



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

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

Αγ. Ιωάννης Ρέντη, 04 Μαρτίου 2026
ΑΠ: 42137

ΠΡΟΣ: Την ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
Διεύθυνση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Αναφορών

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ : ΟΠΩΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Θ Έ Μ Α : Κοινοβουλευτικός Έλεγχος
ΣΧΕΤΙΚΆ : Η υπ' αριθμ. Πρωτ.:3061/11-02-2026 ΕΡΩΤΗΣΗ

Σε απάντηση της ανωτέρω σχετικής Ερώτησης που κατέθεσαν οι Βουλευτές κ.κ. Μ. Χουρδάκης, Γ. Πούλου, Θ. Τζάκρη και Ρ. Χρησιτίδου, με θέμα: «*Θεσμικά κενά και έλεγχος μεταβιβάσεων ακινήτων σε παραμεθόριες περιοχές: Η περίπτωση της Θράκης και η απειλή του 'αθόρυβου εποικισμού'*», και κατά το μέρος αυτής που εμπίπτει στις αρμοδιότητες του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου, σας γνωρίζω ότι:

Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 100 του ν.5038/2023 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 (3.100) κατοίκους, 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.

Επιπροσθέτως, για τις λοιπές περιοχές της χώρας η ελάχιστη αξία κτήσης της ακίνητης περιουσίας κατά τον χρόνο απόκτησής της, καθώς και το συνολικό συμβατικό μίσθωμα των συμβάσεων καθορίζονται σε τετρακόσιες χιλιάδες (400.000) 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 τετρακόσιες χιλιάδες (400.000) ευρώ, τηρουμένων των όρων των προηγούμενων εδαφίων. Με την εν λόγω διάταξη τροποποιείται η ελάχιστη αξία κτήσης ακίνητης περιουσίας από 250.000 ευρώ σε 400.000 ευρώ.

Τονίζεται ότι, σύμφωνα με το νομοθετικό αυτό πλαίσιο, επεκτείνεται, σε όλες τις περιπτώσεις, ο περιορισμός ότι η ελάχιστη αξία επένδυσης αφορά σε ένα μόνο ακίνητο. Επίσης, εισάγεται περιορισμός ελάχιστης επιφάνειας 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, όπου απαιτείται ελάχιστη επιφάνεια κύριων χώρων εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικών μέτρων.

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 χιλιάδες (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. Η επένδυση πραγματοποιείται ομοίως σε ένα μόνο ακίνητο, χωρίς, στην περίπτωση αυτή, να εφαρμόζονται περιορισμοί ως προς την επιφάνεια των κύριων χώρων (ήτοι δεν ισχύει το όριο των 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.

Σύμφωνα με την παρ.7Α του ως άνω άρθρου 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.

Σε περίπτωση παραβίασης των παραπάνω, καθώς και των οριζόμενων στην περ. δ) της παρ. 2 και της παρ. 4 του άρθρου 100 του Κώδικα Μετανάστευσης (απαγόρευση μεταβίβασης των διατηρητέων προτού ολοκληρωθεί η πλήρης αποκατάσταση ή ολική ανακατασκευή τους) προβλέπεται επιβολή κυρώσεων (ανάκληση ή μη ανανέωση άδειας διαμονής – διοικητικά πρόστιμα).

Τέλος, 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, 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).

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΛΕΥΡΗΣ

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Βουλευτή κ. Μιχαήλ Χουρδάκη, Βουλή των Ελλήνων
2. Βουλευτή κα Γιώτα Πούλου, Βουλή των Ελλήνων
3. Βουλευτή κα Θεοδώρα Τζάκρη, Βουλή των Ελλήνων
4. Βουλευτή κα Ραλλία Χρηστίδου, Βουλή των Ελλήνων
5. Υπουργείο Εθνικής Άμυνας
6. Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ :

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