



**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](mailto:dpt.lpa@migration.gov.gr)

Αγ. Ιωάννης Ρέντη, 14 Μαΐου 2026  
ΑΠ: 88369

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

**ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ :**

- 1. ΒΟΥΛΕΥΤΗ κα ΚΟΥΡΟΥΠΑΚΗ ΑΣΠΑΣΙΑ, ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ**
- 2. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**
- 3. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**
- 4. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΥΝΟΧΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ**

**Θ Έ Μ Α :** Κοινοβουλευτικός Έλεγχος

**ΣΧΕΤΙΚΑ :** Η υπ' αριθμ. Πρωτ.: 4498/359/16-04-2026 ΕΡΩΤΗΣΗ & ΑΙΤΗΣΗ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

Σε απάντηση της ανωτέρω σχετικής Ερώτησης και Αίτησης Κατάθεσης Εγγράφων, που κατέθεσε η Βουλευτής κα Κουρουπάκη Ασπασία με θέμα: «*Στεγαστική πίεση, επιθετική προώθηση ελληνικών ακινήτων σε αλλοδαπούς επενδυτές και ανάγκη θεσμικού ελέγχου του καθεστώτος αγορά ακινήτων και χορήγησης άδειας διαμονής*» 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, 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 θέματι διάταξη τροποποιείται η ελάχιστη αξία κτήσης ακίνητης περιουσίας από 250.000 ευρώ σε 400.000 ευρώ. Τονίζεται ότι, με τις νέες διατάξεις, 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 τον χρόνο απόκτησής της τις διακόσιες πενήντα (250.000) ευρώ. Οι όροι 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 διατηρητέου κτιρίου 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. 7<sup>Α</sup> του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, 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 δε, παραβίασης των παραπάνω, καθώς και των οριζόμενων στην περ. δ) της παρ. 2 και της παρ. 4 του άρθρου 100 του ν.5038/2023, (απαγόρευση μεταβίβασης των διατηρητέων προτού ολοκληρωθεί η πλήρης αποκατάσταση ή ολική ανακατασκευή τους) προβλέπεται η 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. Ειδικότερα, με το άρθρο 1 της ως άνω απόφασης καθορίζονται ως κοινά δικαιολογητικά για την αρχική χορήγηση και ανανέωση των μόνιμων αδειών διαμονής των επενδυτών τα δικαιολογητικά που έχουν καθοριστεί με τις διατάξεις της υπ. αριθμ. 95391/2024 Κοινής Υπουργικής Απόφασης (Β' 1807) και με το άρθρο 2, τα ειδικά δικαιολογητικά ανά είδος επένδυσης, ήτοι για την αγορά ακινήτου, την μακροχρόνια

σύμβαση σύνθετου τουριστικού καταλύματος ή χρονομεριστική μίσθωση, τη γονική παροχή ή κληρονομιά, την αγορά αδόμετου οικοπέδου ή αγροτεμαχίου, την αγορά αδόμετου οικοπέδου και ανέγερση, την επένδυση σε ακίνητο στο πλαίσιο αλλαγής χρήσης και την επένδυση σε διατηρητέο ακίνητο. Επισημαίνεται ότι, εκτός του ενιαίου πλαισίου δικαιολογητικών ανά είδος επένδυσης, καθορίζεται ενιαίος τρόπος πιστοποίησης ειδικών επενδύσεων. Επισημαίνεται ότι οι διατάξεις της παρ.2 στοιχεία (γ) και (δ) βασίζονται σε αντικειμενικό και θεσμικά προσδιορισμένο κριτήριο, ήτοι ακίνητη περιουσία με κυρίους χώρους που αλλάζουν σε κατοικία και χαρακτηρισμό ακινήτων ως διατηρητέων, ο οποίος δεν γίνεται ad hoc, αλλά απορρέει από υφιστάμενο πολεοδομικό και πολιτιστικό πλαίσιο, με αυστηρές διαδικασίες και διοικητικές πράξεις γενικής εφαρμογής. Ο χαρακτηρισμός αυτός αφορά πλήθος ακινήτων σε ολόκληρη τη χώρα και όχι μεμονωμένες, εξατομικευμένες περιπτώσεις, γεγονός που αποκλείει τον ισχυρισμό περί στοχευμένης νομοθέτησης.

Περαιτέρω, η συγκεκριμένη ρύθμιση εξυπηρετεί σαφή και θεμιτό σκοπό δημοσίου συμφέροντος. Τα διατηρητέα κτίρια, λόγω των αυξημένων τεχνικών, διοικητικών και οικονομικών απαιτήσεων που συνεπάγεται η αποκατάσταση ή η ολική ανακατασκευή τους, παραμένουν συχνά αναξιοποίητα και σε κατάσταση εγκατάλειψης. Η παροχή κινήτρου σε επενδυτές, μέσω της σύνδεσης της επένδυσης με την άδεια διαμονής, συμβάλλει ουσιαστικά στην ενεργοποίηση της αγοράς αυτών των ακινήτων και στη διάσωση κτιρίων με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική, ιστορική και πολιτιστική αξία. Μάλιστα, η ρύθμιση δεν περιορίζεται στην απλή μεταβίβαση ακινήτου, αλλά συνδέεται άρρηκτα με την πραγματοποίηση εργασιών αποκατάστασης ή ολικής ανακατασκευής. Με τον τρόπο αυτό, δεν εξυπηρετείται μόνο το ιδιωτικό συμφέρον του επενδυτή, αλλά επιτυγχάνεται και πολλαπλασιαστικό όφελος για την εθνική οικονομία, την απασχόληση στον κατασκευαστικό κλάδο, καθώς και την αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, ιδίως σε ιστορικά κέντρα πόλεων.

Παράλληλα, με γνώμονα τη διασφάλιση της αξιοπιστίας και της ακεραιότητας των προγραμμάτων προσέλκυσης επενδύσεων της χώρας μας μέσω μετανάστευσης και ιδίως αυτού που αφορά στη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή λόγω επένδυσης σε ακίνητη περιουσία (άρθρο 100, ν. 5038/2023), επισημαίνεται ότι οι υπηρεσίες μας ευρίσκονται σε στενή συνεργασία με τις αρμόδιες αρχές ελέγχου και επιβολής του νόμου.

Στο πλαίσιο αυτό και στην περίπτωση που εντοπίζονται από πλευράς των υπηρεσιών του Υπουργείου ή καταγγέλλονται σε αυτές, πρακτικές που συνδέονται, είτε με παραπλανητική διαφήμιση στην Ελλάδα ή και στις χώρες προέλευσης έναντι των υποψήφιων επενδυτών, η οποία αφορά στις προϋποθέσεις χορήγησης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή (π.χ. ύψος τιμήματος, τρόπος καταβολής τιμήματος από τον επενδυτή, χορηγούμενα δικαιώματα, απαγόρευση εκμίσθωσης σε πλαίσιο πλατφόρμας διαμοιρασμού), είτε με αθέμιτες πρακτικές που συνδέονται με την πραγματοποίηση της επένδυσης (π.χ. περιπτώσεις αναιτιολόγητης / ατεκμηρίωτης διαβίβασης χρηματικών ποσών πριν ή μετά την επένδυση) που οδηγούν σε απόκτηση άδειας διαμονής με επένδυση ουσιαστικά μικρότερη της, κατά περίπτωση, ελάχιστης απαιτούμενης από το νόμο, αυτή θέτει τις σχετικές καταγγελίες ενώπιον α) των κατά περίπτωση αρμόδιων φορολογικών Αρχών ή / και Αρχών επιβολής του νόμου και β) της Ελληνικής Αρχής Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες για τις περαιτέρω ενέργειές τους. Στην περίπτωση που διαπιστωθούν πρακτικές κατά τα ανωτέρω, οι οποίες καταστρατηγούν και έρχονται σε αντίθεση με τις προβλέψεις και τους περιορισμούς των ρυθμίσεων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, αυτές οδηγούν, πέραν των ειδικών κυρώσεων του οικείου άρθρου, και σε ανάκληση των χορηγηθεισών αδειών διαμονής σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Οι ανωτέρω επισημάνσεις σχετικά με την αποτροπή αθέμιτων πρακτικών και καταχρήσεων, τόσο κατά την διαφημιστική προώθηση του προγράμματος μετανάστευσης μέσω επένδυσης σε ακίνητη περιουσία, όσο και κατά την διαδικασία πραγματοποίησης των επενδύσεων, έχουν περιληφθεί στην με αριθμό 72019/21.04.26 Εγκύκλιο 1 «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 (Μόνιμη Άδεια Διαμονής Επενδυτή - Άδεια Διαμονής Τύπου «Β.5»)» της Γενικής Γραμματείας Μεταναστευτικής Πολιτικής του Υπουργείου μας. Η ανωτέρω Εγκύκλιος παρέχει, αφενός αναλυτικές διευκρινίσεις για την εφαρμογή του άρθρου 100, αφετέρου θέτει ως πρωταρχικό το ζήτημα την διασφάλιση της ορθής εφαρμογής των διατάξεων, παρέχοντας τη δυνατότητα υποβολής καταγγελιών προς τις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΜΑ.

Τέλος, επισυνάπτονται τα αιτηθέντα στατιστικά στοιχεία (αιτήσεις & χορηγήσεις), όπως έχουν καταγραφεί στο Ο.Π.Σ. «Μετανάστευση» του Υπουργείου μας.

Ως προς το ύψος των επενδύσεων του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, αυτό ανέρχεται κατ' εκτίμηση σε 9 δις ευρώ, ενώ αναμένεται το ακριβές ύψος αυτού να διασταυρωθεί, σε δεύτερο χρόνο, από τις αρμόδιες υπηρεσίες μέσω του ΟΠΣ Μετανάστευση.

**Συνημμένα: Δύο αρχεία (αριθμός σελίδων 15)**

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ**

**ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΛΕΥΡΗΣ**

**ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ :**

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