



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

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

Αγ. Ιωάννης Ρέντη, 11 Δεκεμβρίου 2025
ΑΠ:237943

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

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ :

- 1. ΒΟΥΛΕΥΤΗ κ. ΧΗΤΑ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟ,**
ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
- 2. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ**
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΘΈΜΑ : Κοινοβουλευτικός Έλεγχος
ΣΧΕΤΙΚΆ : Η υπ' αριθμ. Πρωτ. 1162/14.11.2025 Ερώτηση

Σε απάντηση της ανωτέρω σχετικής Ερώτησης που κατέθεσε ο Βουλευτής κ. Κωνσταντίνος Χήτας, με θέμα: *«Χιλιάδες διαμερίσματα και επιχειρήσεις στην κατοχή και των Κινέζων στην Αθήνα, η οποία παραδίδεται αργά και αδυσώπητα στα χέρια ξένων»*, και κατά το μέρος αυτής που αφορά σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου, σας γνωρίζω τα εξής:

Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 100 του ν.5038/2023 (Α'81) 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 πάνω από τρεις χιλιάδες εκατό (3.100) κατοίκους, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή, η ελάχιστη αξία κτήσης της ακίνητης περιουσίας κατά τον χρόνο απόκτησής της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα των συμβάσεων της περ. δ) της παρ. 1 καθορίζονται σε οκτακόσιες χιλιάδες (800.000) ευρώ. Στην περίπτωση της επένδυσης μέσω αγοράς ακίνητης περιουσίας στις περιοχές του πρώτου εδαφίου, αυτή πραγματοποιείται σε ένα μόνο ακίνητο. Ειδικά εάν πρόκειται για δομημένη ακίνητη περιουσία ή ακίνητο για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, απαιτείται ελάχιστη επιφάνεια κύριων χώρων εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικών μέτρων. Στην περίπτωση επένδυσης μέσω αγοράς σε ποσοστό εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας ακινήτου, η ελάχιστη αξία του ποσοστού συγκυριότητας καθορίζεται σε οκτακόσιες χιλιάδες (800.000) ευρώ, τηρουμένων των όρων των προηγούμενων εδαφίων. Με την εν θέματι διάταξη τροποποιείται η ελάχιστη αξία κτήσης ακίνητης περιουσίας από πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ σε οκτακόσιες χιλιάδες (800.000) ευρώ.

Για τις λοιπές περιοχές της χώρας, η ελάχιστη αξία κτήσης καθορίζεται σε τετρακόσιες χιλιάδες (400.000) ευρώ, αντί των προηγούμενων διακοσίων πενήντα χιλιάδων (250.000) ευρώ, με αντίστοιχο περιορισμό ως προς την επένδυση σε ένα μόνο ακίνητο και την απαίτηση ελάχιστης επιφάνειας εκατόν είκοσι τετραγωνικών μέτρων για δομημένα ακίνητα και ακίνητα με οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση επένδυσης μέσω αγοράς σε ποσοστό εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας ακινήτου, η ελάχιστη αξία του

ποσοστού συγκυριότητας καθορίζεται σε τετρακόσιες χιλιάδες (400.000) ευρώ, τηρουμένων των όρων των προηγούμενων εδαφίων.

Τονίζεται ότι, με τις νέες διατάξεις, επεκτείνεται σε όλες τις περιπτώσεις η υποχρέωση επένδυσης σε ένα μόνο ακίνητο και εισάγεται ο περιορισμός ελάχιστης επιφάνειας κύριων χώρων εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικών μέτρων στις περ. α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 για δομημένη ακίνητη περιουσία ή ακίνητο για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

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.

Επιπλέον, 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. Η επένδυση πραγματοποιείται ομοίως σε ένα μόνο ακίνητο, χωρίς εφαρμογή του περιορισμού ελάχιστης επιφάνειας των κυρίων χώρων σε 120 τ.μ.. Επισημαίνεται ιδιαιτέρως ότι για τις περιπτώσεις πολιτών τρίτων χωρών - κατόχων άδειας μόνιμης διαμονής επενδυτή που υλοποίησαν επένδυση της περ. δ) της παρ. 2, επιπλέον προϋπόθεση για την πρώτη ανανέωση της άδειας διαμονής τους συνιστά η υλοποίηση της πλήρους αποκατάστασης των στοιχείων της ακίνητης περιουσίας ή η ολική ανακατασκευή τους, ανεξαρτήτως της αιτίας, στην οποία οφείλεται η αλλοίωση ή η κατάρρευση ή η κατεδάφιση των κτιρίων ή των τμημάτων αυτών. Μεταβίβαση του ακινήτου της παρούσας περίπτωσης προτού ολοκληρωθεί η πλήρης αποκατάσταση ή ολική ανακατασκευή του είναι άκυρη.

Με την παράγραφο 7Α του ως άνω άρθρου προβλέπεται ότι τα ακίνητα που αποκτώνται κατά πλήρη κυριότητα και νομή από πολίτες τρίτων χωρών για την αρχική χορήγηση ή ανανέωση άδειας διαμονής επενδυτή **απαγορεύεται να εκμισθώνονται βραχυχρόνια στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, καθώς και να υπεκμισθώνονται.** Επιπλέον, τα ακίνητα που αποκτώνται κατά πλήρη κυριότητα και νομή για τη χορήγηση ή ανανέωση άδειας μόνιμης διαμονής επενδυτή υπό τους όρους της περ. γ) της παρ. 2, δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται ως έδρα ή υποκατάστημα επιχείρησης.

Η παραβίαση των ως άνω περιορισμών, καθώς και των οριζόμενων στην περ. δ) της παρ. 2 και 4 του άρθρου 100 του Κώδικα Μετανάστευσης, οδηγεί σε επιβολή κυρώσεων (ανάκληση ή μη ανανέωση άδειας διαμονής – διοικητικά πρόστιμα).

Με την υπ' αριθμ. 214926/2025 (Β' 6014) κοινή υπουργική απόφαση καθορίζονται τα κοινά και ειδικά δικαιολογητικά για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή σύμφωνα με το άρθρο 100 του ν.5038/2023. Επισημαίνεται ότι, εκτός του ενιαίου πλαισίου δικαιολογητικών ανά είδος επένδυσης, προβλέπεται επιπλέον ενιαίος τρόπος πιστοποίησης ειδικών επενδύσεων.

Περαιτέρω, με την υπ' αριθμ.Φ.114/497810/2024 (Β'1893) κοινή υπουργική απόφαση καθορίζονται τα δικαιολογητικά για την άρση της απαγόρευσης των δικαιοπραξιών σε παραμεθόριες περιοχές της παρ. 1

του άρθρου 25 του ν.1892/1990 (Α'101), καθώς και τα ειδικότερα κριτήρια που λαμβάνονται υπόψη κατά την αξιολόγηση των αιτημάτων άρσης απαγόρευσης, όπως: α) οι πληροφορίες που παρέχονται από τη Διεύθυνση Κρατικής Ασφάλειας του Αρχηγείου της Ελληνικής Αστυνομίας, την Εθνική Υπηρεσία Πληροφοριών, την Αρχή Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και κάθε άλλη αρμόδια κρατική ή ανεξάρτητη αρχή και β) η ασφάλεια στρατιωτικών εγκαταστάσεων ή υποδομών ζωτικής σημασίας, καθώς και η προάσπιση των εθνικών συμφερόντων. Αναφορικά με τη διαδικασία ελέγχου των αιτήσεων και της έκδοσης απόφασης περί άρσης ή μη της απαγόρευσης, τα δικαιολογητικά για τις περιπτώσεις της παρ.1 του άρθρου 26 του ν.1892/1990 υποβάλλονται συγκεντρωτικά σε φάκελο στην κατά τόπο αρμόδια επιτροπή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ενώ τα δικαιολογητικά για τις περιπτώσεις της παρ. 3 του ίδιου άρθρου υποβάλλονται στον Ε' Κλάδο του Γενικού Επιτελείου Εθνικής Άμυνας του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας (ΥΠΕΘΑ/ΓΕΕΘΑ/Ε' Κλάδος).

Υπό το πρίσμα αυτό επισημαίνεται ότι δεν εξετάζεται το ενδεχόμενο αναστολής της χορήγησης αδειών διαμονής μόνιμου επενδυτή – Golden Visa. Ωστόσο, προκρίνονται ως επενδυτικά προϊόντα η επένδυση μέσω σύστασης και λειτουργίας επιχείρησης σύμφωνα με το άρθρο 97 του νόμου 5038/2023, η απασχόληση στελεχών εταιρειών και θυγατρικών αλλοδαπών επιχειρήσεων στην Ελλάδα σύμφωνα με το άρθρο 98, οι χρηματοοικονομικές επενδύσεις βάσει του άρθρου 99 και οι επενδύσεις σε νεοφυείς επιχειρήσεις σύμφωνα με το άρθρο 100Α.

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται στατιστικά στοιχεία σχετικά με τις εκδοθείσες Golden Visa που αφορούν σε πολίτες Κίνας, ανά έτος κατάθεσης και σε σχέση με τις συνολικές εκδοθείσες Golden Visa. Σύμφωνα με τα τιθέμενα στατιστικά στοιχεία, οι πολίτες Κίνας με ισχυρή αρχική μόνιμη άδεια διαμονής επενδυτή ανέρχονται σε ποσοστό 47,90%.

**ΕΚΔΟΘΕΙΣΕΣ ΠΟΛΙΤΕΣ ΚΙΝΑΣ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ GOLDEN VISA ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ (ΣΤΟΙΧΕΙΑ
ΕΩΣ 30.11.2025)**

ΕΚΔΟΘΕΙΣΕΣ GOLDEN VISA ΠΟΛΙΤΕΣ ΚΙΝΑΣ /ΕΚΔΟΘΕΙΣΕΣ GOLDEN VISA ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑ ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ	ΧΟΡΗΓΗΣΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΑΝΑΝΕΩΣΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΣΥΝΟΛΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΚΙΝΑ	984	51,57%	131	30,11%	1.115	47,59%
ΣΥΝΟΛΟ 2021	1.908		435		2.343	
ΚΙΝΑ	2.088	49,69%	681	56,89%	2.769	51,29%
ΣΥΝΟΛΟ 2022	4.202		1.197		5.399	
ΚΙΝΑ	4.550	60,33%	1.167	64,51%	5.717	61,14%
ΣΥΝΟΛΟ 2023	7.542		1.809		9.351	
ΚΙΝΑ	1.471	31,84%	2.405	77,26%	3.876	50,12%
ΣΥΝΟΛΟ 2024	4.620		3.113		7.733	
ΚΙΝΑ	471	27,80%	138	41,44%	609	30,04%
ΣΥΝΟΛΟ 2025	1.694		333		2.027	
ΕΚΔΟΘΕΙΣΕΣ GOLDEN VISA ΠΟΛΙΤΕΣ ΚΙΝΑΣ /ΕΚΔΟΘΕΙΣΕΣ GOLDEN VISA ΣΥΝΟΛΟ ΕΤΗ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ 2021- 2025	ΣΥΝΟΛΟ ΧΟΡΗΓΗΣΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΝΕΩΣΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΕΚΔΟΘΕΙΣΕΣ ΣΥΝΟΛΙΚΑ GOLDEN VISA 2021- 2025	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΚΙΝΑ	9.564	47,90%	4.522	65,66%	14.086	52,46%
ΣΥΝΟΛΟ 2021-2025	19.966		6.887		26.853	

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΛΕΥΡΗΣ

Εσωτερική διανομή :

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