



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΠΑΣΟΚ - ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ

Αθήνα, 2/12/2024

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Κωνσταντίνο Χατζηδάκη

Θέμα: Καταστρατήγηση των διατάξεων για την απόκτηση άδειας διαμονής που συνδέεται με επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (golden visa).

Οι πολίτες αντιμετωπίζουν ολοένα και μεγαλύτερες δυσκολίες στην ενοικίαση κατοικίας, τις μεγαλύτερες στην Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως αποδεικνύει και πρόσφατη έρευνα της Eurostat με βάση την οποία η Ελλάδα εμφανίζει το υψηλότερο ποσοστό πολιτών (26,1%) που δυσκολεύονται να προχωρήσουν σε ενοικίαση κατοικίας, την στιγμή που το αντίστοιχο ποσοστό στην Ε.Ε. είναι 13%. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι πολίτες δαπανούν το 34% του εισοδήματός τους σε δαπάνες στέγης. Τα πρόσφατα στοιχεία της Eurostat για το 2023 δείχνουν ότι οι νέοι στην Ελλάδα παραμένουν στην οικογενειακή στέγη μέχρι την ηλικία των 30 ετών, όταν στην ΕΕ οι νέοι που την εγκαταλείπουν είναι κατά μέσο όρο 26,3 ετών. Είμαστε οι τρίτοι από το τέλος, μόνο μπροστά από τους Κροάτες και τους Σλοβάκους.

Σε τέσσερα χρόνια αυξήθηκαν 42% τα ενοίκια για τις οικογένειες και 51 % τα ενοίκια για φοιτητές. Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας, το β' τρίμηνο του 2024 οι τιμές των διαμερισμάτων σε ονομαστικούς όρους ήταν κατά μέσο όρο αυξημένες κατά 9,2% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2023. Ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών των διαμερισμάτων διαμορφώθηκε σε 9,1 % στην Αθήνα, 12,1% στην Θεσσαλονίκη, 7,3% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 10,4% στις λοιπές περιοχές της χώρας. Ένας από τους βασικούς λόγους της στεγαστικής κρίσης αποτελεί το πλαίσιο χορήγησης άδειας διαμονής που συνδέεται με επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (golden visa). Στην Αττική, ειδικά, έχουν λιγοστέψει τα προς πώληση ακίνητα, δεν ξεπερνούν τις 82.000, τη στιγμή που πριν από μερικά χρόνια το αντίστοιχο μέγεθος ήταν μεγαλύτερο των 150.000.

Για τον λόγο αυτό το ΠΑΣΟΚ έχει επανειλημμένα προτείνει την κατάργηση ή την επ' αόριστον αναστολή της Golden Visa, και θα επιμείνει στο πάγωμα της golden visa σε κάθε δήμο της χώρας όπου έχουν αυξηθεί υπέρογκα τα ενοίκια, καθώς η εφαρμογή της αυξάνει κατακόρυφα το κόστος αγοράς και το κόστος ενοικίου.

Η Κυβέρνηση, μετά τις διαρκείς πιέσεις και παρεμβάσεις του ΠΑΣΟΚ, προχώρησε σε κάποιες τροποποιήσεις για το καθεστώς χορήγησης της Golden Visa, οι οποίες όμως είναι ανεπαρκείς για την αντιμετώπιση του προβλήματος. Σύμφωνα με το άρθρο 64 του νόμου 5100/2024 το οποίο εισήγαγε τροποποιήσεις στο καθεστώς χορήγησης της Golden Visa, «για την Περιφέρεια Αττικής, την Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, τις Περιφερειακές Ενότητες Μυκόνου και Θήρας της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και για τα νησιά με πληθυσμό, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή, πάνω από τρεις χιλιάδες εκατό κατοίκους, η ελάχιστη αξία κτήσης της ακίνητης περιουσίας κατά τον χρόνο απόκτησής της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα για τις περιπτώσεις σύναψης μακροχρόνιας σύμβασης μίσθωσης ή χρονομεριστικής μίσθωσης τουριστικού καταλύματος, καθορίζονται πλέον στο ποσό των οκτακοσίων χιλιάδων (800.000) ευρώ. Επιπλέον, ορίζεται ότι σε περίπτωση επένδυσης μέσω αγοράς

ακίνητης περιουσίας στις προαναφερόμενες περιοχές, αυτή πραγματοποιείται σε ένα μόνο ακίνητο, ενώ αν πρόκειται για δομημένη ακίνητη περιουσία ή ακίνητο για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, απαιτείται ελάχιστη επιφάνεια κύριων χώρων εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικών μέτρων.

Προβλέφθηκαν όμως δύο ρητές εξαιρέσεις. Συγκεκριμένα με βάση την παράγραφο γ του άρθρου 64 προβλέφθηκε το εξής: «γ) Ειδικώς στις περιπτώσεις επένδυσης μέσω αγοράς σε ακίνητη περιουσία και εφόσον οι κύριοι χώροι της αλλάζουν σε κατοικία, η ελάχιστη αξία κτήσης αυτής κατά τον χρόνο απόκτησής της καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ. Οι όροι του πρώτου εδαφίου ισχύουν και σε περιπτώσεις επένδυσης μέσω αγοράς σε ακίνητη περιουσία που αποτελείται από βιομηχανικό κτίριο ή τμήμα βιομηχανικού κτιρίου ή εντός της οποίας ευρίσκεται βιομηχανικό κτίριο, αποκλειστικά εφόσον τα τελευταία τουλάχιστον πέντε (5) έτη, δεν βρισκόταν σε αυτό εγκατεστημένη και σε λειτουργία βιομηχανία. Η επένδυση των προηγούμενων εδαφίων πραγματοποιείται σε ένα μόνο ακίνητο και η αλλαγή της χρήσης πρέπει να έχει ολοκληρωθεί πριν από την υποβολή του αιτήματος για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. Στις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων η αλλαγή μπορεί να συντελείται και από τον πωλητή. Στην περίπτωση επένδυσης μέσω αγοράς σε ποσοστό εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας ακινήτου, η ελάχιστη αξία του ποσοστού συγκυριότητας καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ, τηρουμένων των όρων των προηγούμενων εδαφίων».

Η εξαίρεση γ' του άρθρου 64 του ν. 5100/2024, ανοίγει τον δρόμο για την καταχρηστική εφαρμογή του νόμου. Με βάση αυτήν την παράγραφο οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές μπορούν να βρίσκουν οποιονδήποτε χώρο που σήμερα δεν χρησιμοποιείται ως οικία (π.χ. κλειστά μαγαζιά), να προχωράνε σε συνεννόηση με τον πωλητή στην αλλαγή της χρήσης και ύστερα να τα αγοράζουν αποκτώντας golden visa με ελάχιστο τίμημα διακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ.

Με το να δίνεται η δυνατότητα απόκτησης άδειας διαμονής μόνιμου επενδυτή με το ποσό των 250.000€ υπό τις προϋποθέσεις της εξαίρεσης γ' του ως άνω νόμου, καταστρατηγούνται τα προβλεπόμενα στον ίδιο νόμο και η αύξηση των ορίων ποσού σε 800.000€ στα ίδια γεωγραφικά όρια. Η αλλαγή χρήσης από βιομηχανικό κτίριο σε κατοικία δεν λύνει σε καμία περίπτωση το πρόβλημα μη εύρεσης κατοικίας για το σύνολο του ημεδαπού πληθυσμού ή μόνιμων κατοίκων στη χώρα προς αγορά ή ενοικίαση αλλά και το πρόβλημα εκτίναξης των τιμών ακινήτων στην αγορά. Μέσω αυτής της νομικής οδού θα κορεστεί εκ νέου η αγορά των ακινήτων και υπάρχει ο κίνδυνος να μεταδοθεί το πρόβλημα από την αγορά και ενοικίαση αστικών ακινήτων στην μη εύρεση επαγγελματικών χώρων για την εγκατάσταση υφιστάμενων ή νέων επιχειρήσεων.

Ως αποτέλεσμα αυτών παρατηρείται το φαινόμενο στην αγορά (ιδιαίτερα στο νομό Αττικής) να συστήνονται οριζόντιες ιδιοκτησίες σε βιομηχανικά κτίρια με αλλαγή χρήσης ώστε να πωληθούν στη πορεία με το ποσό των 250.000€ σε πολίτες τρίτων χωρών προκειμένου να αποκτήσουν με προνομιακούς πλέον όρους την golden visa.

Επομένως, ο σκοπός του νόμου για τον περιορισμό της αγοράς ακινήτων στην Αθήνα, στην Θεσσαλονίκη και στις άλλες περιοχές που αναφέρει ο ν. 5100/2024 καταστρατηγείται, καθώς θα αγοράζονται ακίνητα στις ίδιες περιοχές με τίμημα 250.000 ευρώ, πολύ χαμηλότερο από το νέο όριο των 800.000 ευρώ.

Μετά την ψήφιση του ν.5100/24 εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 9/25.9.2024 εγκύκλιος της αρμόδιας διεύθυνσης του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου με σκοπό την παροχή οδηγιών και διευκρινίσεων ως προς την εφαρμογή των διατάξεων του. Με βάση την εγκύκλιο η αλλαγή της χρήσης, όπως ορίζει η εξαίρεση γ' του άρθρου 64 του ν. 5100/2024, πρέπει να έχει ολοκληρωθεί (από τον αγοραστή ή τον πωλητή του ακινήτου) πριν από την υποβολή του αιτήματος για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, από τις 05.04.2024 και εντεύθεν. Προβλέφθηκε, μάλιστα, η έκδοση της απαιτούμενης υπουργικής απόφασης και νέας διευκρινιστικής εγκυκλίου.

Στην συζήτηση της υπ' αριθμ. 113/29 22.3.2024 τροπολογίας, που ενσωματώθηκε στο νόμο 5100/2024 και επέφερε τις αλλαγές σχετικά με τις προϋποθέσεις χορήγησης άδειας διαμονής που συνδέεται με τις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία είχαμε επισημάνει ότι το μεγάλο μεταβατικό στάδιο έως την 30ή Σεπτεμβρίου 2024 που έχει τεθεί για την εφαρμογή των νέων αλλαγών, θα οδηγούσε – όπως και έγινε- σε κατακόρυφη αύξηση των τιμών των ακινήτων στις περιοχές που υπάγονται μετά από αυτήν την ημερομηνία στη νέα υψηλότερη ελάχιστη αξία επένδυσης για

απόκτηση άδειας παραμονής, ακυρώνοντας εν πολλοίς τον σκοπό της διάταξης. Για τον λόγο αυτό καταθέσαμε τροπολογία-προσθήκη με σκοπό να οριστεί η 30ή Απριλίου 2024 ως ημερομηνία εφαρμογής της υπ'αριθμ. 113/29 22.3.2024 τροπολογίας και να μην αυξηθούν εκ νέου οι τιμές των ακινήτων. Ήταν μια πρόταση που η κυβέρνηση απέρριψε με αποτέλεσμα το β' τρίμηνο του 2024 οι τιμές των διαμερισμάτων σε ονομαστικούς όρους να αυξηθούν κατά 9,2% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2023, όπως προανέφερα .

Κύριε, Υπουργέ, σε τηλεοπτική σας συνέντευξη στις 20/3/2024 είχατε αναφέρει ότι «πιστεύουμε ότι το ότι ήταν χαμηλότερο το όριο για την Golden visa, αυτό πίεσε τις τιμές προς τα πάνω. Και γι' αυτό η Αθήνα ανέβηκε από τις 250.000 στις 500.000, τώρα θα πάει στις 800.000. Πλέον η επένδυση θα είναι για ακίνητα μεγάλης αξίας και όχι για ακίνητα για ένα σπίτι που θέλει να αγοράσει π.χ. ένα ζευγάρι». Είναι προφανές, όμως, ότι με την εξαίρεση του άρθρου 64 ευθέως καταστρατηγείται ο σκοπός του νόμου και δεν επιτυγχάνεται ο επιδιωκόμενος σκοπός.

Για τον λόγο αυτό ερωτάσθε κύριε Υπουργέ:

- 1) Πώς προτίθεται η Κυβέρνηση να αντιμετωπίσει την καταστρατήγηση του πνεύματος του νόμου, την οποία η ίδια επέτρεψε με την ρύθμιση της παραγράφου γ' του άρθρου 54 του ν. 5100/2024 ;
- 2) Έχετε λάβει υπόψιν τον κίνδυνο δυσμενών επιπτώσεων στην προσπάθεια ανάπτυξης της νεανικής και γενικά της επιχειρηματικότητας στη χώρα μας σε ότι αφορά την εύρεση προσιτής επαγγελματικής στέγης ;
- 3) Γιατί δεν έχει εκδοθεί μέχρι σήμερα η εγκύκλιος και δίνεται το περιθώριο να καταστρατηγείται ο νόμος;
- 4) Πότε πρόκειται να εκδοθεί η διευκρινιστική εγκύκλιος για τις τροποποιήσεις, όπως αναφέρεται στην υπ'αρ. 9/25.9.2024 εγκύκλιο της αρμόδιας διεύθυνσης του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου; Ποιο θα είναι το περιεχόμενο της εγκυκλίου;

Η ερωτώσα Βουλευτής

Αποστολάκη Μιλένα