



ELLI VIDALI
08/09/2026 09:18

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

Αγ. Ιωάννης Ρέντη, 07 Σεπτεμβρίου 2026
ΑΠ: 169357

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

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 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**
- 3. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**
- 4. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**
- 5. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ**
- 6. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ, ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ**

Θ Έ Μ Α : Κοινοβουλευτικός Έλεγχος
ΣΧΕΤΙΚΑ : Η υπ' αριθμ. πρωτ.: 7320/788/27-07-2026 ΕΡΩΤΗΣΗ & ΑΙΤΗΣΗ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

Σε απάντηση της ανωτέρω σχετικής Ερώτησης και Αίτησης Κατάθεσης Εγγράφων που κατέθεσε η Βουλευτής κα Κουρουπάκη Ασπασία με θέμα: «*Οliville Halkidiki*» στη Γερακινή: *Μαζικές πωλήσεις κατοικιών σε Τούρκους υπηκόους μέσω Golden Visa και σοβαρά ερωτήματα για τη νομιμότητα, τις υποδομές και την τοπική οικονομία*» και κατά το μέρος αυτής που αφορά σε θέματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου, σας γνωρίζω τα εξής:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 (Α'81), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 64 του ν. 5100/2024 (Α'49), χορηγείται άδεια διαμονής (Μόνιμη άδεια διαμονής Επενδυτή) σε πολίτες τρίτων χωρών, εφόσον πληρούνται οι εκ του νόμου οριζόμενες προϋποθέσεις και υποβάλλονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Πιο συγκεκριμένα, στις διατάξεις των περιπτώσεων α) και β) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 επήλθαν μεταβολές που αφορούν στην ελάχιστη αξία επένδυσης που απαιτείται για την κατοχύρωση του δικαιώματος χορήγησης της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή («Β.5»). Ειδικότερα, για: α) την Περιφέρεια Αττικής, β) την Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, γ) τις Περιφερειακές Ενότητες Μυκόνου και Θήρας της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, καθώς και δ) 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 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 καθορίζονται σε οκτακόσιες χιλιάδες (800.000) ευρώ. 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 της περ. δ) της παρ. 1 καθορίζονται σε τετρακόσιες χιλιάδες (400.000) ευρώ.

Πέραν των αλλαγών στις αξίες κτήσης, επήλθαν αλλαγές τόσο στον αριθμό των ακινήτων όσο και στην ελάχιστη επιφάνεια. Έτσι, επεκτείνεται σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, ο περιορισμός, σύμφωνα με τον οποίο η ελάχιστη αξία επένδυσης αφορά σε ένα μόνο ακίνητο.

Επίσης, εισάγεται επιπλέον 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 η ελάχιστη επιφάνεια των κύριων χώρων του ενός ακινήτου να ανέρχεται (τουλάχιστον) στα εκατόν είκοσι (120) τετραγωνικά μέτρα. Ο περιορισμός της ελάχιστης επιφάνειας δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις μη δομημένης ακίνητης περιουσίας ή ακινήτου, για το οποίο δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια (ενδεικτικά αναφέρεται οικοπέδο, γήπεδο). Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση απόκτησης, επί ακινήτου, εξ αδιαιρέτου ποσοστού ιδιοκτησίας, με ελάχιστη αξία κτήσης κάθε μεριδίου τις 400.000 ή τις 800.000 ευρώ, αναλόγως της χωροθέτησης του ακινήτου, από δύο ή περισσότερους επενδυτές (η επένδυση κάθε επενδυτή να ανέρχεται στις 400.000 ή στις 800.000 ευρώ), ο περιορισμός των 120 τ.μ. αφορά συνολικά στο ακίνητο και όχι στο μερίδιο του κάθε επενδυτή ξεχωριστά.

Με τις διατάξεις της περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 64 του ν. 5100/2024, εισήχθη η δυνατότητα επένδυσης μέσω αγοράς σε ακίνητη περιουσία, εφόσον οι κύριοι χώροι (εκ κατασκευής ή μετατροπής ή πολεοδομικής τακτοποίησης) αυτής αλλάζουν από οιαδήποτε άλλη χρήση (π.χ. ενδεικτικά εμπορική ή επαγγελματική ή άλλη) σε κατοικία, με ελάχιστη αξία κτήσης αυτής, κατά το χρόνο απόκτησής της, τις διακόσιες πενήντα (250.000) ευρώ. Η επένδυση πραγματοποιείται, ομοίως, σε ένα μόνο ακίνητο, χωρίς να εφαρμόζονται περιορισμοί ως προς την επιφάνεια των κύριων χώρων (δεν ισχύει το όριο των 120 τ.μ.) και η αλλαγή της χρήσης πρέπει να έχει ολοκληρωθεί πριν από την υποβολή του αιτήματος για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή.

Με τις διατάξεις της περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 100 του ν. 5038/2023 εισήχθη η δυνατότητα επένδυσης μέσω αγοράς σε ακίνητο, η οποία αποτελείται από προς αποκατάσταση ή ανακατασκευή διατηρητέο κτίριο ή τμήμα διατηρητέου κτιρίου ή εντός της οποίας ευρίσκεται διατηρητέο κτίριο, η ελάχιστη αξία κτήσης της οποίας, κατά τον χρόνο απόκτησής της, καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ.

Λοιπά επί μέρους θέματα, ορίζονται στις διατάξεις των παρ. 3 έως 11 του ανωτέρω άρθρου, καθώς και στη με αριθμό 214926/2025 (Β' 6014) κοινή υπουργική απόφαση, περί καθορισμού των ειδικών δικαιολογητικών για τη χορήγηση της μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή του άρθρου 100 του ν. 5038/2023, καθώς και του τρόπου πιστοποίησης της συνδρομής των περ. γ) και δ) της παρ. 2 του ίδιου άρθρου.

Σημειώνεται ότι, προϋπόθεση μεταξύ άλλων για την απόκτηση της ανωτέρω άδειας διαμονής μόνιμου επενδυτή, είναι το ακίνητο να συνιστά μια οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κατά περίπτωση, και να πληροί την προϋπόθεση των 120 τετραγωνικών μέτρων ενιαία, ανεξαρτήτως του τρόπου διαμόρφωσής του (μεζονέτα ή διαμέρισμα σε όροφο).

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται οι αιτήσεις που έχουν υποβληθεί από πολίτες τρίτης χώρας για χορήγηση μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, όπου η επένδυση έλαβε χώρα στη Γερακινή Χαλκιδικής και όπου πωλήτρια εταιρεία φέρεται, είτε η EGE CONSTRUCCION Hellas IKE, είτε η Viya Hellas IKE, νομικά πρόσωπα τα οποία συνδέονται με την εν λόγω επένδυση:

**ΜΟΝΙΜΗ ΑΔΕΙΑ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΗ – ΕΠΕΝΔΥΣΗ στο ΔΗΜΟ ΠΟΛΥΓΥΡΟΥ (ΟΙΚΙΣΜΟΣ – ΠΑΡΑΛΙΑ
ΓΕΡΑΚΙΝΗΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ) ΜΕ ΠΟΣΟ >= 400.000 (ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΩΣ 03.08.2026)**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ / ΥΠΗΚΟΟΤΗΤΑ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ		Γενικό Άθροισμα
	2025	2026	
ΕΚΔΟΘΕΙΣΕΣ	30	27	57
ΤΟΥΡΚΙΑ	29	26	55
ΓΡΕΝΑΔΑ		1	1
ΗΝ. ΒΑΣ. Μ.ΒΡΕΤΑΝΙΑΣ	1		1
ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ	1	31	32
ΤΟΥΡΚΙΑ	1	31	32
Γενικό Άθροισμα	31	58	89

Να σημειωθεί επίσης ότι, σε συνέχεια σχετικής καταγγελίας, οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου μας εξετάζουν τα σχετικά έγγραφα που έχουν υποβληθεί για τις άδειες διαμονής, ενώ παράλληλα θα διερευνηθούν τα ζητήματα που συνδέονται με τις καταγγελίες περί διαφήμισης αυτοτελών κατοικιών μικρότερης έκτασης από την προβλεπόμενη, σε συνεργασία με τις συναρμόδιες ελεγκτικές αρχές.

Τέλος, επισημαίνεται ότι το Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου παρακολουθεί τις εξελίξεις και τα υφιστάμενα κάθε φορά δεδομένα και σε συνεργασία με λοιπά συναρμόδια Υπουργεία και φορείς, όταν και όπου κριθεί αναγκαίο, θα προβεί στην υλοποίηση οποιαδήποτε απόφασης ληφθεί σε κυβερνητικό επίπεδο.

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