραφική κατανομή των ακινήτων που έχουν αγοραστεί και έχουν χρησιμοποιηθεί σε αιτήσεις για «Golden Visa» καθώς βρίσκονται στους φακέλους των αιτήσεων και δεν έχει υπάρξει ένας μηχανισμός κωδικοποίησής τους και συλλογής τους σε ηλεκτρονική βάση δεδομένων. Η ύπαρξη των παραπάνω στατιστικών θα διευκόλυνε μια βαθύτερη χωρική ανάλυση και θα έβγαζε σημαντικά συμπεράσματα για την χάραξη πολιτικών μετριασμού των χωρο-κοινωνικών επιπτώσεων που θα δούμε και παρακάτω. Ωστόσο αξίζει να αναφέρουμε πως η έλλειψη ομογενοποιημένων και συγκρίσιμων στατιστικών στον Ευρωπαϊκό χώρο είναι μάλλον ένα Ευρωπαϊκό πρόβλημα και δεν περιορίζεται στην Ελλάδα. Η έλλειψη επαρκών στατιστικών στον τομέα της «Golden Visa» καθώς και ερευνών για τον αντίκτυπο της πολιτικής αυτής (impact assessment) και μηχανισμών αξιολόγησης βρέθηκε στο επίκεντρο και του report της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (2019) και αποτελεί και σημαντική πρόταση της Γνωμοδότησης της Ευρωπαϊκής Κοινωνικής και Οικονομικής Επιτροπής προς τα Κράτη Μέλη (2019).

#### 5.4 Το προφίλ των επενδυτών και τα κίνητρά τους

Σύμφωνα με τα άτομα που συμμετείχαν στην έρευνα, τα άτομα που προσελκύονται από το πρόγραμμα της «Golden Visa» είναι *«άτομα υψηλής οικονομικής επιφάνειας με ενδιαφέρον κυρίως να αξιοποιήσουν τα ακίνητα για ενοικίαση ή για εγκατάσταση κατά τη διάρκεια των διακοπών»* (Enterprise Greece, 2019). Οι περισσότεροι είναι *«οικονομικά επιτυχημένοι»*

---

<sup>68</sup> Η απουσία στατιστικών ανά φύλο αποδυναμώνει μια προσπάθεια έμφυλης ανάλυσης των αιτήσεων. Η αίσθηση όμως των περισσότερων επαγγελματιών παραμένει πως η πλειοψηφία των υποψήφιων επενδυτών είναι άντρες.

(Δικηγόρος Β, 2019), ιδιοκτήτες εταιριών, έμποροι, ή ανώτερα στελέχη σε μεγάλες εταιρίες (Δικηγόρος Α, 2019). Λιγότεροι ανήκουν σε αυτό που συχνά αποκαλείται «μεσαία τάξη» που είτε έτυχε να κληρονομήσουν ακίνητα στην Κίνα και θέλησαν να τα πουλήσουν, φοβούμενοι/ες την υποτίμηση του Κινεζικού νομίσματος, και να αποκτήσουν ακίνητα σε άλλη χώρα όπως στην Ελλάδα είτε θεωρούν αυτήν την επένδυση με μικρότερο ρίσκο και περισσότερη απόδοση από άλλες. Όπως χαρακτηριστικά ανέφερε ένας συνομιλητής μου *«ως προς το οικονομικό και κοινωνικό υπόβαθρο, την τάξη δηλαδή, όταν μιλάμε για Golden Visa οι άνθρωποι δεν ανήκουν στο προλεταριάτο»* (Δικηγόρος Β, 2019). Κάποιοι μάλιστα Κινέζοι<sup>69</sup> διαθέτουν ήδη άλλα ακίνητα στην Ευρώπη χρησιμοποιώντας αντίστοιχα προγράμματα «Golden Visa» και άρα έχουν ήδη το δικαίωμα της ελεύθερης μετακίνησης σε Ευρώπη. Ταξιδεύουν, άρα, στην Ελλάδα με κανονική βίζα και όχι με τουριστική 90 ημερών (Συμβολαιογράφος, 2019), κι αγοράζοντας ακίνητα και στην Ελλάδα ενισχύουν την άποψη για «citizenship/residency shopping», δηλαδή στρατηγικών για την απόδοση περισσότερων πλεονεκτημάτων με βάση την επένδυση σε κάθε χώρα. Ένα από τα σημαντικότερα κίνητρά τους είναι η έκδοση της βίζας η οποία τους παρέχει ελεύθερη μετακίνηση στην Ευρώπη και στις χώρες Σένγκεν γενικότερα<sup>70</sup>. Σε σχέση και με το Σχήμα 1 του Κεφαλαίου 2.3 θα λέγαμε πως στην περίπτωση της Ελλάδας η συντριπτική πλειοψηφία των επενδυτών ανήκουν στις κατηγορίες των «απόντων ολιγαρχών» και των «επίδοξων αστροναυτών» καθώς η εμπλοκή τους είναι σχετικά πολύ μικρή ενώ το οικονομικό τους επίπεδο είναι από υψηλό έως πολύ υψηλό.

Παρατηρούνται διαφορές ανάμεσα στις βασικές εθνικότητες, με τους Τούρκους να ανήκουν σε πολύ υψηλά εισοδηματικά στρώματα και να προβαίνουν σε επένδυση και για πολιτικούς λόγους (πολιτικές διώξεις, αστάθεια στην Τουρκία). Αντίθετα οι Ρώσοι είναι συνήθως επιχειρηματίες που ενδιαφέρονται επενδυτικά για την αγορά. Οι επενδυτές από Ισραήλ και Λίβανο αποκτούν κυρίως μικρά ακίνητα για ενοικίαση στη βραχυχρόνια μίσθωση. Τέλος, οι Κινέζοι που είναι και η πολυπληθέστερη ομάδα ανήκουν σε μεσαία και υψηλά στρώματα και μπορεί να είναι από φοιτητές/τριες που ανήκουν σε εύπορες οικογένειες μέχρι επιχειρηματίες και κατασκευαστές (Αποκεντρωμένη Διοίκηση, 2019; Μεσίτης Β, 2019). Ενδιαφέρον παρουσιάζει και η διαφοροποίηση στις εθνικότητες ως προς τον τρόπο που προσελκύονται στην αγορά. Οι Κινέζοι κυρίως προσελκύονται μέσω των πρακτορείων (agents) ενώ για τις άλλες

---

<sup>69</sup> Για μια ενδιαφέρουσα ανάλυση του 2013 για τα κίνητρα των πλουσίων Κινέζων να μεταναστεύσουν δείτε κι εδώ: <https://www.theatlantic.com/china/archive/2013/04/why-chinas-rich-want-to-leave/274920/>.

<sup>70</sup> Το ίδιο ισχύει και για την περίπτωση της Πορτογαλίας σύμφωνα με έρευνα (Bongardt και Neves, 2014).

εθνικότητες είναι και πιο σύνηθες να κινηθούν αυτόνομα. Οι φορείς προώθησης της «Golden Visa» χρησιμοποιούν διαφορετικές στρατηγικές marketing ανά εθνικότητα ενώ και το πολιτισμικό background και η γεωγραφική απόσταση επηρεάζουν τον τρόπο με τον οποίο γίνεται η προσέλκυση των επενδυτών (Μεσίτης Α, 2019).

Η ίδια η αρχιτεκτονική/λογική του προγράμματος το οποίο δεν δίνει δικαίωμα στην εργασία, απορρέει από το γεγονός πως εξ αρχής η πολιτική αυτή ήθελε και θέλει να προσελκύει άτομα με αυτό το προφίλ, που δηλαδή δεν έχουν ανάγκη την εργασία στη χώρα μας (ΥΜΕΠΟ, 2019). Άρα γίνεται σαφές γιατί το παράδειγμα της «Golden Visa» αποτελεί ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα «privileged mobility» - «προνομιούχου μετακίνησης/κινητικότητας», χωρίς να χρειάζεται να αναφέρουμε πως 250,000 ευρώ συν τα αρχικά έξοδα για να βρεθεί το ακίνητο απαιτούν ένα αρχικό κεφάλαιο πάνω από 270,000 ευρώ το οποίο μόνο άτομα που ανήκουν σε προνομιούχες ομάδες θα μπορούσαν να διαθέσουν. Μάλιστα, η συζήτηση πλέον έχει μεταφερθεί και στο πως αυτοί οι επενδυτές ή άλλοι μέσω νέων προγραμμάτων, όπως το non-dom<sup>71</sup>, θα δηλώνουν την χώρα μας ως φορολογική έδρα και άρα θα εισφέρουν στα εθνικά ταμεία περισσότερα χρήματα<sup>72</sup>. Σαφώς και οι επενδυτές φορολογούνται τώρα (πχ ένφια για το ακίνητο και φορολογία για εισοδήματα από Airbnb). Ωστόσο, υπάρχει έντονος διάλογος για τα κίνητρα που πρέπει να δοθούν έτσι ώστε οι επενδυτές να δηλώνουν την χώρα μας ως φορολογική έδρα και να φορολογούνται για το σύνολο της επιχειρηματικής/οικονομικής τους δραστηριότητας.

### 5.5: Θετικές εκτιμήσεις

Όπως κάθε πολιτική, έτσι και η «Golden Visa», επέφερε θετικές επιπτώσεις αλλά και αρνητικές. Στην προσπάθεια για μια πρώτη αποτίμηση του προγράμματος, αξίζει να υπογραμμιστεί πως η εφαρμογή του προγράμματος και η αύξηση που παρατηρήθηκε το 2018-2019 ανέδειξε γλαφυρά κερδισμένους και χαμένους. Σε αυτήν την ενότητα θα μιλήσουμε για τις

---

<sup>71</sup> Δημοσιεύματα σχετικά με προσέλκυση πλούσιων φορολογούμενων: [https://www.businessdaily.gr/oikonomia/6374\\_telegraph-i-ellada-dinei-katafygio-se-ekatommyrioyhoys](https://www.businessdaily.gr/oikonomia/6374_telegraph-i-ellada-dinei-katafygio-se-ekatommyrioyhoys), [https://www.euro2day.gr/specials/dr\\_money/article/1686244/lepta-kai-myala-meso-foroy-ala-portogalia.html](https://www.euro2day.gr/specials/dr_money/article/1686244/lepta-kai-myala-meso-foroy-ala-portogalia.html), [https://www.ethnos.gr/oikonomia/38185\\_pos-i-ellada-mporei-na-ginei-i-hora-ton-kroison](https://www.ethnos.gr/oikonomia/38185_pos-i-ellada-mporei-na-ginei-i-hora-ton-kroison), <https://www.capital.gr/me-apopsi/3358060/ena-dokimasmeno-ergaleio-gia-amesa-kratika-esoda>, <https://www.insider.gr/hristika/forologika/111263/non-dom-h-apantisi-sti-golden-visa>.

<sup>72</sup> Τελικά προστέθηκε το πρόγραμμα αυτό στο νέο νομοσχέδιο «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο» του Υπουργείου Οικονομικών. Δείτε σχετικά εδώ: [https://www.hellenicparliament.gr/Nomothetiko-Ergo/Anazitisi-Nomothetikou-Ergou?law\\_id=07b65acc-447e-4405-b001-ab110172dab7](https://www.hellenicparliament.gr/Nomothetiko-Ergo/Anazitisi-Nomothetikou-Ergou?law_id=07b65acc-447e-4405-b001-ab110172dab7) και εδώ: [https://economytoday.sigmalive.com/financial-times/13845\\_i-ellada-anavathmizei-shedio-gia-tis-hryses-vizes](https://economytoday.sigmalive.com/financial-times/13845_i-ellada-anavathmizei-shedio-gia-tis-hryses-vizes)

θετικές αφηγήσεις ενώ σε επόμενη υποενότητα θα υπογραμμίσουμε αντίστοιχα τις αρνητικές, αφήνοντας για το επόμενο κεφάλαιο (Κεφάλαιο 6) τη συνολικότερη συζήτηση/ αποτίμηση της πολιτικής εν είδει συμπερασμάτων.

Οι περισσότεροι επαγγελματίες αναφέρονται με θετικά σχόλια για το πρόγραμμα, καθώς αυτό τους βοήθησε και επαγγελματικά και οικονομικά με δεδομένο ότι μια νέα αγορά είχε ανάγκη τις υπηρεσίες τους, ειδικότερα μετά την μακρόχρονη οικονομική κρίση. Μάλιστα, αυτή η μεγέθυνση αποτυπώνεται και στο γεγονός πως άρχισαν να πραγματοποιούνται εξειδικευμένα σεμινάρια (για παράδειγμα από το Κέντρο Ευρωπαϊκού Συνταγματικού Δικαίου - Ίδρυμα Θεμιστοκλή και Δημήτρη Τσάτσου)<sup>73</sup> καθώς και ημερίδες και workshop στον κτηματομεσιτικό τομέα<sup>74</sup> με θέμα τις «Golden Visa». Όπως χαρακτηριστικά αναφέρουν οι μεσίτες, «η *Golden Visa* διέσωσε την κτηματαγορά από την κρίση». Οι θετικές συνέπειες της πολιτικής αυτής είχαν έντονο χωρικό στοιχείο καθώς συγκεντρώθηκε το ενδιαφέρον στην Αττική<sup>75</sup> η οποία «κέρδισε το χαμένο έδαφος από την ύφεση». Για παράδειγμα, «ένα διαμέρισμα στο Παγκράτι το 2010 (πριν την κρίση) είχε τιμή πώλησης στα 150,000 ευρώ ενώ στα τέλη του 2016 είχε χάσει τη μισή του αξία και πωλείτο στα 70,000 ευρώ. Σήμερα έχει πάρει ένα μεγάλο μέρος της αξίας του πίσω και πωλείται γύρω στα 130,000 ευρώ» (Μεσίτης Β, 2019). Συνεπώς, στους κερδισμένους βρίσκουμε και τους ιδιοκτήτες ακινήτων οι οποίοι θέλησαν να πουλήσουν την ακίνητη περιουσία τους.

Ακόμα, τα οφέλη του προγράμματος για το Κράτος και την Οικονομία είναι πολλαπλά. Σύμφωνα με εκτιμήσεις από τους επαγγελματίες, το Κράτος κερδίζει άμεσα και έμμεσα για κάθε αγοραπωλησία<sup>76</sup> που προορίζεται για «Golden Visa» μέσω όρο 40.000-50.000 ευρώ. Σε αυτά τα ποσά συμπεριλαμβάνονται οι φόροι εισοδήματος, ο φόρος μεταβίβασης, οι παρακρατηθέντες φόροι και ο ΦΠΑ των επαγγελματιών και τα παράβολα των Δημόσιων Υπηρεσιών. Εδώ θα πρέπει να υπογραμμιστεί και το όφελος σε φόρους για ακίνητα που είχαν κόκκινα δάνεια και για να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση έπρεπε να εξοφληθούν σε τράπεζα και Εφορία (Δικηγόρος Β,

---

<sup>73</sup> <https://www.cecl2.gr/index.php/el/seminaria/833-21-11-19>

<sup>74</sup> Τέτοια παράδειγμα αποτελεί και το Real Estate Workshop που πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της 4<sup>ης</sup> Ευρω-Αραβική Διάσκεψης (businessnews.gr, 2019).

<sup>75</sup> Βέβαια, όπως παρατηρήθηκε και παραπάνω, σε άλλες πόλεις της Ελλάδας με μικρότερο επενδυτικό-τουριστικό ενδιαφέρον η κτηματαγορά παραμένει σε κρίση σύμφωνα με τους φορείς της αγοράς.

<sup>76</sup> 14.291 μεταβιβάσεις ακινήτων στην Αττική το 2018 έναντι 8.532 το 2017. Για περισσότερα δείτε εδώ: <http://www.enikonomia.gr/economy/211706,fotia-piran-oi-metavivaseis-akiniton-logo-airbnb-kai-chrysis-viza.htm>

2019)<sup>77</sup>. Ένα ακόμα θετικό που καταγράφεται συσχετίζεται με τα κλειστά διαμερίσματα, η πώληση των οποίων βοήθησε τους διαχειριστές πολυκατοικίας να συλλέξουν ξανά τα κοινόχρηστα που παρέμεναν για καιρό ως χρέη (Φορέας Ιδιοκτητών, 2019). Ο κλάδος των κατασκευών και των ανακαινίσεων συμπαρασύρει και άλλους κλάδους/ επαγγέλματα τα οποία κέρδισαν από την μεγέθυνση των «Golden Visa»<sup>78</sup>, ενώ το φαινόμενο αυτό σε συνδυασμό με τη βραχυχρόνια μίσθωση οδήγησε σε σημαντική αναπαλαίωση/ανακαίνιση του σχετικά παλιού οικιστικού αποθέματος. Συνολικά, σύμφωνα με τους/τις συμμετέχοντες/ουσες, η ελληνική οικονομία βγαίνει κερδισμένη καθώς ο τουρισμός<sup>79</sup> αναδεικνύεται ως η ναυαρχίδα της «μεταμνημονιακής» εποχής και η παροχή υπηρεσιών για επενδυτικούς/τουριστικούς λόγους αναδεικνύεται ως σημαντικός πόλος της ανάπτυξης.

Τέλος, παρουσιάζονται μερικά στατιστικά που αποκρυσταλλώνουν τις θετικές εκτιμήσεις που αναφέρθηκαν παραπάνω. Με βάση έρευνα της PricewaterhouseCoopers (PwC), η Αθήνα βρέθηκε στην 14<sup>η</sup> θέση μεταξύ των Ευρωπαϊκών πόλεων για επενδύσεις στον real estate τομέα (Ρουσσάνογλου, 2019α), ενώ σύμφωνα με έρευνα της Knight Frank η Αθήνα συγκαταλέγεται ανάμεσα στις 10 καλύτερες αγορές real estate του κόσμου (Σαμάρκου, 2019). Σύμφωνα με την ΤτΕ, κατά τη διάρκεια του 2018 εισέρρευσαν στη χώρα συνολικά κεφάλαια ύψους 1,35 δισ. ευρώ για αγορές ακινήτων (κυρίως κατοικιών) από ξένους επενδυτές, αύξηση κατά 172,1% σε σχέση με το 2017 (Ρουσσάνογλου, 2019α). Ακόμα, η ΤτΕ καταγράφει αύξηση της καθαρής εισροής κεφαλαίων για αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές 55,1% για το εννεάμηνο του 2019 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2018 (Ηγουμενίδη, 2019)<sup>80</sup>. Βάσει των στοιχείων του ΟΟΣΑ, το συνολικό ύψος των άμεσων ξένων επενδύσεων στην ελληνική οικονομία το 2018 ανήλθε σε 4,25 δισ. ευρώ, από 3,6 δισ. ευρώ το 2017, με το 1,12 δισ. ευρώ να αφορά την αγορά ακινήτων (Ρουσσάνογλου, 2019γ). Ως προς τον κατασκευαστικό κλάδο, εκδόθηκαν 2.521 νέες άδειες στην Αττική το 9μηνο του 2019, που σημαίνει αύξηση κατά 18,5% στον αριθμό των

---

<sup>77</sup> Αξίζει να αναφερθεί πως η φορολογία στην ακίνητη περιουσία γνώρισε σημαντική αύξηση – 6,5 φορές μεταξύ 2010-2018 (Αναστασάτος, 2019) και αποτέλεσε βασικό παράγοντα για τους ιδιοκτήτες είτε να το πουλήσουν είτε να το ενοικιάσουν μέσω Airbnb (Balabanidis, 2019)

<sup>78</sup> Δείτε για παράδειγμα εδώ δημοσίευμα σχετικά με τα κέρδη της βιομηχανίας βαφών: <https://www.insider.gr/epiheiriseis/110305/vivechrom-airbnb-kai-golden-visa-anastainoy-n-tin-biomihania-bafon>

<sup>79</sup> Σύμφωνα με τον ΣΕΤΕ, 30,9% ήταν η συνολική συμμετοχή του τουρισμού στο ΑΕΠ της χώρας για το 2018 με τα συνολικά έσοδα να αγγίζουν τα 15.6 δις (χωρίς την κρουαζιέρα). Για περισσότερα δείτε εδώ: <https://sete.gr/el/stratigiki-gia-ton-tourismo/vasika-megethi-tou-ellinikoy-tourismoy/>

<sup>80</sup> Αξίζει βέβαια να τονιστεί πως μεγάλο μερίδιο στην αγορά κατοικιών έχουν και Ευρωπαίοι πολίτες. Σύμφωνα με την Nordea, το 70-80% των ξένων επενδύσεων στα ελληνικά ακίνητα προέρχεται από χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και συγκεκριμένα από τη Βρετανία, τη Γερμανία, την Ιταλία, την Ολλανδία, τη Γαλλία, το Βέλγιο, την Ισπανία και το Λουξεμβούργο (Σαμάρκου, 2019).

αδειών (Ρουσσάνογλου, 2019δ). Τέλος, με βάση τα στοιχεία εκτιμήσεων που έχουν συγκεντρωθεί από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 7,4% το 9μηνο του 2019 (Ηγουμενίδη, 2019). Ακόμα, οι τιμές κατά το τρίτο τρίμηνο του 2019, με βάση την ΤτΕ αυξήθηκαν κατά 9% και 9,2%, για τα καινούργια (έως 5 ετών) και για τα παλιά διαμερίσματα (άνω των πέντε ετών) αντίστοιχα (Δεβελέγκος, 2019), ενώ σύμφωνα με την πλατφόρμα του spitogatos.gr<sup>81</sup> οι τιμές ενισχύθηκαν κατά 27,2% στο κέντρο της Αθήνας (spitogatos.gr, 2019).

## 5.6 Προκλήσεις από το πεδίο υλοποίησης της πολιτικής «Golden Visa»

Η εκρηκτική άνθηση του κλάδου έβγαλε στην επιφάνεια και μια σειρά δυσλειτουργιών και προκλήσεων οι οποίες αν και αποτελούν κοινό μυστικό για τους φορείς που ασχολούνται με την πολιτική αυτή δεν έχουν επίσημα αποτυπωθεί σε κάποια έρευνα πεδίου παρά μόνο σε δημοσιογραφικά δημοσιεύματα. Μία από τις πρώτες και πιο σημαντικές παρατηρήσεις είναι η πολυδιάσπαση των αρμοδιοτήτων μεταξύ των Υπουργείων η οποία γίνεται εμφανής τόσο από την απλή αποτύπωση παραπάνω των αρμοδιοτήτων των Δημόσιων Φορέων όσο και μέσα από τις συνεντεύξεις με τους επαγγελματίες πεδίου. Η εν λόγω πολυδιάσπαση δημιουργεί σημαντικό πρόβλημα στην χάραξη μακρόχρονης στρατηγικής, στην αξιολόγηση της υλοποίησης και των αποτελεσμάτων του προγράμματος και στην απόδοση ευθυνών και λήψη διορθωτικών μέτρων. Η πολυδιάσπαση, η οποία ενισχύεται από την έντονη γραφειοκρατία (π.χ. για την μεταβίβαση του ακινήτου, για την αγοραπωλησία, για την έκδοση ΑΦΜ για πολίτες που προέρχονται από Κίνα κτλ)<sup>82</sup> του Δημόσιου Συστήματος, βιώνεται από τους επαγγελματίες ως «αστάθεια στο χειρισμό από πλευράς Κράτους» (Δικηγόρος Α, 2019). «Αλλάζουν συχνά οι νόμοι χωρίς διευκρινίσεις και με ασάφειες, αυξάνονται τα παράβολα, τα ραντεβού προγραμματίζονται μακριά, όλα αυτά αποτελούν αρνητική εικόνα για τον υποψήφιο επενδυτή» (ό.π.). Οι ασάφειες αυτές επηρεάζουν και το έργο της Αποκεντρωμένης Διοίκησης καθώς περιμένει εγκυκλίους για να μπορέσει να δώσει απαντήσεις σε ερωτήματα που έχουν προκύψει.

<sup>81</sup> Ο δείκτης τιμών προσφοράς ακινήτων της ιστοσελίδας του spitogatos.gr δείχνει τις μεταβολές των τιμών των ακινήτων στην πάροδο του χρόνου. Φαίνεται με σαφήνεια η άνοδος των τιμών το τελευταίο διάστημα σε όλη την επικράτεια αλλά κυρίως στις περιοχές με έντονο ενδιαφέρον τουριστικά και επενδυτικά.

<sup>82</sup> Για παράδειγμα, για μια αγοραπωλησία απαιτούνται τα εξής έγγραφα: Φορολογική ενημερότητα, Καθαροί από φόρους και ως Φυσικά Πρόσωπα και ως εταιρία, Να έχει πληρωθεί ο έμφια – πιστοποιητικό, Να έχει πληρωθεί ο ταπ – πιστοποιητικό, ΙΚΑ – να έχει πληρωθεί το ΙΚΑ της οικοδομής και ΙΚΑ φυσικών προσώπων και εταιρίας, Βεβαίωση μηχανικού για μη αυθαιρεσίες, Ενεργειακό πιστοποιητικό, Πιστοποιητικό από κτηματολόγιο (15 μέρες) (Κατασκευαστής, 2019).

Η σημαντική έλλειψη προσωπικού/υποστελέχωση που παρατηρείται στις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις οι οποίες αδυνατούν να διαχειριστούν τον όγκο όλων των αιτήσεων (καθώς διαχειρίζονται όχι μόνο τις «Golden Visa» αλλά όλες τις υποθέσεις υπηκόων τρίτων χωρών) προκαλεί έντονες καθυστερήσεις οι οποίες αποτυπώνονται στον προγραμματισμό των ραντεβού για την κατάθεση των αιτήσεων (Αποκεντρωμένη Διοίκηση, 2019). Παρά την νομοθετική ρύθμιση που έδωσε τη δυνατότητα στους υποψήφιους επενδυτές να πάνε και σε άλλα Καταστήματα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, το πρόβλημα παραμένει. Οι καθυστερήσεις αφορούν όλη την διαδικασία, από το κλείσιμο του ραντεβού μέχρι και τον έλεγχο των δικαιολογητικών και την ολοκλήρωση της διαδικασίας με την απόδοση της άδειας διαμονής. Η μαζικότητα των αιτήσεων σε συνδυασμό με το γεγονός πως πρόκειται για μια χρονοβόρα διαδικασία για να γίνει σωστά ο έλεγχος καθώς συχνά οι φάκελοι που καλούνται να ελέγξουν περιλαμβάνουν κακογραμμένα συμβόλαια και έχουν ελλείψεις σε δικαιολογητικά, δυσχεραίνουν τη θέση των υπαλλήλων. Πιο σημαντικό, ωστόσο, είναι το γεγονός πως οι Αποκεντρωμένες Διοικήσεις δεν είναι Οργανισμοί και έτσι ενώ άτομα που εργάζονται εκεί μπορούν να αιτηθούν να μετακινηθούν σε άλλη Δημόσια Υπηρεσία με το σύστημα της κινητικότητας, το αντίθετο δεν συμβαίνει. *«Τα 2 τελευταία χρόνια έχουν φύγει 25 υπάλληλοι από εδώ μέσω της κινητικότητας»* (Αποκεντρωμένη Διοίκηση, 2019).

Παρά τις διαβεβαιώσεις και του ΥΜΕΠΟ για θωρακισμένο σύστημα (2019) αλλά και του Enterprise Greece για τους εξαντλητικούς ελέγχους που διενεργούνται (2019)<sup>83</sup>, φαινόμενα διαφθοράς παρουσιάστηκαν και ακολούθησαν την δικαστική οδό (Αποκεντρωμένη Διοίκηση, 2019). Το ξέπλυμα χρήματος στα προγράμματα «Golden Visa» αποτελεί πρώτιστη έννοια της Διεθνούς Διαφάνειας<sup>84</sup> και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και οδήγησε παραπάνω όπως είδαμε στην πρόταση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής για πλήρης διακοπή όλων των προγραμμάτων. Σύμφωνα με την Αποκεντρωμένη Διοίκηση, όλοι οι εμπλεκόμενοι φορείς γνωρίζουν πως μπορεί να γίνονται και εικονικές αγοραπωλησίες και να υπάρχει ξέπλυμα

---

<sup>83</sup> Οι έλεγχοι αυτοί πραγματοποιούνται σε δύο στάδια, το πρώτο λαμβάνει μέρος στο Ελληνικό Προξενείο της χώρας στην οποία διαμένει ο ενδιαφερόμενος κατά της διάρκεια της εξέτασης της αίτησης για visa τύπου C ή D και το δεύτερο στην αρμόδια Δ/ση Αλλοδαπών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης στην οποία καταθέτει ο ενδιαφερόμενος την αίτηση. Οι έλεγχοι αυτοί γίνονται τόσο στον ιδιοκτήτη του ακινήτου όσο και στα μέλη της οικογένειας του (Enterprise Greece, 2019).

<sup>84</sup> Στην Ελλάδα η Διεθνής Διαφάνεια διοργάνωσε ημερίδα με θέμα Ελληνική Χρυσή Βίζα με την αγορά ακινήτων και χρηματοπιστωτικών μέσων: Όχημα ανάπτυξης ή Δούρειος Ίππος» στο πλαίσιο του Money Show στην Θεσσαλονίκη αναδεικνύοντας όλα τα σημαντικά ζητήματα διαφάνειας γύρω από τις «Golden Visa». Δείτε εδώ: [https://www.insider.gr/eidiseis/ellada/110997/diethnis-diafaneia-pos-i-hrysi-biza-den-tha-ginei-doyreios-ippos?fbclid=IwAR3kM6T69k6zmltKypJ66BH9hx2LFhokAtzNY-3t6ub7g\\_DPGIeyUM2yVo](https://www.insider.gr/eidiseis/ellada/110997/diethnis-diafaneia-pos-i-hrysi-biza-den-tha-ginei-doyreios-ippos?fbclid=IwAR3kM6T69k6zmltKypJ66BH9hx2LFhokAtzNY-3t6ub7g_DPGIeyUM2yVo)

μαύρου χρήματος, αλλά δεν είναι καθόλου εύκολο να αποδειχτεί. *«Εμείς ελέγχουμε συμβόλαια και παραστατικά. Πριν και μετά όμως δεν μπορούμε να ξέρουμε τι γίνεται. Έχουμε στείλει και υποθέσεις στον Εισαγγελέα»* (Αποκεντρωμένη Διοίκηση, 2019).

Μια σημαντική πρόκληση στην αγορά είναι η ύπαρξη κακών περιπτώσεων ή «επιτήδειων». Εταιρείες που εκμεταλλεύονται υποψήφιους πελάτες αποσπώντας προκαταβολές χωρίς να έχουν τα ακίνητα στην διάθεσή τους απαραίτητα, πιέζοντας με αυτόν τον τρόπο όλους τους εμπλεκόμενους παίκτες στη συνέχεια για να κλείσει η συμφωνία με τον αρχικό ιδιοκτήτη. Ή πρακτικές πίεσης των τιμών προς τα κάτω με πρόσχημα νομικά ή κατασκευαστικά ζητήματα που ενώ τα γνώριζαν από την αρχή, τα παρουσιάζουν αφού έχει κλείσει η συμφωνία και έχει υπογραφεί προσύμφωνο και έχει δοθεί προκαταβολή στον ιδιοκτήτη. *«Όπου υπάρχει έξαρση, δημιουργούνται και τέτοια φαινόμενα»* (Μεσίτης Α, 2019). Εκμεταλλεύονται έτσι την εμπιστοσύνη υποψήφιων επενδυτών και αρχικών ιδιοκτητών και χαλούν την εικόνα συνολικά της αγοράς και των επαγγελματιών (Μεσίτης Β, 2019; Ρουσάνογλου, 2019β).

Υπάρχουν ακόμα μεσιτικές εταιρίες που συστήνουν άλλες εταιρίες διαχείρισης ακινήτων (για παράδειγμα ΙΚΕ – Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρία) και άρα λειτουργούν και ως μεσίτες και ως αγοραστές. Αγοράζουν ακίνητα και τα μεταπωλούν σε επενδυτές<sup>85</sup>. Συνεπώς, υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων και τελικά εξαπάτηση του πελάτη. Παράδειγμα εξαπάτησης αποτελεί επίσης το γεγονός πως με πρόσχημα ότι καθυστερούν τα χρήματα από Κίνα ή ότι δεν έχει κλείσει η συμφωνία με τον αγοραστή, οι εν λόγω εταιρίες πιέζουν τον αρχικό ιδιοκτήτη να πουλήσει σε χαμηλότερη τιμή, ενώ ο πραγματικός αγοραστής είναι η ίδια η ΙΚΕ που παίζει το ρόλο του ενδιάμεσου αγοραστή (Συμβολαιογράφος, 2019). Η συγκεκριμένη πρακτική πέρα από παράνομη επιφέρει και ένα επιπλέον επίπεδο γραφειοκρατίας και όγκου εργασίας καθώς για κάθε ακίνητο δημιουργούνται 2 συμβολαιογραφικοί φάκελοι αφού πραγματοποιούνται 2 αγοραπωλησίες (από τον αρχικό ιδιοκτήτη στην ΙΚΕ και από την ΙΚΕ στον υποψήφιο επενδυτή). Αν και τέτοια περιστατικά καταγγέλλονται, υπάρχουν ακόμα στην αγορά αυτά τα φαινόμενα (Συμβολαιογράφος, 2019; Μεσίτης Β, 2019). Η παραπάνω πρόκληση συνδέεται και με την έντονη στρέβλωση των τιμών στην αγορά όπως φαίνεται και στο παράδειγμα ενός συμβολαίου που το ακίνητο είχε αντικειμενική αξία 15,000 ευρώ αλλά πουλήθηκε 250,000 (Αποκεντρωμένη Διοίκηση, 2019). Στο παράδειγμα αυτό μπορεί να μην γνωρίζουμε ποιοι διαμεσολάβησαν και

---

<sup>85</sup> Παρά τους φόρους και τα έξοδα μεταβίβασης, οικονομικά τους συμφέρει που σημαίνει πως η αρχική τιμή αγοράς με την τελική τιμή πώλησης έχουν μεγάλη διαφορά (Συμβολαιογράφος, 2019).

πως μοιράστηκε πραγματικά το κέρδος και η υπεραξία που παράχθηκε ανάμεσα σε μεσίτες και εταιρίες αλλά το μόνο σίγουρο είναι πως αποτελεί ένα παράδειγμα έντονης στρέβλωσης της κτηματομεσιτικής αγοράς.

Μια άλλη κακή πρακτική των μεσιτών που συνδέεται και με τις σχέσεις δύναμης κατά τη διάρκεια της αγοραπωλησίας έχει να κάνει με την αποκλειστική εντολή του πωλητή προς τον μεσίτη. Οι πωλητές δίνουν στον μεσίτη αποκλειστική εντολή να διαπραγματεύεται για αυτούς την τιμή πώλησης και έτσι χάνουν κομμάτι της διαπραγματευτικής τους δύναμης. Συνήθως όταν εμπλέκονται παραπάνω από ένας μεσίτες, αυτοί πλειοδοτούν και άρα μπορεί ένα σπίτι να πωληθεί σε καλύτερη τιμή, ενώ όταν υπάρχει αποκλειστική εντολή και ο πωλητής βιάζεται, μπορεί να εξαπατηθεί πιο εύκολα καθώς δεν έχει πρόσβαση στον τελικό αγοραστή και μπορεί να λαμβάνει ψεύτικες πληροφορίες από τον μεσίτη (Συμβολαιογράφος, 2019). Η άρνηση Κινέζων πελατών να πληρώσουν μεσιτικές αμοιβές αποτέλεσε μια ακόμη πρόκληση, η οποία ξεπεραστήκε με την *«υπόδειξη πελάτη εξωτερικού»*. *«Ενώ η τιμή είχε συμφωνηθεί για παράδειγμα στις 130,000 ευρώ, το τελικό ποσό που έδινε ο Κινέζος πελάτης ήταν 145,000 με τα 15,000 ευρώ να σημειώνονταν ως υπόδειξη πελάτη εξωτερικού»*. Με αυτόν τον τρόπο ο μεσίτης έπαιρνε την αμοιβή που του αντιστοιχούσε (Συμβολαιογράφος, 2019).

Τέλος, αν και δεν συμφώνησαν όλοι, πολλοί επαγγελματίες ανέφεραν την έλλειψη εξειδικευμένης γνώσης γύρω από τα ζητήματα της «Golden Visa», λόγω και brain drain, και πως χρειάστηκε κάποιος καιρός για να βρεθούν οι απαραίτητοι άνθρωποι και γνωσιακοί πόροι για να λειτουργήσει η αγορά. Η αδυναμία επικοινωνίας με τους υποψήφιους – επενδυτές στα Αγγλικά και άρα η απαραίτητη χρήση διερμηνέα συμπεριλαμβάνεται στους γνωσιακούς πόρους που λείπουν από την αγορά (Δικηγόρος Β, Κατασκευαστής, 2019, Συμβολαιογράφος, 2019). Ακόμα, σύμφωνα με τους επαγγελματίες, υπάρχει έλλειψη πληροφοριών γύρω από θέματα τουριστικού και επενδυτικού ενδιαφέροντος. Τέλος, είναι δύσκολο να βρεθούν στο διαδίκτυο πληροφορίες χρήσιμες για τους υποψήφιους επενδυτές όπως σχολεία σε γειτονιές που θα μπορούσαν να γραφτούν τα παιδιά τους, αναγνώριση πτυχίων δημοτικού και άλλες σημαντικές πληροφορίες για να μπορέσουν να αποφασίσουν αν θα επενδύσουν εδώ και αν θα εγκατασταθούν στην Ελλάδα μόνιμα (Μεσίτης Α, 2019).

## 5.7: Χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις και αντιδράσεις/αντιστάσεις

Η άνθηση του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης<sup>86</sup> σε συνδυασμό με την αύξηση των «Golden Visa», την αγορά ακινήτων γενικότερα για επενδυτικούς ή τουριστικούς λόγους και από πολίτες που δεν χρειάζονται «Golden Visa» (πχ. Ευρωπαίοι πολίτες), την προώθηση (re-branding) της Αθήνας ως city break προορισμού (Algean Property, 2018) καθώς και την απουσία συγκροτημένων στεγαστικών πολιτικών δημιούργησαν ένα εκρηκτικό μείγμα χωρο-κοινωνικών επιπτώσεων που επανέφερε το στεγαστικό ζήτημα στο δημόσιο διάλογο<sup>87</sup>. Λαμβάνοντας υπ' όψιν πως οι περισσότεροι επενδυτές δεν χρησιμοποιούν τα ακίνητα για ιδιοκατοίκηση αλλά τα εκμισθώνουν στις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης (πχ Airbnb) και θεωρώντας πως οι 6000+ άδειες «Golden Visa» αντιστοιχούν σε πολύ περισσότερα ακίνητα, μια από τις βασικότερες χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις ήταν η αφαίρεση οικιστικού αποθέματος από την μακροχρόνια μίσθωση. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα «την συμπίεση των μισθωμάτων καθώς δημιουργήθηκε έλλειψη προσφοράς και άρα αύξηση των ενοικίων» (Φορέας Ενοικιαστών, 2019).

Παράλληλα με την αύξηση των ενοικίων<sup>88</sup>, υπήρξε έντονος εκτοπισμός κατοίκων μέσα από εξώσεις, οι οποίες δεν γίνονταν βέβαια μέσω της νόμιμης διαδικασίας καθώς κάτι τέτοιο δεν θα ήταν δυνατό, αλλά έμμεσα μέσω απειλών και εκβιασμών για αύξηση ενοικίου. Σχετικά με τις εξώσεις, μόλις το 30% καταλήγει στα δικαστήρια και λόγω χρόνου που απαιτείται για να τελεσιδικήσει και πόρων που απαιτούνται (Φορέας Ιδιοκτητών, 2019). Συνεπώς, ο δείκτης των εξώσεων από τα Δικαστήρια δεν μπορεί να είναι ενδεικτικός και έτσι δεν υπάρχει κάποιος μηχανισμός που να μπορεί να αποτυπώσει το μέγεθος των εξώσεων που έλαβαν χώρα το τελευταίο διάστημα. Σύμφωνα με τον Φορέα Ενοικιαστών, μόνο για το 2019 παρατηρήθηκε αύξηση 30%-40% στις εξώσεις. «*Δυστυχώς, δεν έχει γίνει καμία αξιολόγηση του αντικτύπου από τους αρμόδιους φορείς παρ' ότι οι ενοικιαστές βρίσκονται σε απόγνωση*» (Φορέας Ενοικιαστών,

<sup>86</sup> Για τη βραχυχρόνια μίσθωση και τις θετικές/αρνητικές επιπτώσεις της στην Αθήνα, δείτε (Μπαλαμπανίδης, Παπατζάνη και Πέττας, 2017; Balabanidis, Maloutas, Papatzani και Pettas, 2019). Για μια αναλυτική παρουσίαση του φαινομένου του Airbnb στην Ελλάδα δείτε κι εδώ: [https://medium.com/athenslivegr/mapping-the-dominance-of-airbnb-in-athens-4cb9e0657e80?fbclid=IwAR3Nuun\\_ccCkRZbHQ7xjDfVmm3bX66gGIAtNlaUDgmm9-Cb7pfCq5wLzPM](https://medium.com/athenslivegr/mapping-the-dominance-of-airbnb-in-athens-4cb9e0657e80?fbclid=IwAR3Nuun_ccCkRZbHQ7xjDfVmm3bX66gGIAtNlaUDgmm9-Cb7pfCq5wLzPM).

<sup>87</sup> Για μια παρουσίαση του δικαιώματος στην κατοικία και των επιπτώσεων της κρίσης και της απουσίας στεγαστικών πολιτικών στην Ελλάδα, δείτε κι εδώ Μπαλαμπανίδης, Πατατούκα, Σιατίτσα, 2013.

<sup>88</sup> Δείτε εδώ μερικά δημοσιεύματα σχετικά με την αύξηση ενοικίων (ενδεικτικά): [https://www.ethnos.gr/oikonomia/58721\\_airbnb-hrysi-biza-kai-enoikia-ayxisan-tis-times-ton-akiniton-vid](https://www.ethnos.gr/oikonomia/58721_airbnb-hrysi-biza-kai-enoikia-ayxisan-tis-times-ton-akiniton-vid), <https://m.tvxs.gr/mo/i/301450/f/news/ellada/enas-misthos-gia-ena-enoikio.html>, <https://www.lifo.gr/now/greece/253208/ektinaksi-timon-stin-enoikiasi-kai-polisi-akiniton-sto-kentro-tis-athinas>.

2019). Καθώς έχει αλλάξει η ψυχολογία των ιδιοκτητών, παρατηρούνται φαινόμενα εξώσεων και σε μεγάλες πόλεις και σε περιοχές που δεν είναι έντονα τουριστικές (Φορέας Ενοικιαστών, 2019). Μια ιδιαίτερη κατηγορία που βρίσκεται σε ευάλωτη θέση είναι οι φοιτητές/τριες οι οποίοι δυσκολεύονται να βρουν κατοικίες σε προσιτές τιμές και πολλές φορές αναγκάζονται να νοικιάσουν για 9 μήνες μόνο, έτσι ώστε το ακίνητο να αξιοποιηθεί την καλοκαιρινή περίοδο στον τομέα του τουρισμού (Φορέας Ενοικιαστών, 2019).

Το επίδομα ενοικίου προσπάθησε να ανασχέσει αυτές τις επιπτώσεις ως επιδοματική πολιτική. Ωστόσο, παρατηρήθηκαν στρεβλώσεις καθώς δεν ήταν λίγες οι φορές που οι ιδιοκτήτες ακινήτων ζητούσαν μέρος αν όχι όλο το ποσό από τους ενοικιαστές. Πιο συγκεκριμένα, επειδή πολλοί ενοικιαστές ζούσαν χωρίς να έχουν ανανεώσει το συμβόλαιό τους, και παράλληλα ο νόμος προέβλεπε ενεργό συμβόλαιο για την αίτηση του επιδόματος ενοικίου, όταν ζητούσαν το συμβόλαιο από τον ιδιοκτήτη για να υποβάλουν την αίτηση, αυτός προχωρούσε σε επανα-διαπραγμάτευση του ενοικίου και διεκδικούσε κομμάτι από το επίδομα (Φορέας Ενοικιαστών, 2019).

Η χωρική διάσταση των επιπτώσεων φαίνεται και στις περιοχές και στις γειτονιές γύρω από το κέντρο όπως Θησείο, Πλάκα, Κουκάκι<sup>89</sup> οι οποίες λόγω τουρισμού (πάνω από 70% για βραχυχρόνια μίσθωση) έχουν πλήρη αλλοίωση της σύστασης πληθυσμού και των οικονομικών κλάδων/επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται σε αυτές (Φορέας Ενοικιαστών, 2019). Γενικότερα το κέντρο της Αθήνας προορίζεται στο μέλλον μόνο για επενδυτικούς λόγους (συμπεριλαμβανομένου του τουρισμού) και όχι για άλλες χρήσεις και ακόμα και να ξεφουσκώσει το φαινόμενο του Airbnb, οι συγκεκριμένες περιοχές θα είναι απλησίαστες και δεν θα πέσουν οι τιμές τους (Μεσίτης Β, 2019). Ο εκτοπισμός των κατοίκων του κέντρου προς όμορες περιοχές καθώς αναγκάζονται και φεύγουν εκτός Αθηνών, ανεβάζει τα έξοδά τους στην καθημερινή μετακίνηση από και προς τη δουλειά τους και τον χρόνο τον οποίο καταναλώνουν για την μετακίνηση (Μεσίτης Α, 2019). Βέβαια, η δυσκολία στην εύρεση διαμερίσματος προς ενοικίαση σε προσιτή τιμή έχει γενικευθεί καθώς όλες οι περιοχές έχουν επηρεαστεί από τις διαμορφωμένες τάσεις της αγοράς που ήδη έχουμε περιγράψει. Ο εκτοπισμός των κατοίκων του κέντρου της Αθήνας δεν είναι μοναδικό φαινόμενο για την Ευρώπη καθώς και στην Λισαβόνα

---

<sup>89</sup> Για παράδειγμα, σύμφωνα με το Πανελλαδικό δίκτυο κτηματομεσιτών E-Real Estates, το Κουκάκι παρουσίασε αύξηση 68,3% μεταξύ του 2015 και του 2019 στη μέση ζητούμενη τιμή αγοράς. Για περισσότερα δείτε εδώ: <https://www.naftemporiki.gr/finance/story/1535194>.

παρατηρούνται ανάλογες χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις με εκτοπισμό κατοίκων με την αύξηση των τιμών των ακινήτων να αγγίζει το 9,2% το υψηλότερο ποσοστό στην Ευρωζώνη για το πρώτο τρίμηνο του 2019 (kathimerini, 2019). Συγκεκριμένα το ιστορικό της κέντρο υπέστη έντονες αλλαγές (ανακαινίσεις, αλλαγές χρήσεων γης) λόγω των προγραμμάτων «Golden Visa» σε συνδυασμό και με άλλους παράγοντες όπως η κατάργηση νόμων ενοικίων και η τουριστική ανάπτυξη μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων (Lestegas, Gonzalez και Seixas, 2018).

Τέλος, μια άλλη διάσταση που αναδεικνύει και την συνολικότερη αναδιάρθρωση γης και ακίνητης περιουσίας που λαμβάνει χώρα με την «Golden Visa» είναι η παραδοχή των περισσότερων συμμετεχόντων/ουσών πως το φαινόμενο αυτό σε συνδυασμό με τα χρωστούμενα δάνεια οδήγησε πολλούς ιδιοκτήτες να πουλήσουν την ακίνητη περιουσία τους με σκοπό να αποπληρώσουν το δάνειο και να ξεχρεώσουν όχι απαραίτητα σε ευνοϊκές συνθήκες στην αγορά (τιμή πώλησης). *«Από το να έχει πρόβλημα το παιδί μου στο μέλλον και να μην μπορώ να το μεταβιβάσω, ας το πουλήσω τώρα να ξεχρεώσω και ας ξεκινήσω από το μηδέν»* (Μεσίτης Α, 2019). Υπάρχει, λοιπόν, μια αίσθηση πως το φαινόμενο σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση, έχει ήδη επηρεάσει το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα και αν συνεχίσει με αυτούς τους ρυθμούς την επόμενη δεκαετία, αυτό θα επηρεάσει σημαντικά όχι μόνο το ποιος κατέχει τη γη/οικόπεδα/οικιστικό απόθεμα αλλά και ποιος ρυθμίζει την αγορά και κατά πόσο θίγεται η κοινωνική συνοχή (Μεσίτης Β, 2019).

### Αντιδράσεις-Αντιστάσεις

Έχοντας παρουσιάσει τις χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις, η επόμενη παράγραφος παρουσιάζει μια σειρά από αντιδράσεις-αντιστάσεις που εμφανίστηκαν κυρίως σε αντίθεση με την τουριστικοποίηση γειτονιών κυρίως του κέντρου και στην αλλοίωση της κοινωνικής συνοχής τους. Πλέον το ζήτημα των αυξήσεων των ενοικίων, του εκτοπισμού από τις γειτονιές λόγω αύξησης των τιμών ή λόγω της αδυναμίας εύρεσης στέγης για μακροχρόνια μίσθωση άρχισε να γίνεται ένα πραγματικό πρόβλημα για όλα εκείνα τα στρώματα της κοινωνίας που βρίσκονται στο περιθώριο (άνεργοι/ες, φτωχοί/ες, μετανάστες/στρίες, φοιτητές/τριες). Δημιουργήθηκαν θεματικές συνελεύσεις (π.χ. συνέλευση πόλης 790 – Παράρτημα 5 – Εικόνα 12, συνέλευση ενάντια στον εκβιασμό του ενοικίου<sup>90</sup>) αλλά και πραγματοποιήθηκαν πορείες σε Κουκάκι, Ακρόπολη, Θησείο και στην Πλατεία Αμερικής, δηλαδή στις γειτονιές που

---

<sup>90</sup> <https://unrealestate.noblogs.org/>

επηρεάστηκαν περισσότερο (Παράρτημα 5 - Εικόνες 13α-13β-13γ-13δ-13ε-13ζ-13η). Πρόσφατα σχηματίστηκε το Ενιαίο Κοινωνικό Μέτωπο Εξαρχείων με τη συμμετοχή διαφόρων ομάδων που αντιτάσσονται στη τουριστικοποίηση της περιοχής που έχει ως συνέπεια τον εκτοπισμό κατοίκων. Μάλιστα μαζί με άλλες συλλογικότητες όπως την AARG (Action Against Regeneration and Gentrification) πραγματοποίησαν πορεία και παρέμβαση στο Δημαρχείο της Αθήνας (Εικόνα 14 - αφίσα για πορεία) (Τζιαντζή, 2019; Αντωνόπουλος, 2019). Οι παραπάνω αντιδράσεις/αντιστάσεις καταδεικνύουν την προσπάθεια επανοικειοποίησης της πόλης και του δικαιώματος σε αξιοπρεπή στέγη<sup>91</sup>.

---

<sup>91</sup> Οι παραπάνω αντιδράσεις/αντιστάσεις εντάσσονται στα ευρύτερα κινήματα στην Ευρώπη όπως την Ευρωπαϊκή Συμμαχία Δράσης για το δικαίωμα στην πόλη και στην κατοικία (European Action Coalition for the Right to Housing and to the City) και το Δίκτυο των Νοτιο-Ευρωπαϊκών Πόλεων ενάντια στην τουριστικοποίηση (Network of Southern European Cities against Touristification).

## Κεφάλαιο 6: Συμπεράσματα-Συζήτηση

Εκκινώντας από τα βασικά ερωτήματα της έρευνας σχετικά με το προφίλ και τα κίνητρα αυτών που αιτούνται «Golden Visa», τη διαδικασία και τους παίκτες που συμμετέχουν καθώς και τις θετικές και αρνητικές προεκτάσεις της εφαρμογής της πολιτικής αυτής και λαμβάνοντας υπ' όψιν το θεωρητικό πλαίσιο για την προνομιούχο κινητικότητα και την έννοια της ιθαγένειας, το Κεφάλαιο 6 συνεχίζει με μια πρώτη ανάλυση-συζήτηση εν είδει συμπερασμάτων.

Μελετώντας τα προγράμματα «Golden Visa» θα μπορούσαμε να τα τοποθετήσουμε στην τομή μεταξύ 3 αξόνων: α) επένδυση με σκοπό το κέρδος (συνδέεται και με τις Άμεσες Ξένες Επενδύσεις που κάθε Κράτος προσπαθεί να αυξήσει), β) προνομιούχος μετακίνηση/μετανάστευση (ένας σχετικά νέος και αναπτυσσόμενος κλάδος) και γ) ιθαγένεια (δηλαδή το δικαίωμα του ανήκειν σε μια κοινότητα ως πολίτης), που βρίσκεται υπό διαρκή διαπραγμάτευση για το περιεχόμενό της και του ποιος/α μπορεί να έχει πρόσβαση σε αυτήν. Οι πολιτικές «Golden Visa» επηρεάζουν, διαμορφώνουν αλλά επηρεάζονται και διαμορφώνονται από την συσχέτισή τους με τις διαφορετικές κλίμακες, από το τοπικό μέχρι και το παγκόσμιο εμπλουτίζοντας το διάλογο για την σχέση του τόπου με τον χώρο (place-space). Συνεπώς, οι «Golden Visa» αποτελούν προγράμματα που πρέπει να μελετηθούν σε όλες τις κλίμακες.

Τα προγράμματα «Golden Visa» είναι ευρέως γνωστά στον Ευρωπαϊκό και Παγκόσμιο χάρτη και η ανάπτυξή τους τα τελευταία χρόνια οφείλεται στην όλο και εντεινόμενη παγκοσμιοποίηση. Παγκοσμιοποίηση που σε ένα νεοφιλελεύθερο πλαίσιο τείνει να πριμοδοτεί όλο και περισσότερο την ελεύθερη μετακίνηση κεφαλαίων και πλούσιων επενδυτών ενώ ταυτόχρονα να θέτει όλο και περισσότερους περιορισμούς στην μετακίνηση στρωμάτων για εργασία (Massey, 2005), να εντείνει δηλαδή τις ανισότητες μεταξύ των διαφορετικών γεωγραφικών ελευθεριών (Χατζημιχάλης και Βαΐου, 2012). Ως προς την προνομιούχο μετακίνηση, το ποσό που απαιτείται για την απόκτηση άδειας διαμονής από μόνο του προσδιορίζει και το κοινωνικό-οικονομικό επίπεδο των υποψήφιων επενδυτών. Ωστόσο, έχει ενδιαφέρον πως τα καταστήματα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ακριβώς επειδή ο νόμος ορίζει πως σε 2 μήνες η διαδικασία πρέπει να έχει ολοκληρωθεί, συνήθως προτεραιοποιούν αυτές τις αιτήσεις εις βάρος άλλων αιτήσεων για άδεια διαμονής. Αν και κάθε εισηγητής αποφασίζει πώς θα χειριστεί τον όγκο εργασίας του, η γραμμή των θεσμικών φορέων είναι η

προτεραιοποίηση των υποψήφιων επενδυτών. Συνεπώς, το προνόμιο δεν αφορά μόνο την κοινωνικό-οικονομική συνθήκη των υποψήφιων επενδυτών αλλά και την διακριτική μεταχείρισή τους από τις αρμόδιες Αρχές.

Σε συμβολικό επίπεδο και καθώς παράλληλα με την μεγέθυνση της πολιτικής αυτής η Ελλάδα βίωσε και μια από τις μεγαλύτερες μετακινήσεις πληθυσμών από τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο και μετά κυρίως με πρόσφυγες από τη Συρία, το Αφγανιστάν και το Ιράκ, αξίζει να αναφέρουμε 2 σημεία. Παρά το γεγονός πως οι υποψήφιοι-επενδυτές αιτούνται άδεια διαμονής και οι διαδικασίες εμπεριέχονται στο Μεταναστευτικό Δίκαιο και υπάγονται στους νόμους αυτούς, δεν χαρακτηρίζονται ως «μετανάστες» ακόμα με το πρόσχημο προνομιούχοι ή εταιρικοί (privileged ή business migrants) αλλά ως επενδυτές. Καθώς η λέξη «μετανάστης» φέρει περισσότερο αρνητικούς παρά θετικούς συμβολισμούς/συνδηλώσεις στην Ελληνική πραγματικότητα, η χρήση και η εδραίωση τέτοιων λέξεων έχει σημαντικές συμβολικές και πολιτικές προεκτάσεις. Επίσης, κατά τη διάρκεια της ανάλυσης περιεχομένου των δημοσιευμάτων, επισημάνθηκε πως αρκετά προωθούν την προσέλκυση πλούσιων επενδυτών ως «πανάκεια» για την ανάπτυξη και την οικονομική ανάκαμψη της Ελλάδας. Μάλιστα, χρησιμοποιώντας τον όρο «hotspot» (pagenews.gr, 2019) για να αναδείξουν το ποια άτομα και με ποια χαρακτηριστικά θα ήθελαν να «εγκλωβιστούν» στην Ελλάδα, υπογραμμίζουν σκωπτικά την προτίμησή τους και αναδεικνύουν με γλαφυρό και συμβολικό τρόπο την προνομιούχο μετακίνηση. Έτσι εγείρονται σημαντικά ερωτήματα για τον κομβικό ρόλο των μέσων ενημέρωσης στη διαμόρφωση των απόψεων σχετικά με ποιοι μετανάστες είναι «καλοδεχούμενοι» και ποιοι όχι καθώς και το ποιοι συμβάλουν και με ποιον τρόπο στην οικονομική και κοινωνική ζωή των γειτονιών και ποιοι έχουν δικαίωμα στην μετακίνηση και δικαίωμα στην κατοικία.

Όπως αποτυπώθηκε ενδελεχώς στο προηγούμενο κεφάλαιο, η αγορά της «Golden Visa» είναι μια νέα αγορά για την Ελλάδα και αναπτύχθηκε έντονα ειδικά τα τελευταία 3 χρόνια. Στην αγορά αυτή συμμετέχουν πολλοί φορείς (Δημόσιοι και Ιδιωτικοί) που έχουν κοινό συμφέρον την ανάπτυξη του τομέα καθώς έχουν άμεσα ή έμμεσα οφέλη από αυτό. Ταυτόχρονα, όμως, οι σχέσεις τους μπορεί να είναι και ανταγωνιστικές μιας και ταυτόχρονα με την μεγέθυνση της αγοράς προσπαθούν να καρπωθούν και μεγαλύτερο μερίδιο στα κέρδη και στην υπεραξία που παράγεται. Καθώς η αγορά βρίσκεται στον 6<sup>ο</sup> προς 7<sup>ο</sup> χρόνο λειτουργίας της, θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε πως έχει περάσει το πρώτο στάδιο ανάπτυξης και δοκιμών και βρίσκεται σε μια

φάση ωρίμανσης. Κατά τη διάρκεια αυτών των χρόνων, έγιναν συγχωνεύσεις μεταξύ εταιριών, εταιρίες με κακόβουλες πρακτικές απομακρύνθηκαν από την αγορά και οι παίκτες ισχυροποίησαν τη θέση τους και τα δίκτυα λειτουργίας τους.

Οι εξειδικευμένες εταιρίες κινούνται σε μια διττή στρατηγική που μπορεί να φαντάζει και αντιφατική. Από τη μία επιδιώκουν όλο και περισσότερες συνεργασίες με μεσίτες και άλλους συνεργάτες/επαγγελματίες πεδίου για να έχουν όσο δυνατόν μεγαλύτερη πρόσβαση σε πληροφορία σεβόμενη το τοπικό συγκείμενο/ τεχνογνωσία. Από την άλλη πλευρά προσπαθούν να διευρύνουν τη λειτουργία τους αποκτώντας in house τις διαφορετικές επαγγελματικές κατηγορίες (δικηγόρους, συμβολαιογράφους, μηχανικούς, μεσίτες) και να μουν και σε άλλους κλάδους, όπως τον κατασκευαστικό, προκειμένου να προσφέρουν στους πελάτες ένα ολιστικό πακέτο υπηρεσιών αυξάνοντας έτσι το περιθώριο κέρδους τους και την ανταγωνιστικότητά τους σε σχέση με τις άλλες εταιρίες. Αυτό σημαίνει πως οι εταιρίες αυτές καθώς μεγεθύνονται αποκτούν δυσανάλογη δύναμη και άρα καθορίζουν και εν πολλοίς το προς τα πού θα κινηθεί η αγορά μειώνοντας δραματικά τον ρόλο που μπορούν να παίξουν μεμονωμένοι επαγγελματίες. Οι εταιρίες αξιοποίησης ακινήτων γίνονται ρυθμιστές της αγοράς και η όλο κλιμακούμενη αύξηση του φαινομένου θα οδηγήσει τις εταιρίες να παίξουν κομβικό ρόλο στη διαμόρφωση των αξιών των ακινήτων. Καθώς προσδοκούν στην υπεραξία των επόμενων 5-10 χρόνων, προσπαθούν να αξιοποιήσουν κάθε ευκαιρία εδραιώνοντας το ρόλο τους στο real estate. Εξάλλου, *«το real estate σημαίνει πως βλέπω σε έναν τόπο, μια γη ότι έχει προοπτικές και κάποιος άλλος δεν τις έχουν δει [...], και πηγαίνω και δημιουργώ όλες εκείνες τις προδιαγραφές που χρειάζονται για να δημιουργήσω μια υπεραξία»* (Μεσίτης Α, 2019).

Με τη σειρά τους οι επαγγελματίες βρίσκονται σε ένα διαρκές δίλημμα να συνεταιριστούν με αποκλειστικότητα με μεγάλη εταιρία, γεγονός που λειτουργεί περιοριστικά και τους αναγκάζει να αποδεχτούν τους όρους συνεργασίας που τους τίθενται ή να παραμείνουν ανεξάρτητοι και να κινηθούν αυτόνομα αναλαμβάνοντας το ρίσκο έλλειψης πελατών στο μέλλον. Κάθε στρατηγική έχει θετικά και αρνητικά και μπορεί να αποβεί επωφελής ή και όχι, τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα. Η επιρρέπεια της αγοράς σε εξωγενείς παράγοντες δημιουργεί επισφάλεια στους επαγγελματίες, που παρά τα σημαντικά κέρδη τα τελευταία χρόνια, παραμένουν ευάλωτοι σε πιθανές αλλαγές στο παγκόσμιο ευρύτερο κοινωνικό-πολιτικό-οικονομικό συγκείμενο. Εύλογα συμπεραίνουμε πως οι υπάρχουσες σχέσεις συνεργασίας/ανταγωνισμού μεταξύ των παικτών αντανακλούν και τις σχέσεις εξουσίας (power

dynamics) μεταξύ τους, οι οποίες είναι δυναμικές και διαμορφώνονται ανάλογα και με το χωρο-χρονικό συγκείμενο.

Η εκρηκτική αύξηση του φαινομένου δημιούργησε κερδισμένους και χαμένους. Ανάμεσα στους κερδισμένους (τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα) βρίσκουμε το Κράτος που αύξησε τα έσοδά του, τους επαγγελματίες και τις εξειδικευμένες εταιρίες που αύξησαν τους τζίρους τους. Οι υποψήφιοι επενδυτές καθώς και οι πωλητές/ιδιοκτήτες μπορούν να τοποθετηθούν και στους κερδισμένους και στου χαμένους ανάλογα με την περίπτωση. Καθώς η αγορά είναι ακόμα αρρυθμιστη, οι πωλητές σπιτιών και οι αγοραστές/επενδυτές θα μπορούσαν να έχουν βιώσει τόσο μια δίκαιη διαπραγμάτευση/αποτέλεσμα αγοραπωλησίας όσο και μια διαδικασία εξαπάτησης και αδικίας. Τέλος, τα προγράμματα «Golden Visa», ενισχύοντας την αγορά ακίνητης περιουσίας, οδήγησαν σε ανατιμήσεις στην αγορά κατοικίας σε πολλές περιοχές της Αττικής (ειδικά στο κέντρο της Αθήνας, στο Μαρούσι, Χολαργό, Πειραιά και γενικότερα στα νότια προάστια) επιδεινώνοντας τις κοινωνικές ανισότητες μεταξύ ντόπιων κατοίκων/ενοικιαστών και πλούσιων μεταναστών-επενδυτών. Είναι εμφανές πως η αξιολόγηση κερδισμένων/χαμένων έχει και έντονη χωρική διάσταση καθώς ανάμεσα στους χαμένους ήταν και οι άνθρωποι που ζούσαν στις γειτονιές οι οποίες σήκωσαν το περισσότερο βάρος των κτηματομεσιτικών αυξήσεων.

Ας δούμε όμως μερικά επιμέρους στοιχεία αυτής της αξιολόγησης σε χαμένους και κερδισμένους. Αν και το αφήγημα για θετικό αντίκτυπο στην οικονομία και για σημαντικά έσοδα από τις επενδύσεις αυτές για το Κράτος είναι βάσιμο, το ερώτημα της ποιότητας των επενδύσεων αυτών παραμένει. Είναι ευκαιριακές ή μπορούν να έχουν μακροπρόθεσμο αντίκτυπο; Πως επανεπενδύονται ή θα μπορούσαν να επαναπενδυθούν αυτά τα χρήματα έτσι ώστε να αμβλύνουν τις χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις; Ως προς τους επαγγελματίες που είναι ανάμεσα στους κερδισμένους, τουλάχιστον σε βραχυπρόθεσμο/μεσοπρόθεσμο ορίζοντα επικρατεί προβληματισμός για το μέλλον καθώς παραμένει ερωτηματικό τι θα κάνουν αν το φαινόμενο χάσει την δυναμική που έχει αποκτήσει<sup>92</sup>. Έχοντας επενδύσει χρόνο σε αυτήν την κατηγορία, έχουν αφήσει άλλες δουλειές δικές τους (Συμβολαιογράφος, 2019) και μια εφήμερη λογική θα μπορούσε να αποβεί λάθος μακροπρόθεσμα. Σύμφωνα με τους Λαμπριανίδη (2019) και Silva (2015) ο σκεπτικισμός αυτός για την μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα αφορά και την

---

<sup>92</sup> Υπάρχουν μέχρι και συμβολαιογραφεία με 15 άτομα που ασχολούνται μόνο με «Golden Visa».

οικονομία συνολικότερα με τον κατασκευαστικό κλάδο και τον κτηματομεσιτικό να προσφέρουν δουλειές αλλά να μην αποτελούν μακροπρόθεσμες λύσεις για την αναγκαία αναδιάρθρωση των οικονομιών.

Παρά τον έντονο δημόσιο διάλογο και την πληθώρα δημοσιευμάτων, οι αριθμοί των αδειών «Golden Visa» παραμένουν ακόμα μικροί σε απόλυτους αριθμούς, ειδικά συγκριτικά με τους αριθμούς άλλων Ευρωπαϊκών Χωρών. Μάλιστα, αυτό το επιχείρημα χρησιμοποιείται πολλές φορές για να αναδείξει πόσο «αναξιοποίητο» είναι το πρόγραμμα και πόσα ακόμα μπορεί να προσφέρει στην Ελληνική Οικονομία. Ωστόσο θα ήταν σημαντικό να δούμε τον αριθμό των αδειών «Golden Visa» και με πόσα ακίνητα αυτός συνδέεται ειδικότερα σε σχέση με το διαθέσιμο οικιστικό απόθεμα. Επίσης, στον παραπάνω αριθμό θα μπορούσαμε να προσθέσουμε τα ακίνητα έχουν ήδη αγοραστεί από τις εταιρίες οι οποίες αναζητούσαν και αναζητούν ευκαιρίες για να διογκώσουν το portfolio τους λόγω ισχυρού ανταγωνισμού και είναι έτοιμα προς πώληση. Αν αναλογιστούμε δε τις περιοχές που αυτά τα ακίνητα συγκεντρώνονται και τον τρόπο αξιοποίησής τους όταν αυτά πωλούνται, εύλογα αναδεικνύεται πως το φαινόμενο έχει σημαντικό αντίκτυπο παρά τον «μικρό» αριθμό αδειών σε απόλυτους όρους.

Ακόμα και να οδηγηθεί το φαινόμενο σε μια φούσκα γιατί μια άλλη χώρα θα ρίξει την τιμή και θα στραφούν εκεί οι νέοι υποψήφιοι-επενδυτές, οι ακίνητες περιουσίες θα έχουν ήδη αλλάξει χέρια και θα βρίσκονται στην ιδιοκτησία των εταιριών ή των ξένων επενδυτών. Κι όπως χαρακτηριστικά υπογράμμισε ένας συνομιλητής μου *«δεν μετρώ την οικοδομή ή την κατασκευή. Εδώ μιλάμε για την αξία της γης. Δεν πληρώνεις τα τούβλα και τα μετά. Είναι βέβαια και αυτά ένα κομμάτι αλλά όταν έχουν περάσει 30-40 χρόνια αυτά έχουν μηδενιστεί, έχουν αποσβεστεί. Αυτό το οποίο μετράει είναι η γη. Είναι η θέση του οικοπέδου»* (Μεσίτης Α, 2019).

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η παρομοίωση της κτηματαγοράς ως ένα ελατήριο. *«Πιέζεται το ελατήριο, πιέζεται και κάποια στιγμή σκάει. Έτσι και οι τιμές στην κτηματαγορά. Πιέστηκαν πολύ προς τα κάτω και τώρα είμαστε στη φάση της εκτόξευσης και κάποια στιγμή θα σταθεροποιηθούν»* (Μεσίτης Β, 2019). Όσο «φυσική» κι αν ακούγεται μια τέτοια εξήγηση, είναι μάλλον υπεραπλουστευμένη και ιδεολογικο-πολιτικά ταγμένη<sup>93</sup>. Η παρομοίωση της κτηματαγοράς με ελατήριο μας προσφέρει ενδιαφέρουσες παρατηρήσεις από τον κόσμο της φυσικής καθώς

---

<sup>93</sup> Η συντριπτική κατάρρευση των τιμών των ακινήτων ήταν αποτέλεσμα και της καταβράθρωσης του ΑΕΠ ως συνέπεια της κρίσης χρέους.

παραμένει ασαφές ποιος βάζει δύναμη και τροφοδοτεί με ενέργεια το σύστημα που βρίσκεται σε «σημείο σταθερότητας» για να αρχίσει να συμπίεζεται. Μια τέτοια φυσικοποιημένη και κανονικοποιητική προσέγγιση που προτάσσει την αγορά ως έναν απρόσωπο ρυθμιστή, αδυνατεί να εξηγήσει τις δυνάμεις εκείνες, δηλαδή τους παίκτες και τις πολιτικές τους που οδήγησαν το ελατήριο σε συμπίεση, την ύπαρξη ή όχι μηχανισμών απορρόφησης των ταλαντώσεων, όπως κρατικές πολιτικές για κοινωνική/δημόσια στέγη και άρα της γρήγορης επαναφοράς σε σημείο σταθερότητας και εν τέλει τους κερδισμένους και χαμένους αυτής της ταλάντωσης<sup>94</sup>.

Αξίζει να αναφέρουμε για άλλη μια φορά πως η χωρο-χρονική συγκυρία με την έντονη τουριστικοποίηση συγκεκριμένων περιοχών και την επέλαση του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης δημιούργησε ένα περιβάλλον που ευνόησε πολύ την μεγέθυνση των «Golden Visa» καθώς η Ελλάδα αποτέλεσε ένα εξωτικό και ταυτόχρονα φθηνό οικόπεδο (Φορέας Ιδιοκτητών, 2019). Όπως εύστοχα παρατηρεί και ο Χατζημιχάλης, από το 2015 παρατηρήθηκε αυτό που ο Νιλ Σμιθ αποκαλεί το «*χάσμα της γαιοπροσόδου*», δηλαδή «*ενώ το οικονομικό κέρδος από τη γαιοπρόσοδο μειωνόταν ή παρέμενε στάσιμο, οι οικονομικές προοπτικές ανάκαμψης διευρύνονταν, δημιουργώντας κίνητρο για επενδύσεις real estate*» (2019).

Όπως ανέφεραν χαρακτηριστικά συμμετέχοντες, πλέον η Αθήνα είναι «*τάση*»/«*μόδα*» και είναι «*must*» το να έχεις ένα σπίτι όπως στο Παρίσι ή στο Λονδίνο (Μεσίτης Α, 2019; Μεσίτης Β, 2019). Οι πολύ φθηνές τιμές του κέντρου της Αθήνας σε σχέση με τα κέντρα άλλων Ευρωπαϊκών πρωτευουσών ενίσχυσε αυτή τη μόδα και οδήγησε σε έντονη αύξηση των τιμών που μόνο «*ισχυρά πορτοφόλια μπορούν να σηκώσουν πλέον*» (Μεσίτης Β, 2019). Καθίσταται εμφανές πως το κέντρο της Αθήνας δέχθηκε έντονες πιέσεις αναδιάρθρωσης της γης<sup>95</sup> και της χρήσης από κεφάλαια για τουριστικούς και επενδυτικούς σκοπούς τα οποία κυριάρχησαν και σχεδόν μονοπώλησαν την αγορά ακινήτων. Παρατηρείται, ακόμα, η τάση δημιουργίας ζωνών αποκλειστικής χρήσης (mono-functional areas) καθώς μετά τον εκτοπισμό κατοίκων τουρίστες και επενδυτές απολαμβάνουν τα εγγενή πλεονεκτήματα περιοχών και γειτονιών αντλώντας υπεραξία, δηλαδή απολαμβάνουν ένα είδος μονοπωλιακής αστικής γαιοπροσόδου (Harvey, 2002). Η παραπάνω διαδικασία η οποία συνδέεται και με την ευκολία μετανάστευσης του

---

<sup>94</sup> Η συζήτηση αυτή ταιριάζει και με την ανάλυση της Massey (2007:11) που χαρακτηριστικά αναφέρει πως ο νεοφιλελευθερισμός συχνά παρουσιάζεται σαν να υπάρχει ένας μάντας αυτόματης μετάδοσης σημαντικών δυνάμεων που βρίσκονται στον αιθέρα και καταλήγουν να επηρεάζουν αυτό που γίνεται στο πεδίο.

<sup>95</sup> Για μια ενδιαφέρουσα ανάλυση των εννοιών της ανταλλακτικής αξίας και της χρηστικής αξίας της γης δείτε Harvey, 1973.

κεφαλαίου (Harvey) (capital's migration) θα μπορούσε να παραλληλιστεί με μια διαδικασία βίαιης εξαγωγής πόρων/γαιοπροσόδου (extractivism). Άλλωστε, η συσσώρευση πόρων καθώς και η κυκλοφορία του κεφαλαίου είναι εγγενώς απαραίτητες στον καπιταλισμό προκειμένου να αποσπάται αξία.

Τέλος, όσον αφορά τις χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις, οι ανατιμήσεις γης προκάλεσαν αυξήσεις στα ενοίκια με αποτέλεσμα τον εκτοπισμό των κατοίκων. Σύμφωνα με τα άτομα που συμμετείχαν στην έρευνα, το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης που αυξήθηκε ραγδαία τα τελευταία 2 χρόνια μπορεί και να «ξεφουσκώσει» τα επόμενα χρόνια, στην περίπτωση που οι μικρο-ιδιοκτήτες συνειδητοποιήσουν ότι δεν τους συμφέρει οικονομικά. Μπορεί αυτό να οδηγήσει σε αύξηση του οικιστικού αποθέματος για μακροχρόνια μίσθωση, ωστόσο λόγω ανακαινίσεων και αλλαγής κλίματος στην αγορά που έχουν καλλιεργήσει μια άλλη νοοτροπία στον ιδιοκτήτη, τα ενοίκια θα παραμείνουν υψηλά. Καθώς οι μισθοί δεν ανεβαίνουν με αντίστοιχο ρυθμό, οι διαδικασίες εκτοπισμού και δυσκολίας εύρεσης στέγης μάλλον θα συνεχίσουν και στο μέλλον (Φορέας Ενοικιαστών, 2019). Αποτέλεσμα της ξαφνικής και εκρηκτικής μεγέθυνσης του τομέα και άρα των χωρο-κοινωνικών επιπτώσεων που επήλθαν και συνεχίζουν να επέρχονται, αποτελούν και οι αντιδράσεις των κατοίκων που παρά το γεγονός πως παραμένουν ισχνές, αναμένεται να κλιμακωθούν εναντιωμένες στην όλο και εντεινόμενη αναδιάρθρωση γης που απειλεί το δικαίωμά τους στην στέγη και στην πόλη γενικότερα.

Συμπερασματικά, παρά τις συστάσεις των Ευρωπαϊκών Θεσμών και την διαμορφούμενη κοινωνική πραγματικότητα με τα ενοίκια και τη στέγαση, η απουσία ενός Κρατικού μηχανισμού ελέγχου και αξιολόγησης του προγράμματος «Golden Visa» είχε ως άμεσο αποτέλεσμα την απουσία ενός δικτύου ασφαλείας για όλες εκείνες τις κοινωνικές ομάδες που πλήττονται. Ταυτόχρονα η ανάγκη επίτευξης συγκεκριμένων οικονομικών στόχων στην μετα-μνημονιακή πραγματικότητα (πχ πρωτογενή πλεονάσματα, ποσοστό ανάπτυξης κτλ) ενισχύει τα αφηγήματα για «ανάπτυξη εδώ και τώρα με οποιοδήποτε κόστος» σε μια λογική επικράτησης της βραχυχρόνιας ωφέλειας χωρίς να αποτιμάται το μακροχρόνιο κόστος. Μάλιστα, η εξάρτηση του προγράμματος από μία εθνικότητα (Κινέζοι η συντριπτική πλειοψηφία των επενδυτών) καθώς και η εξάρτηση οικονομικών κλάδων (πχ κτηματομεσιτικός και κατασκευαστικός) από το πρόγραμμα, καταδεικνύει το πόσο επιρρεπής μπορεί να είναι η επιτυχία του προγράμματος σε εξωγενείς παράγοντες, για να μην αναφέρουμε τις ενδογενείς προκλήσεις που έχουν ήδη αποτυπωθεί στο Κεφάλαιο 5 (πχ υποστελέχωση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης). Η πολιτική

της «Golden Visa» μαζί με την έξαρση του τουρισμού και την μακροχρόνια οικονομική κρίση δημιούργησε τις συνθήκες εκείνες για την αναδιάρθρωση γης, καθώς αυτή όχι μόνο «αλλάζει χέρια-ιδιοκτησιακό καθεστώς» αλλά και χρήση, προσανατολισμένη όλο και περισσότερο σε επενδυτικούς σκοπούς. Η αναδιάρθρωση αυτή όχι μόνο όξυνε τις κοινωνικές ανισότητες αλλά και επέτεινε την στεγαστική επισφάλεια για μια μεγάλη μερίδα του πληθυσμού που είδε το διαθέσιμο εισόδημά του να μειώνεται μέσω της αύξησης του ενοικίου.

## Κεφάλαιο 7 – Επίλογος

Η παρούσα έρευνα προσπάθησε να ιχνηλατήσει ένα σχεδόν αχαρτογράφητο τομέα ο οποίος ως επενδυτική/αναπτυξιακή πολιτική εγείρει πολύ σημαντικές προεκτάσεις τόσο σε οικονομικό όσο και σε κοινωνικό και πολιτικό επίπεδο. Καθώς ολοκληρώνεται ένας σημαντικός χρόνος εφαρμογής της πολιτικής αυτής, είναι περισσότερο από αναγκαίο να πραγματοποιηθούν κι άλλες εφαρμοσμένες έρευνες σε συγκεκριμένες περιοχές, ειδικά της Αττικής, για την άντληση ποιοτικών και ποσοτικών δεδομένων γύρω από το φαινόμενο αυτό. Ειδική έμφαση πρέπει να δοθεί σε ερωτήματα για τους υποψήφιους επενδυτές σχετικά με την χρήση της ακίνητης περιουσίας (ιδιοκατοίκηση ή επενδυτικούς σκοπούς) και το αν τελικά μένουν στην Ελλάδα και επιδιώκουν να μάθουν την γλώσσα και να αποκτήσουν ιθαγένεια. Ακόμα, καθώς ο χώρος είναι διαρκώς «υπό διαμόρφωση/κατασκευή» και πρέπει να μελετάται πάντα σχεσιακά ως το προϊόν των ροών, πρακτικών, συνδέσεων και αλληλοσυσχετίσεων όπως χαρακτηριστικά υποστήριζε η Massey (2005, 2007), μελλοντικές έρευνες θα μπορούσαν να εστιάσουν στις αλλαγές που επέρχονται στις γειτονιές και πως επηρεάζεται η κοινωνική συνοχή, τις διαφορετικές ταυτότητες που συγκροτούν και συγκροτούνται στον τόπο (γειτονιές) και τις μεταξύ τους συγκρούσεις και πώς αλλάζουν η έννοια/αίσθηση της κοινότητας και οι τοπικές οικονομίες. Ακόμα μεγαλύτερη έμφαση πρέπει να δοθεί στον εκτοπισμό κατοίκων από περιοχές και την εντεινόμενη αναδιάρθρωση της γης με σκοπό την περαιτέρω τουριστικοποίηση συγκεκριμένων ζωνών αλλά και σε ποιο βαθμό πλήττεται ή κινδυνεύει το ιστορικό κέντρο της πόλης.

Ακόμα, μετά την εκλογή νέας κυβέρνησης (Ιούλιος 2019) η οποία έχει ήδη αρχίσει να εφαρμόζει πολιτικές όπως η αναστολή του ΦΠΑ στην οικοδομή, φορολογικά κίνητρα για μεταφορά φορολογικής κατοικίας ξένων επενδυτών, ενδιαφέρον θα είχαν έρευνες που θα εστίαζαν σε αυτά τα μέτρα και τα αποτελέσματά τους ως προς την «Golden Visa». Η ανάλυση των τάσεων σε Ευρωπαϊκό αλλά και σε παγκόσμιο επίπεδο σχετικά με τα προγράμματα «Golden Visa» αλλά και σημαντικές μεταβλητές όπως τα capital controls στην Κίνα ή οι περιορισμοί και έλεγχοι που έχει θέσει η ΕΕ στα προγράμματα «Golden Visa» θα μπορούσαν να μελετηθούν. Τέλος, θα μπορούσαν να ανιχνευτούν οι σχέσεις μεταξύ μεγάλων Κινεζικών εταιριών (πχ Cosco στον Πειραιά) ή μικρο-μεσαίων επιχειρήσεων (πχ China Town στο Μεταξουργείο) και του φαινομένου της «Golden Visa». Τα αποτελέσματα που θα προκύψουν από τις παραπάνω έρευνες

θα ενισχύσουν το διάλογο και θα αποτελέσουν τη βάση για αλλαγές στις υπάρχουσες πολιτικές και στην προστασία των ατόμων που πλήττονται.

Καθώς οι χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις του προγράμματος «Golden Visa» αποτελούν βιωμένες εμπειρίες για τους κατοίκους των περιοχών που επηρεάζονται περισσότερο, είναι πολύ σημαντικό να ανοίξει και να διευρυνθεί ο δημόσιος διάλογος, εμπλουτιζόμενος με όλων των ειδών τα αφηγήματα για λύσεις και πολιτικές συμπεριλαμβανομένης της δημόσιας/κοινωνικής κατοικίας<sup>96</sup>. Εκτός από την κυρίαρχη άποψη περί οικονομικής ανάπτυξης και προσέλκυσης πλούσιων επενδυτών που μονοπωλεί το ενδιαφέρον, οι πολίτες οφείλουν να μπορούν να έχουν πρόσβαση σε σαφή και έγκυρη πληροφόρηση συνολικά για τις προεκτάσεις του φαινομένου (πχ αιτήσεις που απορρίπτονται, αναλυτικά στατιστικά για τις αιτήσεις που εγκρίνονται, επιπτώσεις, οφέλη). Με αυτόν τον τρόπο, καθίσταται σαφές πως μηχανισμοί λογοδοσίας οφείλουν να καθιερωθούν και να ενισχυθούν (δημιουργία ανοιχτών fora και συμβουλευτικών συναντήσεων με όλους τους εταίρους όπως δημόσιες υπηρεσίες, τοπική αυτοδιοίκηση, σύλλογοι, πρωτοβουλίες κατοίκων, κοινωνία των πολιτών, δικηγόροι/συμβολαιογράφοι, μεσιτικά γραφεία και άλλες εξειδικευμένες εταιρίες, κοινοβουλευτικός έλεγχος κτλ) έτσι ώστε να υπάρχει ανατραφοδότηση από το πεδίο και οι πολιτικές να λαμβάνουν υπ' όψιν τους την κοινωνική πραγματικότητα που διαμορφώνεται.

Η παρούσα διπλωματική είχε ακριβώς αυτό το σκοπό, να αποτελέσει μια στιγμή ρήξης με τον κυρίαρχο λόγο των μέσων ενημέρωσης και να φωτίσει και άλλες χωρικής σημασίας πτυχές του φαινομένου που αναδεικνύουν γλαφυρά ερωτήματα όπως: ποιος/α έχει δικαίωμα στην μετακίνηση, πως αλλάζουν οι γειτονιές και οι πόλεις από τέτοιες πολιτικές, και πως αναδιαπραγματεύεται και ανακατασκευάζεται το δικαίωμα στην πόλη (Harvey, 2008; Lefebvre, 1968) και το ανήκειν στην κοινότητα. Με αυτόν τον τρόπο, αναγνωρίζεται πως «ο χώρος δεν είναι κάτι έξω από την κοινωνία, [...] αλλά ότι ο χώρος παράγεται από την κοινωνία, εμπεριέχει τις και εμπεριέχεται στις κοινωνικές σχέσεις και για αυτό είναι βαθύτατα πολιτικός» (Χατζημιχάλης και Βαΐου, 2012:11). Καθώς, η δύναμη των ραντιέρηδων έχει αυξηθεί σημαντικά παγκοσμίως και με αυτόν τον τρόπο μπορούν και αποκτούν όλο και μεγαλύτερη υπεραξία από την κατοχή της γης ή άλλων αγαθών (Harvey, 2010), αν και ρητορικό, το βασικό ερώτημα

---

<sup>96</sup> Για ένα ενδιαφέρον άρθρο για το δικαίωμα στην στέγη και την δημόσια/κοινωνική κατοικία δείτε εδώ: <https://m.tvxs.gr/mo/i/300431/f/news/kosmos/dikaioma-sti-stegi.html>

παραμένει: είναι το δικαίωμα στην ιδιωτική ιδιοκτησία και στο κέρδος ισχυρότερο από το δικαίωμα στην πόλη και το δικαίωμα στην στέγη?

## Βιβλιογραφία

Αθηναϊκό-Μακεδονικό Πρακτορείο Ειδήσεων, (2019) ‘Μόλις το 5,3% των ενοικιαζομένων κατοικιών στην Αττική εμφανίζονται να έχουν γίνει Airbnb’, 9 Μαΐου [online], Διαθέσιμο: <https://www.amna.gr/home/videos/359003/Molis-to-5-3-ton-enoikiazomenon-katoikion-stin-Attiki-emfanizontai-na-echoun-ginei-Airbnb>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Αναστασάτος, Τ. (2019), ‘Η Ανάκαμψη της κτηματαγοράς θα συνεχιστεί’, *Εφημερίδα των Συντακτών*, 23-24 Νοέμβρη [online], Διαθέσιμο: [https://www.efsyn.gr/themata/thema-tis-efsyn/220211\\_i-anakampsi-tis-ktimatagoras-tha-synehistei](https://www.efsyn.gr/themata/thema-tis-efsyn/220211_i-anakampsi-tis-ktimatagoras-tha-synehistei), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Αντωνόπουλος, Β. (2019) ‘Συγκέντρωση Του Ενιαίου Κοινωνικού Μετώπου Εξαρχείων Έξω Από Το Δημαρχείο’, *Αθήνα 9.84*, 2 Δεκεμβρίου [online], Διαθέσιμο: <http://athina984.gr/wp-site/2019/12/02/syggkentrosi-toy-eniaioy-koinonikoy-metopoy-exarcheion-exo-apo-to-dimarcheio/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Αρχοντάκη, Α. (χωρίς ημερομηνία) ‘Η εφαρμογή του προγράμματος της Golden visa στην Ελλάδα’, *immigration.gr* [online], Διαθέσιμο: [http://www.immigration.gr/2017/11/golden-visa\\_3.html](http://www.immigration.gr/2017/11/golden-visa_3.html), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Βουργανά, Μ. (2019) ‘Σε ποιες περιοχές οι τιμές των ακινήτων έχουν απογειωθεί’, *Τα Νέα*, 2 Απριλίου [online], Διαθέσιμο: <https://www.tanea.gr/2019/04/02/economy/economy-greece/se-poses-perioxes-oi-times-ton-akiniton-exoun-apogeiiothei/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Δεβελέγκος, Δ. (2019) ‘Ακίνητα: Τα δάνεια θερμαίνουν τις πωλήσεις το 2020 - Η «χρυσή γραμμή» μετρό και τραμ’, *ΕΘΝΟΣ*, 28 Δεκέμβρη [online], Διαθέσιμο: [https://www.ethnos.gr/oikonomia/79824\\_akinita-ta-daneia-thermainoun-tis-poliseis-2020-i-hrysi-grammi-metro-kai-tram](https://www.ethnos.gr/oikonomia/79824_akinita-ta-daneia-thermainoun-tis-poliseis-2020-i-hrysi-grammi-metro-kai-tram), Προσπελάστηκε: 29/12/2019.

Ηγουμενίδη, Τ. (2019) ‘Πώς θα κινηθεί η κτηματαγορά το 2020’, *ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ*, 27 Δεκέμβρη [online], Διαθέσιμο: <https://m.naftemporiki.gr/story/1546312/pos-tha-kinithei-i-ktimatagora-to-2020>, Προσπελάστηκε: 28/12/2019.

Κιμπουρόπουλος, Γ. (2019), ‘Από το έπος της αντιπαροχής στο σκάσιμο της φούσκας’, *Εφημερίδα των Συντακτών*, 23-24 Νοέμβρη [online], Διαθέσιμο: [https://www.efsyn.gr/themata/thema-tis-efsyn/220198\\_neo-oikodomiko-elntoranto-kai-dikaioma-stin-katoikia](https://www.efsyn.gr/themata/thema-tis-efsyn/220198_neo-oikodomiko-elntoranto-kai-dikaioma-stin-katoikia), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Λαμπριανίδης, Λ. (2019), ‘Η σκοτεινή πλευρά των μέτρων της κυβέρνησης για τα ακίνητα’, *Εφημερίδα των Συντακτών*, 23-24 Νοέμβρη [online], Διαθέσιμο: [https://www.efsyn.gr/themata/thema-tis-efsyn/220208\\_i-skoteini-pleyra-ton-metron-tis-kybernis-gia-ta-akinita](https://www.efsyn.gr/themata/thema-tis-efsyn/220208_i-skoteini-pleyra-ton-metron-tis-kybernis-gia-ta-akinita), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Μάρκου, Α. (2019), ‘Στροφή στα ακίνητα για αποδόσεις’, *Το Βήμα*, 22 Μάρτη [online], Διαθέσιμο: <https://www.tovima.gr/2019/03/22/finance/strofi-sta-akinita-lfgia-apodoseis/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Μπαλαμπανίδης, Δ., Πατατούκα, Ε. και Σιατίτσα Δ. (2013) 'Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα', *Γεωγραφίες*, 22, σελ. 30-51.

Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζάνη, Ε. και Πέττας Δ. (2017) 'Η Airbnb βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων στην πόλη της Αθήνας και οι πολλαπλές επιπτώσεις της. Προκαταρκτική παρουσίαση μιας έρευνας σε εξέλιξη.', *ΑΤΤΙΚΗ ΣΕ ΚΡΙΣΗ, Συνέδριο Τμήματος Αττικής Συλλόγου Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣ ΠΕΑ)*.

Ρουσάνογλου, Ν. (2018) 'Ξεθωριάζει το όνειρο της ιδιοκατοίκησης', *kathimerini.gr*, 4 Μαρτίου [online], Διαθέσιμο <https://www.kathimerini.gr/951911/gallery/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/3e8wriazei-to-oneiro-ths-idiokatoikhshs>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Ρουσάνογλου, Ν. (2019α) 'Στο 1,35 δις. οι επενδύσεις ξένων στην αγορά ακινήτων το 2018', *kathimerini.gr*, 20 Μάρτη [online], Διαθέσιμο: <https://www.kathimerini.gr/1015402/gallery/oikonomia/real-estate/sto-135-dis-oi-ependyseis-3enwn-sthn-agera-akinhtwn-to-2018>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Ρουσάνογλου, Ν. (2019β) 'Στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων από μεσίτες - μαϊμού', *kathimerini.gr*, 19 Νοέμβρη [online], Διαθέσιμο: <https://www.kathimerini.gr/1052182/article/oikonomia/real-estate/strevlwseis-sthn-agera-akinhtwn-apo-mesites---maimoy>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Ρουσάνογλου, Ν. (2019γ) 'Εκδόθηκαν 2.008 «χρυσές βίζες» το εντεκάμηνο του 2019', *kathimerini.gr*, 5 Δεκέμβρη [online], Διαθέσιμο: <https://www.kathimerini.gr/1054821/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/ekdo8hkan-2008-xryses-vizes-to-entekamhno-toy-2019>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Ρουσάνογλου, Ν. (2019δ) 'Εκρηξη νέων οικοδομών στην Αττική τον Σεπτέμβριο', *kathimerini.gr*, 12 Δεκέμβρη [online], Διαθέσιμο: <https://www.kathimerini.gr/1055790/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/ekrh3h-newn-oikodomwn-sthn-attikh-ton-septemvrio>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Σαμάρκου, Κ. (2019) 'Η Αθήνα στις 10 καλύτερες αγορές real estate του κόσμου', *parapolitika.gr*, 31 Οκτώβρη [online], Διαθέσιμο: <https://www.parapolitika.gr/oikonomia/article/1021694/i-athina-stis-10-kaluteres-agores-real-estate-tou-kosmou/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Τζιαντζή, Α. (2019) 'Εξάρχεια: όταν φεύγουν τα MAT, έρχονται τα funds', *Εφημερίδα των Συντακτών*, 30 Νοεμβρίου [online], Διαθέσιμο: [https://www.efsyn.gr/ellada/koinonia/221151\\_exarheia-otan-feygoyn-ta-mat-erhontai-ta-funds](https://www.efsyn.gr/ellada/koinonia/221151_exarheia-otan-feygoyn-ta-mat-erhontai-ta-funds), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Τρυφωνίδου, Α. (2017) 'Citizenship-for-sale schemes and EU law: can third-country nationals buy their way into becoming subjects of EU law?' στο Bardutzky, S. και Fahey, E. (επιμ.) *Framing the Subjects and Objects of Contemporary EU law*. Edward Elgar, Cheltenham, σελ. 145-157.

Χατζημιχάλης, Κ. (2019) 'Ποιος τελικά ευθύνεται για τον εκτοπισμό των κατοίκων;', *Εφημερίδα των Συντακτών*, 15 Σεπτεμβρίου [online], Διαθέσιμο: [https://www.efsyn.gr/nisides/210774\\_poios-telika-eythynetai-gia-ton-ektopismo-ton-katoikon](https://www.efsyn.gr/nisides/210774_poios-telika-eythynetai-gia-ton-ektopismo-ton-katoikon), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Χατζημιχάλης, Κ. και Βαΐου, Ντ., (2012) *Ο χώρος στην αριστερή σκέψη*, Αθήνα: Εκδόσεις Νήσος και Ινστιτούτο Νίκος Πουλαντζάς.

Algarvedailynews.com, (2018) 'Golden Visa approval rate collapses - Greece and Ireland soak up Chinese applicants', 12<sup>th</sup> August [online], Διαθέσιμο: <https://www.algarvedailynews.com/news/14841-golden-visa-approval-rate-collapses-greece-and-ireland-soak-up-chinese-applicants>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Amit, V. (2007) *'GOING FIRST CLASS? New Approaches to Privileged Travel and Movement'*, Berghahn Books.

Ampudia de Haro, F. και Gaspar, S. (2019) 'Golden visa for investors in Spain and Portugal: residence in exchange of money', *Arbor*, 195:791, σελ. 1-15.

Aneesh, A. και Wolover, D. J. (2017) 'Citizenship and inequality in a global age', *Sociology Compass*, 11:5, σελ. 1-9.

Arendt, H. (2004) *The origins of Totalitarianism*, New York: Schocken Books.

Ball, M. (2006) *Markets and institutions in real estate and construction*, Oxford: Blackwell.

Balabanidis, D., Maloutas, T., Papatzani, E. και Pettas, D. (2019) 'Informal urban regeneration as a way out of the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society', *Urban Research & Practice*.

Barbulescu, R. (2018) 'Global Mobility Corridors for the Ultra-Rich. The Neoliberal Transformation of Citizenship' στο R. Bauböck (επιμ.) *Debating Transformations of National Citizenship*, IMISCOE Research Series, Springer Open.

Bauböck, R. (2007) 'Stakeholder Citizenship and Transnational Political Participation: A Normative Evaluation of External Voting', *Fordham Law Review*, 75:5, σελ. 2393-2420.

Bauman, Z. (1998) *Globalization: The Human Consequences*. Cambridge: Polity.

Best citizenships, (χωρίς ημερομηνία) 'Netherlands Golden Visa', [online], Διαθέσιμο: <https://best-citizenships.com/services/netherlands-golden-visa/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Boatca, M. (2015) 'Commodification of citizenship. global inequalities and the modern transmission of property', στο Wallerstein I. και Chase-Dunn C. (επιμ.) *Overcoming Global Inequalities*, Paradigm.

Bongardt, A. και Neves (M. S.) (2014) ‘The Chinese Business Community at a crossroads between crisis response and China’s assertive global strategy, The case of Portugal’, *Migration Policy Center*, Διαθέσιμο: [https://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/33142/MPC\\_RR%202014\\_02.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/33142/MPC_RR%202014_02.pdf?sequence=1&isAllowed=y), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Borna, S. και Stearns, J. M. (2002), The Ethics and Efficacy of Selling National Citizenship, *Journal of Business Ethics*, 37, σελ. 193–207.

Brown, W. (2015) *Undoing the Demos: Neoliberalism’s Stealth Revolution*, New York: Zone Books.

Businessnews.gr, (2019) 4η Ευρω-Αραβική Διάσκεψη: Ολοκληρώθηκε επιτυχώς το Real Estate Workshop’, 5 Νοεμβρίου [online], Διαθέσιμο: <https://www.businessnews.gr/el/%CE%B5%CF%80%CE%B5%CE%BD%CE%B4%CF%8D%CF%83%CE%B5%CE%B9%CF%82/4%CE%B7-%CE%B5%CF%85%CF%81%CF%89-%CE%B1%CF%81%CE%B1%CE%B2%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CE%B4%CE%B9%CE%AC%CF%83%CE%BA%CE%B5%CF%88%CE%B7-%CE%BB%CE%BF%CE%BA%CE%BB%CE%B7%CF%81%CF%8E%CE%B8%CE%B7%CE%BA%CE%B5-%CE%B5%CF%80%CE%B9%CF%84%CF%85%CF%87%CF%8E%CF%82-%CF%84%CE%BF-real-estate-workshop.html>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Castles, S. (2007) ‘Twenty-first-century migration as a challenge to sociology’, *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 33:3, σελ. 351–371.

Christians, A. (2017) ‘Buying in: Residence and Citizenship by Investment’, *St. Louis University Law Journal*, Διαθέσιμο: <https://ssrn.com/abstract=3043325>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Cranston, S. (2017), ‘Calculating the migration industries: knowing the successful expatriate in the Global Mobility Industry’, *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 44:4, σελ. 626-643.

Croucher, S. (2012) ‘Privileged Mobility in an Age of Globality’, *Societies*, 2, σελ. 1–13.

Department of Justice and Equality, (2019) ‘Immigrant Investor Programme, Guidelines for Applicants’, February [online], Διαθέσιμο: <http://www.inis.gov.ie/en/INIS/Immigrant%20Investor%20Programme%20Guidelines%202019.pdf/Files/Immigrant%20Investor%20Programme%20Guidelines%202019.pdf>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Dzankic, J. (2012) ‘The pros and cons of ius pecuniae: investor citizenship in comparative perspective’, European University Institute Working Papers, *Robert Schuman Centre for Advanced Studies EUDO Citizenship Observatory*, RSCAS 2012/14 [online], Διαθέσιμο: <https://cadmus.eui.eu/handle/1814/21476>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Dzankic, J. (2015) ‘Investment-based citizenship and residence programmes in the EU’, European University Institute Working Papers, *Robert Schuman Centre for Advanced Studies*

EUDO Citizenship Observatory, RSCAS 2015/08 [online], Διαθέσιμο: [http://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/34484/RSCAS\\_2015\\_08.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/34484/RSCAS_2015_08.pdf?sequence=1&isAllowed=y), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Dzankic, J. (2018) 'Immigrant investor programmes in the European Union (EU)', *Journal of Contemporary European Studies*, 26:1, σελ. 64-80.

Dzankic, J., Psaila, E., Leigh, V. και Rojo A. G. (2018) 'Factual analysis of Member States Investors' Schemes granting citizenship or residence to third-country nationals investing in the said Member State Study Overview', Milieu Law & Policy Consulting, JUST/2016/RCIT/FW/RIGH/0152 (2017/06) [online], Διαθέσιμο: [https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/deliverable\\_d\\_final\\_30.10.18.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/deliverable_d_final_30.10.18.pdf), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Economist, (2018) 'Selling citizenship is big business—and controversial', 29<sup>th</sup> September [online], Διαθέσιμο: <https://www.economist.com/international/2018/09/29/selling-citizenship-is-big-business-and-controversial>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

European Commission (2019) 'Report from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions, Investor Citizenship and Residence Schemes in the European Union', Brussels 23<sup>rd</sup> January, Διαθέσιμο: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=COM:2019:0012:FIN>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

European Economic and Social Committee (2019) 'Report from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions: Investor Citizenship and Residence Schemes in the European Union', SOC/618, Διαθέσιμο: <https://www.eesc.europa.eu/en/our-work/opinions-information-reports/opinions/investor-citizenship-and-residence-schemes-european-union>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

European Parliament (2014) 'EU citizenship for sale', P7\_TA(2014)0038, European Parliament resolution of 16 January 2014 on EU citizenship for sale (2013/2995(RSP)), Διαθέσιμο: <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+TA+P7-TA-2014-0038+0+DOC+XML+V0//EN>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

European Parliament (2018) 'DRAFT REPORT on financial crimes, tax evasion and tax avoidance (2018/2121(INI))', *Special Committee on financial crimes, tax evasion and tax avoidance*, Διαθέσιμο: <http://www.europarl.europa.eu/cmsdata/156723/TAX3%20Final%20draft%20report.pdf>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

European Parliament (2019) 'Report on financial crimes, tax evasion and tax avoidance', P8\_TA-PROV(2019)0240, European Parliament resolution of 26 March 2019, Διαθέσιμο: [http://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-8-2019-0240\\_EN.html](http://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-8-2019-0240_EN.html), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Financial Times, (2014) 'Malta to defy MEPs and sell passports for €650,000', 16<sup>th</sup> January [online], Διαθέσιμο: <https://www.ft.com/content/c68398a8-7ed9-11e3-a2a7-00144feabdc0>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Golden Visas, (2019) 'Portugal introduces Green Visa Programme in 2019', 14<sup>th</sup> January [online], Διαθέσιμο: <https://www.goldenvisas.co.za/green-visa-portugal-2019-2/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Harvey, D. (1973) *Social Justice and the City*, Baltimore:John Hopkins University Press.

Harvey, D. (2002) 'The Art of Rent: Globalization, Monopoly and the Commodification of Culture', [online], Διαθέσιμο: [http://geographie.ens.fr/IMG/file/proprietes\\_resistance/Harvey%20art%20of%20rent.pdf](http://geographie.ens.fr/IMG/file/proprietes_resistance/Harvey%20art%20of%20rent.pdf), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Harvey, D. (2005) *A Brief History of Neoliberalism*, New York:Oxford University Press.

Harvey, D. (2008) 'The right to the city', *New Left Review*, 53, σελ. 23-40.

Harvey, D. (2010) *The enigma of Capital*, London: Profile Books

Harvey, D. (2010) 'The Enigma of Capital and the Crisis this Time', *American Sociological Association Meetings in Atlanta*, 16 Αυγούστου [online], Διαθέσιμο: <http://davidharvey.org/2010/08/the-enigma-of-capital-and-the-crisis-this-time/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Henley, J. (2018) 'Citizenship for sale: how tycoons can go shopping for a new passport', 2<sup>nd</sup> June [online], Διαθέσιμο: <https://www.theguardian.com/world/2018/jun/02/citizenship-by-investment-passport-super-rich-nationality>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Immigration.gov.gr, (χωρίς ημερομηνία) 'Συχνές ερωτήσεις (FAQ & As): Μόνιμη Άδεια Διαμονής Επενδυτή (Ιδιοκτήτης Ακινήτου)' [online], Διαθέσιμο: <http://www.immigration.gov.gr/faqs>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Investment Migration Council, (2018) 'Investment Migration Yearbook 2018/2019', Διαθέσιμο: <https://issuu.com/countryprofilermaltaltd/docs/cp-im-2018-singles>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Investment Migration Council, (2019) 'Investment Migration Yearbook 2019/2020', Διαθέσιμο: [https://issuu.com/countryprofilermaltaltd/docs/investment\\_migration\\_2019](https://issuu.com/countryprofilermaltaltd/docs/investment_migration_2019), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Investment Migration Insider, (2018) 'The Biggest CIP in History: Cyprus CIP Investment Reaches €6.6 Billion Total (It Appears)', 28<sup>th</sup> February [online], Διαθέσιμο: <https://www.imidaily.com/editors-picks/the-biggest-cip-in-history-cyprus-cip-investment-reaches-e6-6-billion-total-it-appears/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

- Investment Migration Insider, (2019a) ‘Portugal Golden Visa Sees Flying Start to 2019, Raises €86m From 146 Investors’, 9<sup>th</sup> February [online], Διαθέσιμο: <https://www.imidaily.com/europe/portugal-golden-visa-sees-flying-start-to-2019-raises-e86m-from-146-investors/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.
- Investment Migration Insider, (2019b) ‘Malta’s Golden Visa Has Received 1,600 Applications, But Backlog is Growing Due to Agents’ Sloppy Filing’, 11<sup>th</sup> June [online], Διαθέσιμο: <https://www.imidaily.com/europe/maltas-golden-visa-has-received-1600-applications-but-backlog-is-growing-due-to-agents-sloppy-filing/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.
- Investment Migration Insider, (2019c) ‘The 10 Most Lucrative Golden Visas Last Year, According to the Statistics’, 10<sup>th</sup> July [online], Διαθέσιμο: <https://www.imidaily.com/editors-picks/the-10-most-lucrative-golden-visas-last-year-according-to-the-statistics/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.
- Johnston, L. M. (2013) ‘A Passport at Any Price? Citizenship by Investment Through the Prism of Institutional Corruption’, *Edmond J. Safra Working Papers*, 22, Διαθέσιμο: <https://ssrn.com/abstract=2324101>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.
- Joppke, C. (2010) ‘The Inevitable Lightening of Citizenship’, *European Journal of Sociology*, 51:01, σελ. 9–32.
- Kathimerini.gr, (2019) ‘Η «χρυσή βίζα» εκτοπίζει τους κατοίκους της Λισσαβώνας’, 20 Σεπτέμβρη [online], Διαθέσιμο: <https://www.kathimerini.gr/1043507/article/oikonomia/die8nhs-oikonomia/h-xrysh-viza-ektopizei-toys-katoikoys-ths-lissavwnas>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.
- Keep Talking Greece, (2018) ‘Greece’s Golden Visa program has offered 5,000 visas’, 23<sup>rd</sup> July [online], Διαθέσιμο: <https://www.keeptalkinggreece.com/2018/07/23/golden-visa-greece/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.
- Kirtsoglou, E. και Tsimouris, G. (2016) “‘Il était un petit navire’: The refugee crisis, neo-orientalism, and the production of radical alterity”, *Journal of Modern Greek Studies*, Occasional papers 9:1, σελ. 1-14.
- Kochenov, D. (2018) ‘Citizenship for Real: Its Hypocrisy, Its Randomness, Its Price’ στο R. Bauböck (επιμ.) *Debating Transformations of National Citizenship*, IMISCOE Research Series, Springer Open.
- Kunz, S. (2016) ‘Privileged Mobilities: Locating the Expatriate in Migration Scholarship’, *Geography Compass*, 10:3, σελ. 89-101.
- La Vida Golden Visas, (χωρίς ημερομηνία) ‘Portugal Programme Celebrates Seven Years’, 24<sup>th</sup> October [online], Διαθέσιμο: <https://www.goldenvisas.com/portugal-celebrates-golden-visa>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.
- Lærd Dissertation, (χωρίς ημερομηνία) ‘Principles of research ethics’, [online], Διαθέσιμο: <http://dissertation.lærd.com/principles-of-research-ethics.php#first>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Lefebvre, H. (1968) *Le Droit a la Ville*, 2<sup>η</sup> έκδοση, Paris: Anthropos

Lestegas, I., Gonzlez R-C. L. και Seixas, J. (2018) 'The global rent gap of lisbon's historic centre', *Journal of Sustainable Development Planning*, 13:4, σελ. 683–694.

Long, K. (2014) *The Huddled Masses, Immigration and Inequality*, Great Britain: Amazon.co.uk Ltd., Marston Gate.

Magni-Berton, R. (2014) 'Citizenship for those who invest into the future of the state is not wrong, the price is the problem', στο A. Shachar και R. Bauböck (επιμ.), '*Should Citizenship be for Sale?*', σελ. 11-12, EUDO/RSCAS Working Paper 01/2014, Florence: EUI.

Magni-Berton, R. (2018) 'Citizenship for Those who Invest into the Future of the State is Not Wrong, the Price Is the Problem', στο R. Bauböck (επιμ.) *Debating Transformations of National Citizenship*, IMISCOE Research Series, Springer Open.

Massey, D. (1993). Power geometry and a progressive sense of place, στο J. Bird, B. Curtis, T. Putnam, G. Robertson, και L. Tickner (επιμ.), *Mapping the futures*, σελ. 59–69, London: Routledge.

Massey, D. (2005) *For space*, London:SAGE Publications Ltd.

Massey, D. (2007) *World City*, Cambridge:Polity Press.

Mavelli, L. (2018) 'Citizenship for sale and the neoliberal political economy of belonging', *International Studies Quarterly*, 62:3, σελ. 482-493.

McDonald, J. και McMillen, P. (2011) *Urban economics and real estate: theory and policy*, 2<sup>η</sup> έκδοση, United States of America:Wiley.

Milanovic, B. (2012) 'Global Income Inequality by the Numbers: in History and Now', *Policy Research Working Paper 6259*, The World Bank Development Research Group Poverty and Inequality Team, Διαθέσιμο:

<http://documents.worldbank.org/curated/en/959251468176687085/pdf/wps6259.pdf>,

Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Milanovic, B. (2016) *Global Inequality, A new approach for the Age of Globalisation*, Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press.

Montezuma, J. και McGarrigle, J. (2018) 'What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle 'migrants' in a tourist city', *Tourism Geographies*, DOI: 10.1080/14616688.2018.1470196

Murcia Today, (2018) 'Spain tops the "golden visa" residency-for investment table in the EU', 29<sup>th</sup> November [online], Διαθέσιμο: <https://muriatoday.com/spain-tops-the->

[%E2%80%9Cgolden-visa%E2%80%9D-residency for investment-table-in-the-eu\\_736746-a.html](#), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Office of the Regulator, (2018) ‘Fifth Annual Report on the Individual Investor Programme of the Government of Malta (1st July 2017 – 30th June 2018)’, Διαθέσιμο: <https://oriip.gov.mt/en/Documents/Reports/Annual%20Report%202018.pdf>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Ong, A. (2005) ‘(Re)Articulations of Citizenship’, *Journal of Political Science and Politics*, 38:4, σελ. 6977–699.

Owen, D. (2018) ‘Trading Citizenship, Human Capital and the European Union’ στο R. Bauböck (επιμ.) *Debating Transformations of National Citizenship*, IMISCOE Research Series, Springer Open.

Pagenews.gr (2019) ‘Επιχείρηση «Εξοχική Κατοικία» με 115 δισ. ευρώ εντός 10ετίας’, 19 Οκτώβρη [online], Διαθέσιμο: <https://www.pagenews.gr/2019/10/19/oikonomia/epixeirisi-eksoxiki-katoikia-me-115-dis-euro-entos-10etias/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Parker, O. (2017) ‘Commercializing Citizenship in Crisis EU: The Case of Immigrant Investor Programmes’, *Journal of Common Market Studies*, 55:2, σελ. 332–348.

Roussanoglou, N. (2018) ‘Foreign firms niche in on Greek property’, *Ekathimerini-com*, 9<sup>th</sup> December [online], Διαθέσιμο: <http://www.ekathimerini.com/235510/article/ekathimerini/business/foreign-firms-niche-in-on-greek-property>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Sassen, S. (2015) ‘Who owns our cities – and why this urban takeover should concern us all’, *Guardian*, 24 Νοέμβρη [online], Διαθέσιμο: [https://www.theguardian.com/cities/2015/nov/24/who-owns-our-cities-and-why-this-urban-takeover-should-concern-us-all?CMP=share\\_btn\\_tw](https://www.theguardian.com/cities/2015/nov/24/who-owns-our-cities-and-why-this-urban-takeover-should-concern-us-all?CMP=share_btn_tw), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Scherrer, A. και Thirion, E. (2018) ‘Citizenship by Investment (CBI) and Residency by Investment (RBI) schemes in the EU’, *Study of European Parliamentary Research Service* [online], Διαθέσιμο: [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2018/627128/EPRS\\_STU\(2018\)627128\\_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2018/627128/EPRS_STU(2018)627128_EN.pdf), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Shachar, A. (2009) *The birthright lottery, Citizenship and Global Inequality*, Massachusetts: Harvard University Press.

Shachar, A. (2016) ‘Selecting by Merit, the Brave New World of Stratified Mobility’, στο Sarah Fine και Lea Ypi (επιμ.), *Migration in Political Theory: The Ethics of Movement and Membership*, Oxford University, Press USA.

Shachar, A. (2017) ‘Citizenship for sale?’, στο Shachar A. και λοιποί, *The Oxford Handbook of Citizenship*, Oxford Handbooks Online, Διαθέσιμο:

<http://www.oxfordhandbooks.com/view/10.1093/oxfordhb/9780198805854.001.0001/oxfordhb-9780198805854-e-34?print=pdf>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Shachar, A. και Hirschl, R. (2014) ‘On Citizenship, States, and Markets’, *Journal of Political Philosophy*, 22:2, σελ. 231–257.

Silva, J. R. (2015) ‘Foreign direct investment in the context of the financial crisis and bailout: Portugal’, στο B. Galgoczi, J. Drahokoupil και M. Bernaciak (επιμ.) *Foreign Investment in Eastern and Southern Europe after 2008: Still a lever of growth?*, 1<sup>η</sup> έκδοση, ETUI (European Trade Union Institute).

Spiro, P. J. (2018) ‘Cash-for-Passports and the End of Citizenship’ στο R. Bauböck (επιμ.) *Debating Transformations of National Citizenship*, IMISCOE Research Series, Springer Open.

Spitogatos.gr (2019) ‘SPI-Spitogatos Property Index’, [online], Διαθέσιμο: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Sumption, M. και Hooper, K. (2014) ‘Selling Visas and Citizenship, Policy Questions from the Global Boom in Investor Immigration’, *Migration Policy Institute*, Διαθέσιμο: <https://www.migrationpolicy.org/research/selling-visas-and-citizenship-policy-questions-global-boom-investor-immigration>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Surak, K. (2016) ‘Global Citizenship 2.0, The Growth of Citizenship by Investment Programs’, IMC-RP 2016/3, Διαθέσιμο: <https://investmentmigration.org/download/global-citizenship-2-0-growth-citizenship-investment-programs/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Tanasoca, A. (2016) ‘Citizenship for Sale Neomedieval, not Just Neoliberal?’, *European Journal of Sociology*, 57:1, σελ. 169–195.

Transparency International και Global Witness (2018) ‘European getaway inside the murky world of golden visas’, Διαθέσιμο: [https://issuu.com/transparencyinternational/docs/european\\_getaway\\_-\\_golden\\_visas?e=2496456/65719517](https://issuu.com/transparencyinternational/docs/european_getaway_-_golden_visas?e=2496456/65719517), Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

Van Den Brink, M. (2017) ‘Investment Residence and the Concept of Residence in EU Law Interactions, Tensions, and Opportunities’, *Investment Migration Working Papers*, Διαθέσιμο: <https://investmentmigration.org/download/investment-residence-concept-residence-eu-law-interactions-tensions-opportunities/>, Προσπελάστηκε: 27/12/2019.

## Παραρτήματα

### Παράρτημα 1 – Αναλυτικός Πίνακας με Συνεντεύξεις (Πίνακας 6)

| A/A | ΦΟΡΕΑΣ/ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑΣ   | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ |
|-----|------------------------|------------|
| 1   | ΥΜΕΠΟ                  | 04.2019    |
| 2   | Enterprise Greece      | 05.2019    |
| 3   | Αποκεντρωμένη Διοίκηση | 06.2019    |
| 4   | Φορέας Ιδιοκτητών      | 05.2019    |
| 5   | Φορέας Ενοικιαστών     | 05.2019    |
| 6   | Μεσίτης Α              | 05.2019    |
| 7   | Δικηγόρος Α            | 05.2019    |
| 8   | Δικηγόρος Β            | 10.2019    |
| 9   | Επιμελητήριο           | 09.2019    |
| 10  | Κατασκευαστής          | 10.2019    |
| 11  | Συμβολαιογράφος        | 11.2019    |
| 12  | Μεσίτης Β              | 11.2019    |

### Πρόσκληση συμμετοχής σε Προσωπική Συνέντευξη

*Έρευνα πεδίου σχετικά με τα επενδυτικά προγράμματα με σκοπό την άδεια διαμονής στην Ελλάδα που απευθύνονται σε Υψηλούς Τρίτων Χωρών (golden visa)*

#### Σχετικά με την έρευνα

Λαμβάνοντας υπ' όψιν την έλλειψη εφαρμοσμένων ερευνών γύρω από τα επενδυτικά προγράμματα με σκοπό την άδεια διαμονής αλλά και την πρόσφατη/τρέχουσα αύξηση αδειών διαμονής του προγράμματος golden visa στην Ελλάδα, η έρευνα σκοπεύει να μελετήσει τις πολιτικές golden visa στην Ελλάδα με έμφαση στις επενδύσεις στην αγορά ακινήτων. Μέσα από μια σειρά από συνεντεύξεις με ανθρώπους κλειδιά που ασχολούνται με τη συγκεκριμένη πολιτική (Enterprise Greece, ΥΜΕΠΟ, Αποκεντρωμένη Διοίκηση, Real Estate, Δικηγόροι, Εξειδικευμένες Εταιρίες, η έρευνα θα επιδιώξει να αναδείξει σημαντικές πτυχές του φαινομένου που παραμένουν άγνωστες για το Ελληνικό συγκείμενο.

Πιο συγκεκριμένα, η έρευνα θα ανιχνεύσει τα κίνητρα των ανθρώπων που αιτούνται «golden visa» στην Ελλάδα προσπαθώντας να αναδείξει (αν υπάρχουν) συγκεκριμένα πρότυπα/τυπολογίες. Ακόμα, καθώς τα προγράμματα αυτά δημιούργησαν ένα νέο τομέα υπό ανάπτυξη (εξειδικευμένοι σύμβουλοι, λογιστές/φοροτεχνικοί, μεσίτες, συμβολαιογράφοι κτλ) που προσφέρει προσαρμοσμένες πληροφορίες σε υποψήφιους επενδυτές για την λύση που ταιριάζει καλύτερα στο προφίλ τους, ο τομέας αυτός θα χαρτογραφηθεί στο πλαίσιο της έρευνας. Τέλος, η έρευνα στόχο έχει να εξετάσει τυχόν χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις/ συνέπειες στην αγορά κατοικίας από την σημαντική αύξηση των αιτήσεων για άδειες διαμονής.

Λόγω της σημαντικής θέσης του φορέα σας στο προαναφερθέν πλαίσιο θεωρούμε ότι η συμμετοχή σας θα συνέβαλε καθοριστικά στην έρευνα. Στόχος μας είναι να μάθουμε από τις γνώσεις και την εμπειρία σας, έτσι ώστε να εμπλουτίσουμε τα ευρήματά μας και να ρίξουμε φως σε ένα θέμα που αφορά την Ελληνική κοινωνία και συνήθως συζητείται χωρίς να υπάρχουν τα απαραίτητα δεδομένα οδηγώντας σε παρανοήσεις και παραπληροφόρηση. Θα εκτιμούσαμε πολύ τη διάθεση κάποιου από το χρόνο σας και τις απαντήσεις σας. Οι παρεχόμενες πληροφορίες θα συμπεριληφθούν στην τελική παρουσίαση της μεταπτυχιακής διατριβής και οι ατομικές απαντήσεις θα παραμείνουν εμπιστευτικές. Αν επιλέξετε να συμμετάσχετε, σας διαβεβαιώνουμε ότι οι πληροφορίες θα συλλεχθούν σύμφωνα με τους αντίστοιχους κανόνες ερευνητικής δεοντολογίας, όπως η μη αναγνώριση/ταυτοποίηση οποιουδήποτε απόμου. Η συνέντευξη προγραμματίζεται να διαρκέσει περίπου μία ώρα και οι άξονες των ερωτήσεων μπορούν να μοιραστούν εκ των προτέρων για να είστε καλύτερα προετοιμασμένος/η.

Σας ευχαριστούμε εκ των προτέρων και ελπίζουμε στη θετική σας απάντηση,

Θανάσης Τυροβολάς – Μεταπτυχιακός Φοιτητής

Απόστολος Παπαδόπουλος – Επιβλέπων Καθηγητής

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε μαζί μου:  
τηλ: +30 6973638853, email: [tomtyrovolas@gmail.com](mailto:tomtyrovolas@gmail.com) ή [gp217210@hua.gr](mailto:gp217210@hua.gr)

### Παράρτημα 3 – Βεβαίωση από το Πανεπιστήμιο



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
«ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ»

Προς κάθε ενδιαφερόμενο/η,

Σας ενημερώνουμε ότι, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του τμήματος, ο ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΤΥΡΟΒΟΛΑΣ του ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ και της ΜΑΡΙΑΣ με ΑΔΤ Χ903802 και Αριθμό Μητρώου 217210 είναι φοιτητής του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών «Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του Χώρου».

Στο πλαίσιο του Μεταπτυχιακού Διπλώματος στο Τμήμα Γεωγραφίας, ο εν λόγω φοιτητής εκπονεί διπλωματική εργασία με θέμα τα προγράμματα επένδυσης για απόκτηση άδειας διαμονής (γνωστά ως golden visa) η οποία περιλαμβάνει πρωτογενή έρευνα, όπως συνεντεύξεις με όλα τα εμπλεκόμενα μέρη.

Παρακαλώ όπως διευκολύνετε τον κύριο Τυροβολά στην εκπόνηση της Μεταπτυχιακής Διπλωματικής του εργασίας και σας ευχαριστώ εκ των προτέρων για τη συμβολή σας στην έρευνα.

ΑΘΗΝΑ, 12/03/2019

Ο Επιβλέπων Καθηγητής

Απόστολος Γ. Παπαδόπουλος  
Καθηγητής

Παράρτημα 4 – Εταιρίες διαχείρισης Ακινήτων, Εταιρίες Real Estate και Εξειδικευμένες Εταρίες για «Golden Visa»

- Athens Riviera Real Estate
- Σύγχρονη Εστία – Διαχείριση Ακινήτων
- Magginas Real Estate
- Your next home Real Estate Agency
- V<sup>2</sup> Development
- Focus Properties
- Grecondom – Real Estate in Greece and Cyprus
- Elinon Gi – Real Estate
- Greek Coast Real Estate
- Nova International
- Apollo Home – Premium Real Estate
- Alma Real Estate
- Regina Faraclas & Associates Real Estate
- Dontas Real Estate
- Invest<sup>2</sup> Asset
- Delta Realty
- Aspis Real Estate
- Attica House Real Estate Solutions
- IRG PRO Investment and Residency
- Μίνα Χαρμπαλή – Κατοικία
- Mobilia Property Management
- ELLI.K.A. Real Estate Center
- Αχιλλέας Κούμπουρας Υπηρεσίες Διαχείρισης Ακινήτων
- Royal Realtors Group Real Estate Specialists
- BrokerHouse Real Estate
- Re/Max
- Greek Easy
- East to West Real Estate
- Plasis Real Estate + Development
- Golden Home Real Estate
- REG Real Estate Greece
- HOMENET Real Estate + Development
- Central Real Estate
- Real Estate City 1
- Daskalakis & Associates
- Rent n Sale Real Estate
- TnD Real Estate
- Hellas Homes Estate Agents
- Magnet Real Estate
- Hellenic Association of Realtors
- Leptos Greece
- Von Poll Real Estate
- Potamianos Real Estate Group
- Lodestar
- Panflow Real Estate & Property Development
- Revithis & Partners
- Moisiadis & Associates Real Estate
- Maison Real Estate Agents
- Metroland Real Estate Management
- Dovas Real Estate
- Athenian Properties
- Epsilon Team Real Estate Plus
- All About Property
- Intercontinental Real Estate & Partners
- Estia Real Estate- Immobilien
- Attraction Properties
- Infocasa Real Estate
- Houses in Greece – Luxury Real Estate
- Konstandopoulou Fotini-Erato vreskatoikia Real Estate Agency
- CCRE Real Estate
- Global Real Estate
- Schema3 Real Estate
- Smart Deals
- ENERGOPOIISI SA
- Infinity Blue
- Noble Fortune

- Vermillion
- La vida Golden Visas Greece
- Henley Global
- Atlas Consulting
- City habitat
- Zoniro
- Sokratis Realty, Real Estate
- Arbitrage Real Estate
- Skouras Real Estate
- e-real estates
- Galanos Real Estate
- Real Estate Sideris
- Arcus Real Estate
- in real estate
- Polis properties
- Smart homes Greece
- Roula Rouva Real Estate
- Terra Nova Global
- Tranio
- Ficus Investments
- Shorex Capital
- Golden Visa Luxury Real Estate
- Grivalia Properties
- Value Deal Real Estate
- Tractus Properties & Engineering
- Attica Diamond
- QG Investments
- Zafido Holding Hellas Ltd
- Sturdious Property Development
- Wailian
- Ten Brinke Hellas
- Estia Developments
- Delsk Group
- Olympia Development
- Way Ling
- Zhao's Holdings
- Zoia Fund
- Golden Horizon



Your Premium  
Real Estate  
Agent in  
Greece  
and Europe



enjoy Greece

- the Golden Visa
- the Greek Residency
- the Greek Hospitality
- the Safety
- the Education
- the Medical & Health Services
- the Holidays

...the European privileges



59 Skoufa str | 106 72 Athens | Greece  
T.+30 211 40 87 141, +30 6936844555  
info@irgpro.com | www.irgpro.com

Enjoy your Golden Visa to Greece and Europe

(σελίδα 63, Member's Activities Newsletter, Special Edition, Arab-Hellenic Chamber)

<sup>97</sup> Όπου έχει χρειαστεί, έχουν «σβηστεί» τα πρόσωπα ή ευαίσθητες πληροφορίες.

Εικόνα 2



**ENTERPRISE GREECE**  
INVEST & TRADE

**ENTERPRISE GREECE** is the official agency of the Greek State, under the auspices of the Ministry of Economy & Development, to showcase Greece as an attractive destination for investment and to promote the highly competitive products and services produced in Greece for export. Enterprise Greece assists foreign investors and enterprises to do business with Greece, troubleshoots issues related to the public administration, provides key information about Greece as an investment destination and promotes the investment sectors in which Greece excels. In addition, it promotes Greek products and services to the global marketplace, helps Greek businesses reach new markets, find new business partners, and become more competitive and attractive.

109 Vasilissis Sophias Ave.  
115 21 Athens, Greece

Tel.: +30 210 335 5700  
info@eg.gov.gr

[www.enterprisegreece.gov.gr](http://www.enterprisegreece.gov.gr)

(σελίδα 83, Member's Activities Newsletter, Special Edition, Arab-Hellenic Chamber)

Εικόνες 3-4



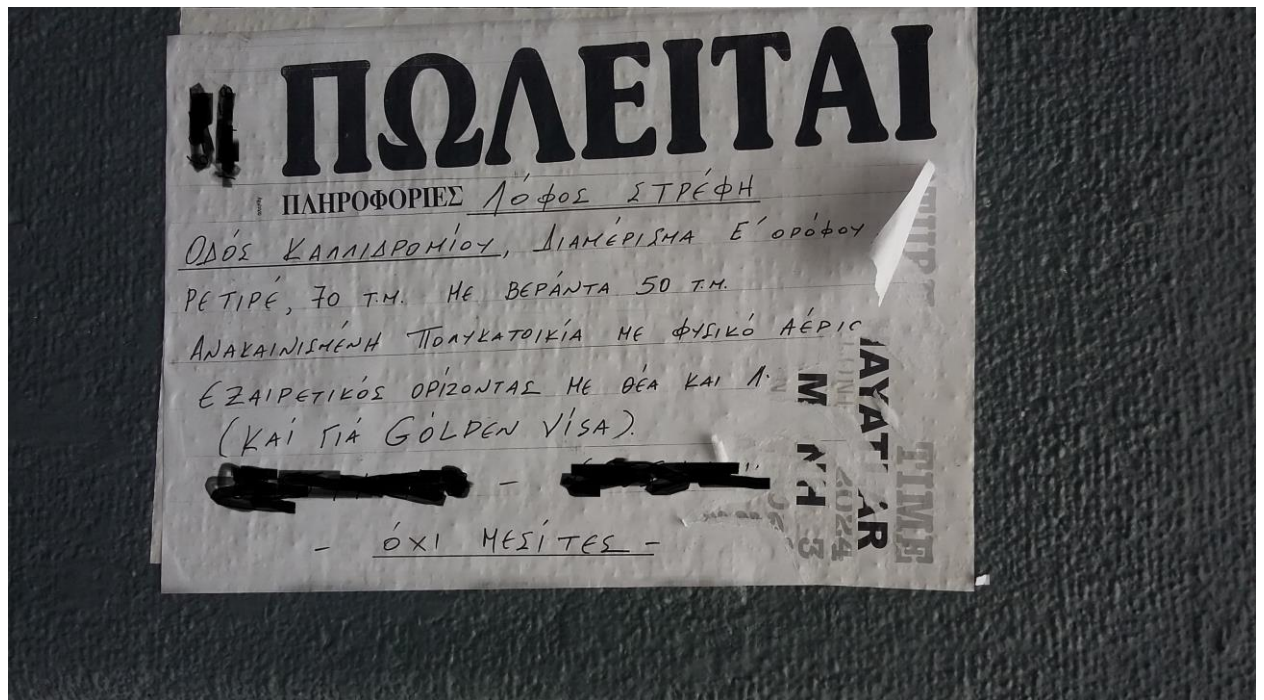
Εικόνες 5α-5β-5γ



Εικόνες 6α-6β



Εικόνα 7



Εικόνα 8



Εικόνα 9α

**ESTIA**

YOUR TRUSTED REAL ESTATE DEVELOPER

64 PROJECTS IN DEVELOPMENT

OVER 300 EMPLOYEES

OVER 2000 HOLDING INVESTORS

UP TO 10% ANNUAL GROWTH

**Looking to invest in Greece?**

Located at the heart of Europe, Greece is not only famous for being one of the most hospitable places in the world, but it also features the most attractive residence plans to those seeking quality in the European market. Its Golden Visa program grants secure residency permits to foreigners who seek to purchase property with a minimum value of 250,000 euros.

With global presence and specialization in high-end real estate development, ESTIA drives the expansion of remarkable projects around the world and guarantees a fully-fledged and transparent process to develop your dream property.

estia@estia.com  
 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Εικόνα 9β



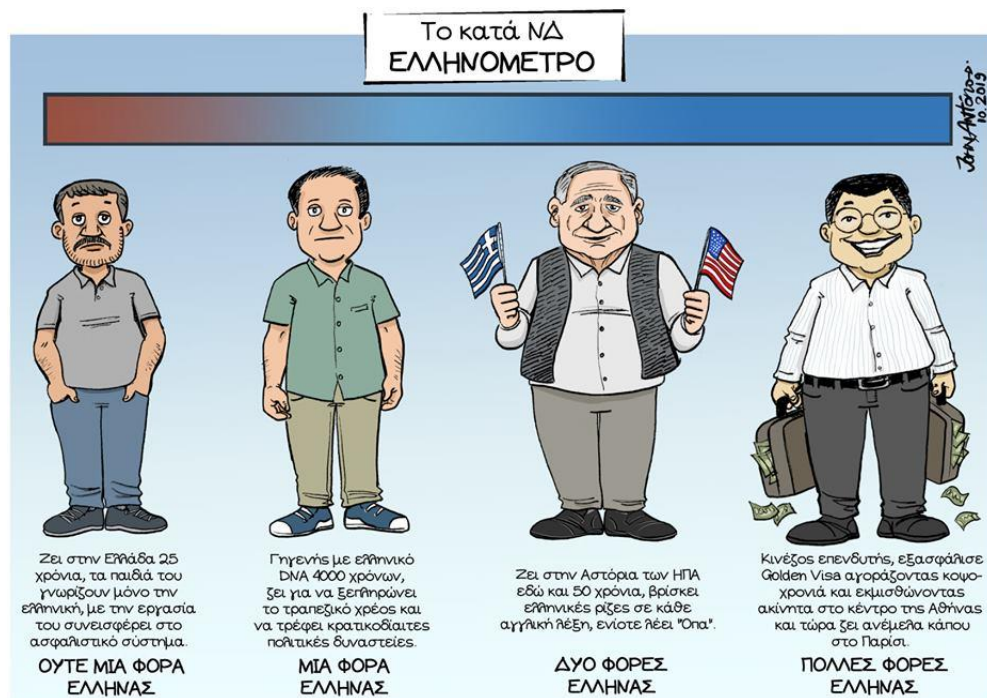
Εικόνα 10



Εικόνα 11α



Εικόνα 11β



Εικόνα 12α

10/18

**Είναι αδιανόητο** να ψάχνεις σπίτι και να μη βρίσκεις.  
**Είναι αδιανόητο** οι αγγελίες να είναι γεμάτες χρέπια σε παράλογες τιμές και να σου λένε ότι σου κάνουν και χάρη.  
**Είναι αδιανόητο** να σε διώχνει ο ιδιοκτήτης του σπιτιού «για να το κάνει airbnb».  
**Είναι αδιανόητο** να βρίσκεσαι ανάμεσα στην απειλή της έξωσης και στην αύξηση ενοικίου.  
**Είναι αδιανόητο** να σου λένε οι ιδιοκτήτες ότι τα χαμηλά νοίκια δεν πληρώνουν τον ΕΝΦΙΑ.  
**Είναι αδιανόητο** οι καθημερινές σου σχέσεις και συνήθειες να μετατρέπονται σε ζωντανό έκθεμα στις διαδρομές της τουριστικοποίησης.

# Είναι αδιανόητο

**και όμως πραγματικό.**

Το στεγαστικό πρόβλημα που βιώνουν χιλιάδες ντόπιοι και μετανάστες προλετάριοι τους τελευταίους μήνες, ωστόσο, δεν είναι δίκως προηγούμενο. Το βιώνουν καταρχήν ενοικιαστές περιοχών, των οποίων η αξία γης ανατιμάται απότομα, αναγκάζοντάς τους να εγκαταλείψουν ορισμένες γειτονιές. Το ζουν σήμερα το Κουκάκι και τα Εξάρχεια, θα το ζήσει η Κυψέλη και το Γκύζη, το έχει ζήσει παλαιότερα -έστω αποσπασματικά- το Μεταξουργείο και ο Κεραμεικός. Οι υπηρεσίες βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι ένα κομμάτι. Αλλά ως διαδικασία αφορά πολλά περισσότερα από το airbnb και την τουριστικοποίηση γειτονιών του κέντρου της Αθήνας. Η συνολική ανατίμηση της ιδιόκτητης περιουσίας στο κέντρο και παρά-κεντρο θέτει παράλληλα τα γεωγραφικά όρια των μητροπολιτικών μαχών απέναντι στην περαιτέρω υποτίμησή μας: **η αύξηση των ενοικίων είναι πράξη πολέμου.**

Τι μπορούμε να κάνουμε; Μπορούμε να βάλουμε ένα φρένο; Ή απλά θα στεκόμαστε αμήχανοι/-ες στις ορέξεις των ιδιοκτητών, στους σιδερένιους νόμους της «προσφοράς» και της «ζήτησης»; Μπορούμε πρώτα απ' όλα να αποσπάσουμε το ζήτημα της στέγασης από τη σφαίρα του ιδιωτικού και ν' αρχίσουμε να μιλάμε γι' αυτό συλλογικά, σαν κομμάτι των βασικών μας αναγκών και διεκδικήσεων, ξεκινώντας από τα νοίκια:

**πολλά ακριβά**

**Σάββατο**  
**03.11**  
**19:00**

**AIRBNB**  
**NOIKIA**

**εκδήλωση - συζήτηση**

Ελευθεριακό Εργαστήρι Κινηματικών Υποδομών,  
Λεωνίδου 62 & Θερμοπυλών, Μεταξουργείο

line790.com  
790  
ΠΡΟΚΛΗΣΗ ΠΑΙΧ

Εικόνα 12β



# ■ το επίδομα ενοικίου

δουλεύει για  
τους ιδιοκτήτες

**Γ**νωρίζουμε το ύψος του βασικού μισθού. Και είμαστε σίγουροι/-ες ότι αυτό που παίρνουμε τελικά ως μισθό, δεν φτάνει με τίποτα να καλύψει τις βασικές μας ανάγκες. Σε μια σύγκυρία που τα βγάζουμε με το ζόρι, κάθε επίδομα που φτάνει στα χέρια μας μοιάζει σωτήριο. Είναι πολύ απλό: μας ανακουφίζει γιατί ο ανύπαρκτος μισθός μας εξαφανίζεται κάθε φορά που φτάνει στα χέρια μας ο λογαριασμός της ΔΕΗ, και πέφτει υπό το μηδέν αν την ίδια περίοδο θέλουμε να πάρει και το σούπερ-μάρκετ της εβδομάδας.

Κι όμως, η επιδοματική πολιτική των κυβερνήσεων δουλεύει εναντίον μας. Το επίδομα ενοικίου έρχεται, δίπλα στη μαζική στροφή στην Airbnb και τις νέες τουριστικές υπηρεσίες, να συμβάλει στη γενική ανατίμηση της ιδιοκτησίας. Είναι **παράδοξο αλλά ισχύει: το επίδομα ενοικίου ανεβάζει τα νοίκια**. Είναι ένα ποσό που εκταμιεύεται από τα ταμεία του κράτους για να πάει απευθείας στην τσέπη των ιδιοκτητών ακινήτων. Τίποτα περισσότερο. Η κρατική παρέμβαση στη σχέση μας ως ενοικιαστές/-τριες με τους ιδιοκτήτες των σπιτιών μας με τη μορφή του επιδόματος, δεν μας προστατεύει με κανένα τρόπο. Ίσα ίσα, επιτρέπει στους ιδιοκτήτες να διαπραγματεύονται με καλύτερους όρους απέναντι μας. Και **παράλληλα μας σπρώχνει στην μαύρη εργασία: μας διαβεβαιώνει πως, αν θέλουμε να κατοχυρώσουμε κάποιο επίδομα, μας συμφέρει περισσότερο να δουλεύουμε μαύρα**.

Το επίδομα ενοικίου είναι η εγγύηση πως οι ιδιοκτήτες θα εισπράττουν το ενοίκιο, ακόμα κι αν το ύψος του είναι τελείως παράλογο. Είναι ένα δώρο στους έλληνες ιδιοκτήτες, δώρο για την τσέπη τους, δώρο για το συλλογικό τους συμφέρον, δώρο εναντίον μας. Είναι εγγύηση της απασίωσής μας: ενώ τα νοίκια συνεχίζουν να ανεβαίνουν, εμείς περιμένουμε από το κράτος κανένα χατζιλίκι.

**Μέχρι πότε θα περιμένουμε την  
ελεημοσύνη των αφεντικών μας;**

**790** 04  
line790@espiv.net  
συνελεύση πωλησ

Εικόνα 13α

06/2019

## > Ζούμε εδώ, δουλεύουμε εδώ συλλογικοί αγώνες για το στεγαστικό!

Η ΠΟΛΗ ΑΛΛΑΖΕΙ. Η εισβολή της τουριστικής βιομηχανίας, το Airbnb, η ανάπλαση του κέντρου και των γειτονιών του, οι νέες τουριστικές ζώνες, τα «βρώμικα» παιχνίδια του real estate και των μεσιτικών γραφείων, η ρητορική για την «ανάκαμψη» της οικονομίας και η φιλοδοξία της μεσαίας τάξης να επιστρέψει στο κέντρο, αλλάζουν την πόλη μπροστά στα μάτια μας. Η κρατική πολιτική, η πολιτική των τεχνοκρατών, των επενδυτών και των αφεντικών μετατρέπει την πόλη σε ένα θεματικό πάρκο για τους τουρίστες, σε μια διαρκή επενδυτική ευκαιρία μέσα στην οποία είμαστε είτε πελάτες είτε κακοπληρωμένοι/ες εργάτες/τριες.

Δεν είναι μόνο αυτά. Είναι και ότι δουλεύουμε περισσότερο, ενώ ο βασικός μισθός μένει κολλημένος κοντά στα 500 ευρώ. Είναι πως, μέσα σε όλα τα παραπάνω, οι ιδιοκτήτες ακινήτων, οι εισοδηματίες, οι έλληνες μικροαστοί αποφάσισαν πως ο μισθός και τα επιδόματα που παίρνουμε είναι υπεραρκετά. Τους αξίζει λοιπόν να εισπράττουν μεγαλύτερα νοίκια. Και εμείς οι «αχάριστοι/ες» ενοικιαστές/τριες πρέπει να τους ανεχόμαστε, να συνηθίσουμε να πληρώνουμε περισσότερο, να μένουμε σε χειρότερα σπίτια, να υποκύπτουμε στους κανόνες και τους εκβιασμούς τους. Τελικά να ζούμε, να μένουμε και να δουλεύουμε σε γειτονίες στις οποίες τον πρώτο και μοναδικό λόγο έχουν τα αφεντικά και οι ιδιοκτήτες.

Όλοι αυτοί σε πλήρη συστράτευση ζητάνε «τάξη, ασφάλεια, ανάπτυξη». Ζητάνε γειτονιές χωρίς μετανάστες/τριες ή όποιον/α δεν αντιστοιχεί στα πρότυπα ζωής τους. Δεν παίζουν μόνοι τους. Να κρατήσουμε τις γειτονιές μας πολυεθνικές απέναντι στο ρατσισμό και τη δημόσια τάξη. Να κρατήσουμε τις γειτονιές μας ζωντανές απέναντι στα συμφέροντα των ιδιοκτητών και των αφεντικών!

# ΔΙΑΔΗΛΩΣΗ

## ΕΝΑΝΤΙΑ ΣΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΩΝ ΕΝΟΙΚΙΩΝ & ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΩΝ ΜΑΣ

**ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 28.06 >> 19:00 >> ΠΛ.ΑΜΕΡΙΚΗΣ**

★ συνέλευση ενάντια στον εκβιασμό του ενοικίου

---

**ΕΝΑΝΤΙΑ ΣΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ  
ΤΩΝ ΕΝΟΙΚΩΝ & ΤΗΝ  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ  
ΓΕΙΤΟΝΙΩΝ ΜΑΣ!**

★ συνέλευση ενάντια στον εκβιασμό του ενοικίου

Εικόνα 13γ



Εικόνα 13δ



Έχεις χάσει το σπίτι σου ή τους γείτονές σου?

**Απειλείσαι με έξωση?**

Δεν σου ανανεώνει συμβόλαιο?

Ο ιδιοκτήτης σε πιέζει για αύξηση  
ή ακόμα και για να φύγεις?

Σου κόβουν νερό και ρεύμα?

Δεν βρίσκεις σπίτι στο Κουκάκι?



**ΠΟΡΕΙΑ στο ΚΟΥΚΑΚΙ**

**ΕΝΑΝΤΙΑ ΣΕ  
ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ**

**ΠΕΜΠΤΗ 11 ΙΟΥΛΗ 7 μ.μ.  
ΦΑΛΗΡΟΥ ΚΑΙ ΟΛΥΜΠΙΟΥ**

## ΝΑ ΑΝΤΙΣΤΑΘΟΥΜΕ ΣΤΙΣ ΕΞΩΣΕΙΣ, ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΩΝ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΩΝ ΜΑΣ

Η αλματώδης αύξηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε ολόκληρη την Αθήνα και κυρίως στις περιοχές του κέντρου (Κουκάκι, Πετραλώνια, Θησείο, Παγκράτι, Νέο Κόσμο κλπ) έχει επιφέρει τεράστια προβλήματα στην ζωή των κατοίκων με πρώτο και βασικό την καταπάτηση του δικαιώματος της στέγας. Οι εξώσεις, οι αυξήσεις των ενοικίων και ο εκτοπισμός των κατοίκων από τις περιοχές που μένουν είναι τα πιο βασικά προβλήματα που δημιουργούνται. Ενώ πριν λίγα χρόνια οι περιοχές του κέντρου υποβαθμίζονταν και βούλιαζαν σε μια συνθήκη εγκατάλειψης και κοινωνικής αποσάθρωσης εξαιτίας και της οικονομικής κρίσης με το κλείσιμο των καταστημάτων, την αύξηση της ανεργίας, τα ξενοίκιαστα μαγαζιά και σπίτια και την φτωχοποίηση του περισσότερου κόσμου, έρχεται τα τελευταία χρόνια ο τουρισμός «να σώσει την κατάσταση» και η φρενίτιδα της «επιχειρηματικής εκμετάλλευσης και των επενδύσεων» πιάνει κόκκινα.

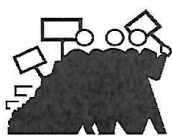
Κράτος και επιχειρηματίες «προετοιμάζουν» εδώ και χρόνια την μετατροπή της πόλης σε μια «τουριστούπολη». **Καταργούν την κυριακάτικη αργία στα εμπορικά καταστήματα** καθώς «δεν γίνεται να κάνουν βόλτες οι τουρίστες στην Ερμού με κλειστά καταστήματα». **Οι ελεύθεροι χώροι δέχονται επίθεση ο ένας μετά τον άλλο.** Πάρκα καταστρέφονται για να γίνουν parking για τα νυχτομάγαζα (Ρουφ), η ακαδημία Πλάτωνος γίνεται mall, χώροι πρασίνου καταπατούνται από επιχειρηματίες με τις ευλογίες του κράτους για να γίνουν καφετέριες, κέντρα διασκέδασης κλπ. Από το 2002 έως και σήμερα, επιχειρούν να περιφράξουν τον λόφο του Φιλοπάππου και να επιβάλλουν εισιτήριο για την είσοδο σε αυτόν, με σκοπό την εμπορευματοποίηση του και την οικονομική του εκμετάλλευση, κάτι που απέτρεψαν οι κάτοικοι με τον αγώνα και τις κινητοποιήσεις τους. **Συνοικίες ολόκληρες μετατρέπονται σε περιοχές διασκέδασης με bar, ταβέρνες, νυχτομάγαζα και τραπεζοκαθίσματα παντού.** Και σ' αυτήν την αλλοίωση των γειτονιών και του αστικού ιστού ήρθε να προστεθεί η **ταχεία ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, με πιο γνωστή την Airbnb.**

Οι γειτονιές της Αθήνας, ιδίως αυτές του κέντρου, αποτελούν το πεδίο στο οποίο ξεδιπλώνονται οι επιχειρηματικοί τουριστικοί σχεδιασμοί και λαμβάνει χώρα μια ανάληψη σύμφωνα με τις «ανάγκες» του τουρισμού. **Από τις γειτονιές του κέντρου, εκδιώχνονται συνεχώς οι μόνιμοι κάτοικοι, μέσω των εξώσεων και των υπέρογκων αυξήσεων στα ενοίκια.** Ενώ οι δημόσιοι χώροι αποστειρώνονται και εμπορευματοποιούνται και οι γειτονιές μετατρέπονται βίαια σε τεράστια ξενοδοχεία. Επενδυτικές εταιρείες αγοράζουν «διαμερίσματα σε οποιαδήποτε κατάσταση» προκειμένου να τα εκμεταλλευτούν μέσω της πλατφόρμας. Ακόμα και η περιβόητη ασφάλεια των κατοίκων πάει περίπατο μπροστά στο κέρδος καθώς με την μετατροπή κάποιων διαμερισμάτων σε ξενώνες πλήθος κόσμου έχει τα κλειδιά μιας πολυκατοικίας και άρα μπορεί ο καθένας να μπαίνει σε αυτήν όποτε θέλει. Επίσης τμήματα σε σχολεία μειώνονται λόγω της έλλειψης μαθητών. Ταυτόχρονα άνεργες, μετανάστες-τριες, τοξικοεξαρτημένοι-ες και γενικά όποιοι-α δεν χωράει στην εικόνα του «εξευγενισμού» των «φιλέτων» του κέντρου, αποβάλλεται από αυτό με τον έναν ή τον άλλο τρόπο. Και φυσικά στο στόχαστρο του «εξευγενισμού» βρίσκονται διαρκώς οι καταλήψεις, οι χώροι και οι δομές του κόσμου του αγώνα. **Οι γειτονιές μας, λοιπόν, μετατρέπονται με γοργούς ρυθμούς σε ένα τεράστιο ξενοδοχείο στο όνομα της τουριστικοποίησης, του κέρδους και του αστικού «εξευγενισμού».**

Φυσικά όλοι και όλες εμείς που αντιμετωπίζουμε αυτήν την κατάσταση καθημερινά καλούμαστε να αντισταθούμε στην τουριστική ανάληψη των γειτονιών μας. **Οι γειτονιές δημιουργούνται από τους κατοίκους τους και όχι από τους «επισκέπτες» και τους επενδυτές.** Να αντιμετωπίσουμε με κάθε μέσο την λαίλαπα του εξευγενισμού και της τουριστικοποίησης των γειτονιών μας. Με συνελεύσεις σε γειτονιές, πολυκατοικίες, χώρους δουλειάς να αγωνιστούμε για το δικαίωμα στην στέγη το δικό μας και των γειτόνων μας, να αντισταθούμε στις εξώσεις και στους πλειστηριασμούς των κατοικιών. **Να αποφασίσουμε για τις γειτονιές που θέλουμε εμείς και όχι ο κάθε κερδοσκόπος.**

ΖΟΥΜΕ ΕΛΩ-ΔΟΥΛΕΥΟΥΜΕ ΕΛΩ,  
ΣΥΛΛΟΓΙΚΟΙ ΑΓΩΝΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ

ΑΝ ΔΕΝ ΑΝΤΙΣΤΑΘΟΥΜΕ ΣΤΗΝ ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΑ,  
ΟΙ ΓΕΙΤΟΝΙΕΣ ΘΑ ΓΙΝΟΥΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ



Ανοιχτή Συνέλευση Κατοίκων Πετραλώνων-Θησείου-Κουκακίου

Εικόνα 13η

We have lost our home and our neighbors  
We are threatened with eviction  
The owner pushes us for a raising  
or even to leave  
He is not renewing our contract  
They are cutting our water  
and the electricity?  
We find no house in Koukaki?

WE ARE PEOPLE WHO ARE AGAINST  
AIRBNB AND TOURISM DEVELOPMENT

Εικόνα 14

**ΠΟΡΕΙΑ  
ΣΤΟ ΔΗΜΑΡΧΕΙΟ**

ΔΕΥΤΕΡΑ 2.12.2019 - 18:00  
ΠΛΑΤΕΙΑ ΕΞΑΡΧΕΙΩΝ

Εξάρχεια για τους κατοίκους και τα Κινήματα  
**ΟΧΙ σε ΜΑΤ-ΜΑΦΙΕΣ-ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ**

Είναι ο Δήμαρχος που υλοποιεί:

- την Καταστολή
- την εκκενωση Καταλήψεων και Ελεύθερων χώρων
- τον Εξευγενισμό του Real-estate και του airbnb

**ΕΝΙΑΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΜΕΤΩΠΟ ΕΞΑΡΧΕΙΩΝ**

## Παράρτημα 6 – Πρόγραμμα Εσπερίδας AREXPO



**ATHENS  
REAL ESTATE  
EXPO 2019**



Πρόγραμμα εσπερίδας - Event Program:

**Το σήμερα και το αύριο της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα**  
**Challenges and trends in Real Estate.**  
**What's next?**

Παρασκευή, 07 Ιουνίου 2019 - Friday, June 07 2019

Η εσπερίδα θα υποστηρίζεται από ταυτόχρονη διερμηνεία στην αγγλική γλώσσα.  
 The event will be supported by simultaneous translation in English language

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14:00-14:15 | <b>ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΟΥΤΣΙΚΟΣ - PANAGIOTIS KOUTSIKOS</b><br><small>ΠΡΕΣΒΥΤΗΣ ΕΛΛΗΝΟΤΟΥΡΚΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ<br/>PRESIDENT OF GREEK - TURKISH CHAMBER</small>                                                                                                                     | Απόκτηση Golden Visa στην Ελλάδα από πολίτες των τρίτων χωρών<br>Golden Visa in Greece by citizens of third countries                                            |
| 14:15-14:30 | <b>ΝΙΚΟΛΑΣ ΓΙΑΝΝΙΔΗΣ - NICOLAS GIANNIDIS</b><br><small>ΑΝΤΙΠΡΕΣΒΥΤΗΣ ΕΛΛΗΝΟΚΙΝΗΣΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ<br/>VICE PRESIDENT OF HELLENIC - CHINESE CHAMBER</small>                                                                                                               | Κίνα: Οι πρωταθλητές της Ελληνικής Golden Visa<br>China: The Greek Golden Visa champions                                                                         |
| 14:30-15:00 | <b>ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ<br/>TECHNICAL CHAMBER OF GREECE</b>                                                                                                                                                                                                       | Ομιλία του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος για επικαιρά θέματα<br>Speech about Real Estate by the Technical Chamber of Greece                                     |
| 15:00-15:30 | <b>ΒΑΣΙΛΗΣ ΣΑΚΑΣ - VASSILIS SAKAS</b><br><small>ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ - ΕΛΛΗΝΟΓΕΡΜΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ<br/>BUSINESS CONSULTANT - HELLENIC - GERMAN CHAMBER</small>                                                                                                         | Εκπαιδευτικό πρόγραμμα "Energy Scouts" για την εξοικονόμηση ενέργειας στην επιχείρηση.<br>Energy Scouts: Educational Program in order to save energy in business |
| 15:30-15:45 | <b>ΔΙΑΛΕΙΜΜΑ - BREAK</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                  |
| 15:45-16:00 | <b>ΠΑΝΟΣ ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΟΣ - PANOS PALAIOLOGOS</b><br><small>ΠΡΕΣΒΥΤΗΣ HOTELBRAIN GROUP<br/>PRESIDENT OF HOTELBRAIN</small>                                                                                                                                                     | Η αγορά των τουριστικών ακινήτων<br>The tourist property market                                                                                                  |
| 16:00-16:30 | <b>ΧΑΡΗΣ ΜΑΚΡΥΝΙΩΤΗΣ - HARIS MAKRYNIOTIS</b><br><small>HEAD OF STRATEGY THE BLUEGROUND<br/>HEAD OF STRATEGY FOR BLUEGROUND</small>                                                                                                                                        | Νέες τάσεις στην ενοίκηση κατοικιών στην Ελλάδα και το εξωτερικό<br>The Future of the apartment rental market                                                    |
| 16:30-17:00 | <b>ΦΩΤΗΣ ΜΟΥΖΑΚΗΣ - FOTIS MOUZAKIS</b><br><small>ΕΡΕΥΝΗΤΗΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΘΝΙΚΟ &amp; ΚΑΠΕΔΩΣΤΡΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ<br/>RESEARCHER AND FINANCIAL CONSULTANT OF REAL ESTATE NATIONAL AND KAPODISTRIAN UNIVERSITY OF ATHENS</small> | Πρόσφατες εξελίξεις σε τεχνολογικά θέματα της ελληνικής ακίνητης περιουσίας<br>Recent developments in technological issues of Greek real estate                  |
| 17:00-17:30 | <b>ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΡΑΓΑΝΗΣ - ANASTASIOS KARAGANIS</b><br><small>ΕΠΙΚΟΥΡΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΣΤΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΑΤΕΙΣΙΩΝ<br/>ASSISTANT PROFESSOR AT PATEISIUN UNIVERSITY</small>                                                                                                       | Στατιστικά στοιχεία για την αγορά κατοικίας στην Ελλάδα / Εξελίξεις στο χώρο και στο χρόνο<br>Statistics on housing market in Greece / New trends                |
| 17:30-18:00 | <b>ΒΑΣΙΛΗΣ ΚΑΜΠΑΝΗΣ - VASSILIS KAMPANIS</b><br><small>ΠΡΕΣΒΥΤΗΣ ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑΣ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΛΛΗΝΟΓΕΡΜΑΝΙΚΗΣ ΟΠΟ.Φ.Ε.Β.<br/>PRESIDENT OF HELLENIC FEDERATION OF TAX PROFESSIONALS (H.O.F.E.B.)</small>                                                           | Η φορολογία ακινήτων στο real estate<br>Real estate tax in Greece                                                                                                |