



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΣΗΣ & ΑΣΥΛΟΥ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ & ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ
ΘΕΜΑΤΩΝ

Αγ. Ιωάννης Ρέντη, 18 Δεκεμβρίου 2024
ΑΠ: 303287

Δ/ση: Λ. Θηβών 196-198, Άγιος Ιωάννης Ρέντη,
ΤΚ 18233
Πληροφορίες: Β. Λαμπίρη
Τηλ.: 213.212.8691
Email: dpt.lpa@migration.gov.gr

ΠΡΟΣ: Την ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων και Αιτήσεων Κατάθεσης Εγγράφων

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ :

1. ΒΟΥΛΕΥΤΗ Κ. ΟΔΥΣΣΕΑ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΠΟΥΛΟ,
ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
2. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
3. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ
4. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
5. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Θ Έ Μ Α : Κοινοβουλευτικός Έλεγχος
ΣΧΕΤΙΚΑ : Η υπ' αριθμ. Πρωτ. 1743/22.11.2024 Ερώτηση

Σε απάντηση της ανωτέρω σχετικής Ερώτησης που κατέθεσε ο Βουλευτής κ. Ο. Κωνσταντινόπουλος, με θέμα: «Γιατί κατά την 5ετη διακυβέρνηση της Νέας Δημοκρατίας η ιδιοκατοίκηση των Ελλήνων σημειώνει ιστορικά χαμηλά και τη μεγαλύτερη πτώση στην ΕΕ27, το κόστος στέγασης αυξήθηκε δυσανάλογα, αλλά διατηρούνται το στρεβλό πλέον καθεστώς της Golden Visa και οι άσφαιρες κυβερνητικές παρεμβάσεις;» και κατά το μέρος αυτής που αφορά σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου, σας γνωρίζω τα εξής:

Με την διάταξη του άρθρου 91 του ν.5007/2022 (Β' 241) τροποποιείται η παρ. Β' του άρθρου 20 του ν.4251/2014 (Α' 80) σχετικά με τη χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή και αναπροσαρμόζεται η ελάχιστη αξία της ακίνητης περιουσίας κατά το χρόνο κτήσης της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα των μισθώσεων ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών κατοικιών. Ειδικότερα α) για τις Περιφερειακές Ενότητες Βορείου, Κεντρικού και Νοτίου Τομέα Αθηνών και τον Δήμο Βάρης Βούλας Βουλιαγμένης της Περιφέρειας Αττικής, τον Δήμο Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και τις Περιφερειακές Ενότητες Μυκόνου και Σαντορίνης της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου η ελάχιστη αξία της ακίνητης περιουσίας κατά τον χρόνο κτήσης της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα των μισθώσεων ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών κατοικιών του παρόντος, καθορίζεται σε πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ και πρέπει να καταβάλλεται ολοσχερώς πριν την υποβολή του αιτήματος για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. Η επένδυση στις περιοχές του πρώτου εδαφίου πραγματοποιείται σε ένα μόνο ακίνητο β) για τις λοιπές περιοχές της χώρας η ελάχιστη αξία της ακίνητης περιουσίας κατά τον χρόνο κτήσης της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα των μισθώσεων ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών κατοικιών του παρόντος, καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ και καταβάλλεται ολοσχερώς πριν την υποβολή του αιτήματος για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή. Η επένδυση στις περιοχές του πρώτου εδαφίου πραγματοποιείται σε ένα ή περισσότερα ακίνητα.

Επιπλέον, με το άρθρο 92 του ν.5007/2022 «Μεταβατική διάταξη για τις άδειες διαμονής της παρ. Β' του άρθρου 20 του ν.4251/2014» «οι πολίτες τρίτων χωρών δύνανται να ολοκληρώσουν την επένδυσή τους σε ένα ή περισσότερα ακίνητα στις περιοχές της περ. α' της υποπαρ. 2 της παρ. β' του άρθρου 20 του ν.4251/2014, έως την 31^η Δεκεμβρίου 2023, με ελάχιστη αξία επένδυσης τις διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ, υπό την προϋπόθεση πληρωμής προκαταβολής ύψους δέκα τοις εκατό (10%) επί του τιμήματος αγοράς ή μίσθωσης ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών κατοικιών του παρόντος μέχρι την 31^η Ιουλίου 2023, είτε όπως προβλέπεται στο πρώτο εδάφιο της υποπαρ. 5 της παρ. Β' του άρθρου 20 του ν.4251/2014, είτε με υπογραφή συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, είτε με υπογραφή ιδιωτικού συμφωνητικού βεβαίας χρονολογίας και σχετική απόδειξη πίστωσης της τράπεζας του αγοραστή ως προς την αποστολή του ποσού της προκαταβολής σε λογαριασμό του πωλητή μέχρι την 31^η Ιουλίου 2023».

Με την παρ.4 του άρθρου 64 του ν.5100/2024 προβλέπεται ότι «με την επιφύλαξη του άρθρου 92 του ν.5007/2022, οι πολίτες τρίτων χωρών δύνανται να ολοκληρώσουν μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2024 την επένδυσή τους με το καθεστώς που ίσχυε μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, υπό την προϋπόθεση είτε πληρωμής προκαταβολής ύψους δέκα τοις εκατό (10%) επί του τιμήματος αγοράς ή του συνολικού συμβατικού μισθώματος των συμβάσεων της περ. δ) της παρ. 1 του άρθρου 100 του Κώδικα Μετανάστευσης (ν. 5038/2023, Α' 81) είτε καταβολής του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μισθώματος σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ίδιου Κώδικα είτε υπογραφής συμβολαιογραφικού προσυμφώνου ή υπογραφής ιδιωτικού συμφωνητικού βεβαίας χρονολογίας και σχετικής απόδειξης πίστωσης της τράπεζας του αγοραστή ως προς την αποστολή του ποσού της προκαταβολής σε λογαριασμό του πωλητή μέχρι την 31^η Αυγούστου 2024. Αν δεν ολοκληρωθεί η αγορά του ακινήτου ή των ακινήτων του πρώτου εδαφίου, ο πολίτης τρίτης χώρας δύναται να ολοκληρώσει την επένδυσή του σε έτερο ή έτερα ακίνητα υπό τις προϋποθέσεις που ίσχυαν πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος, με την επιφύλαξη του άρθρου 92 του ν.5007/2022, και πάντως όχι πέραν της 30^{ης} Απριλίου 2025».

Με την περ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν.5038/2023 προβλέπεται δυνατότητα επένδυσης μέσω αγοράς σε ακίνητη περιουσία, εφόσον οι κύριοι χώροι αυτής αλλάζουν σε κατοικία, με ελάχιστη αξία κτήσης αυτής κατά το χρόνο απόκτησής της τις διακόσιες πενήντα (250.000) ευρώ. Οι όροι αυτοί 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.

Με την περ.δ' της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν.5038/2023 καθορίζεται ότι ειδικώς στις περιπτώσεις επένδυσης μέσω αγοράς ακίνητης περιουσίας που αποτελείται από προς αποκατάσταση ή ανακατασκευή διατηρητέο κτίριο ή τμήμα διατηρητέου κτιρίου ή εντός της οποίας ευρίσκεται διατηρητέο κτίριο, η ελάχιστη αξία κτήσης κατά το χρόνο απόκτησής της καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ.

Στόχος των πρόσφατων νομοθετικών ρυθμίσεων είναι ο εξορθολογισμός του προγράμματος επενδύσεων, διατηρώντας, παράλληλα, το θετικό πρόσημο των ως άνω επενδύσεων στην ελληνική οικονομία ενώ δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στη δυνατότητα αλλαγής χρήσης ακινήτου σε κατοικία. Γεγονός το οποίο αναμένεται να τονώσει περαιτέρω την αγορά ακινήτων, καθώς εκτιμάται ότι θα συνεισφέρει και νέες κατοικίες στην αγορά. Επισημαίνεται ότι η διετή μεταβατική περίοδος κρίθηκε απαραίτητη για τη σταδιακή προσαρμογή της αγοράς ακινήτων στη νέα πραγματικότητα.

Αναφορικά με τη στάση του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) διευκρινίζεται ότι οι αρμόδιες ελληνικές

αρχές προκειμένου να διατηρηθεί η ακεραιότητα του ελληνικού προγράμματος επενδύσεων αξιολογούν κάθε επισήμανση που δέχονται από διεθνείς ή άλλους οργανισμούς.

Τέλος, σας γνωρίζω ότι στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου είναι διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία σχετικά με επενδύσεις σε κατοικίες, με γεωγραφική κατανομή, σε μηνιαία βάση (<https://migration.gov.gr/statistika/>).

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ :

1. Γραφείο Υφυπουργού
2. Γραφείο Υπηρεσιακής Γραμματέως
3. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Μεταναστευτικής Πολιτικής
4. Υπηρεσία Συντονισμού
5. Γραφείο Επικοινωνίας και Ενημέρωσης