የኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ

ፌደራል ነጋሪት ጋዜጣ
FEDERAL NEGARIT GAZETTE
OF THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA

ሰላሳኛ አንደኛ ዓመት ቁጥር ፷፯
አዲስ አበባ መስከረም ፳፪ ቀን ፪ሺ፲፰ ዓ.ም

በኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የሕዝብ ተወካዮች ምክር ቤት ጠባቂነት የወጣ

31th Year No. 67
ADDIS ABABA , 2nd October 2025

ማውጫ

አዋጅ ቁጥር ፭፻፫፻፹፰/፪ሺ፲፭ ዓ.ም

የውጭ ሀገር ዜጎች የመኖሪያ ቤት ባለቤት የሚሆኑበትን አግባብ ለመደንገግ የወጣ አዋጅ.....ገፅ ፲፱፻፶፪፻፴፪

CONTENT

PROCLAMATION NO. 1388/2025

Foreign Nationals' Ownership Right of Residential House Proclamation.....

.....Page 19232

አዋጅ ቁጥር ፭፻፫፻፹፰/፪ሺ፲፭ ዓ.ም

የኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ የውጭ ሃገር ዜጎች የመኖሪያ ቤት ባለቤት የሚሆኑበትን አግባብ ለመደንገግ የወጣ አዋጅ

የዜጎችን መኖሪያ ቤት የማግኘትና የመጠቀም መብት በማያጣብብ መልኩ የውጭ ሃገር ዜጎች በኢትዮጵያ የመኖሪያ ቤት ባለቤት የሚሆኑበት ወይም ለመኖሪያ ቤት ግንባታ የሚውል መሬት የሚያገኙበትን ሕጋዊ አሠራር በመዘርጋት የውጭ ዜጎች እና ባለሀብቶች እምነት ኖሯቸው የውጭ ካፒታል በኢትዮጵያ ሥራ ላይ እንዲያውሉ

ያንዱ ዋጋ Unit price 232.00

AleHigአለሕግ
Alehig.com
0920666595
@Alehig

PROCLAMATION NO.1388/2025

A PROCLAMATION ISSUED TO REGULATE THE OWNERSHIP OF RESIDENTIAL HOUSES BY FOREIGN NATIONALS IN THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA

WHERE AS, IT IS NECESSARY, to encourage Foreign Citizens and investors to invest their Foreign Capital in Ethiopia with confidence by establishing a legal framework that allows them to own houses or acquire land for housing construction in a manner that does not infringe on citizens' rights to own and use

ለማበረታታት፤

የሪል እስቴት ኢንቨስትመንት ዘርፍ መስፋፋትን ለመደገፍ እና የኢትዮጵያን የዲፕሎማሲ ማዕከልነትን ለማጠናከር፤

የቤት ልማት እና ተደራሽነትን ይበልጥ ለማነቃቃት፤ እየሰፋ የመጣውን የመኖሪያ ቤት ፍላጎት እና አቅርቦት ሚዛን በተገቢ መንገድ ባስጠበቀ መልኩ የዕውቀት እና ቴክኖሎጂ ሽግግርን ለመፍጠር፤ ለዜጎች ሰፊ የሥራ ዕድል እንዲፈጠር እና የዘርፉ ውጤታማነት እንዲጠናከር፤ አዎንታዊ ሀገራዊ የኢንቨስትመንት ምልከታ እንዲኖር ለማድረግ እና የኢንቨስትመንት ፍሰትን ለማሳለጥ የሚኖረው ሚና ከፍተኛ በመሆኑ፡፡

በሕገ-መንግሥቱ አንቀጽ ፶ ንዑስ አንቀጽ (፮) ላይ በተገለፀው መሠረት እና በኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ-መንግሥት አንቀጽ ፶፭ ንዑስ አንቀጽ (፩ መሠረት የሚከተለው ታውጇል፡፡

ክፍል አንድ

ጠቅላላ ድንጋጌዎች

፩.አጭር ርዕስ

ይህ አዋጅ "የውጭ ሀገር ዜጎች የመኖሪያ ቤት ባለቤት የሚሆኑበትን አግባብ ለመደንገግ የወጣ አዋጅ ቁጥር ፩ሺ፫፻፹፰/፪ሺ፲፯" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

housing.

WHERE AS, IT IS NECESSARY, to support the expansion of the real estate investment sector and strengthen Ethiopia's strengthen Ethiopia's diplomatic hub,

WHERE AS, IT IS NECESSARY to create knowledge and technology transfer in a manner that appropriately balance the growing demand and supply of housing; and to create broad employment opportunities for citizens, strengthening the efficiency of the sector, creating a positive national investment outlook, and facilitating investment flows.

AleHigአለሕግ
Alehig.com
0920666595
@Alehig

NOW THEREFORE, in accordance with sub article (6) of Article 40 and sub article (1) of Article 55 of the Constitution of the Federal Democratic Republic of Ethiopia, it is hereby proclaimed as follows:

PART ONE

GENERAL PROVISIONS

1. Short Title

This Proclamation may be cited as "Foreign Nationals' Ownership Right of Residential House Proclamation No.1388/2025".

አሌሕአለHigአለ
Alehig.com
0920666595
@Alehig

፪.ትርጓሜ

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ አዋጅ ውስጥ፡-

፩/ "የውጭ ዜጋ" ማለት ትውልደ ኢትዮጵያዊ የሆነ የውጭ ዜጋን ሳይጨምር ኢትዮጵያዊ ዜግነት የሌለው ወይም የሌላ አገር ዜግነት ያለው ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም የሕግ ሰውነት ያለው ድርጅት ነው፤

፪/ "ዲፕሎማት" ማለት ሚያዚያ ፲ ቀን ፲፱፻፶፫ ዓ.ም በወጣው የቪየና የዲፕሎማ ቲክ ግንኙነቶች ስምምነት እና አግባብነት ባለው የኢትዮጵያ ሕግ መሠረት ልዩ መብትና ጥበቃ የተሰጠው የውጭ ዜጋ ነው፤

፫/ "ሊዝ" ማለት አግባብነት ባለው ሕግ መሠረት በጊዜ በተገደበ ውል ለመኖሪያ ቤት ግንባታ ዓላማ የሚውል የከተማ ወይም የገጠር መሬት የሚገኝበት የመሬት ይዞታ ስሪት ነው፤

፬/ "መኖሪያ ቤት" ማለት በዚህ አዋጅ መሠረት ለመኖሪያ ቤት ግንባታ ዓላማ በውጭ ሃገር ዜጋው በሊዝ የመጠቀም መብትን በመያዝ ለግለሰብ ወይም ለቤተሰብ መኖሪያነት የሚያገለግል ቤት ነው፡፡

፭/ "ቤተሰብ" ማለት የውጭ ዜጋው ሚስት ወይም ባል እና ልጆች ነው።

2. Definition

Unless the context requires otherwise, in this Proclamation:

1/ "Foreign National" means any natural person or legal entity that does not possess an Ethiopian Nationality or holds the Nationality of another country, excluding a Foreign National of Ethiopian origin;

2/"Diplomat" means a Foreign National granted special right and protection under the Vienna Convention on Diplomatic Relations of April 18, 1961 and the applicable Ethiopian law;

3/ "Lease" means a land tenure system through which an urban or rural land used for constructing a residential building is acquired for a contractually defined period in accordance with the applicable law.

4/ "Residential House' means, for the purpose of this Proclamation, a house serving as a dwelling for an individual or a family of Foreign Nationals, constructed for residential purposes based on the land lease right."

5/"Family" means a wife or a husband and children of a Foreign National.

፮/ "የእንካ-ለ-እንካ መርህ" ማለት ለዚህ አዋጅ አፈጻጸም በዓለም አቀፍ ወይም ሁለትዮሽ ግንኙነት ማዕቀፍ በኢትዮጵያ እና ከኢትዮጵያ ጋር ግንኙነት በመሰረቱ ሀገራት መካከል ለየዜጎቹ የሚሰጥ የተለየ ጥቅም፣ ጥበቃ፣ ክልከላ፣ ገደብ ወይም ቅጣት በዓይነት የሚመለስበት አሰራር ማለት ነው።

፯/ "ሚኒስቴር" ማለት የከተማና መሠረተ-ልማት ሚኒስቴር ነው።

፫.የተፈፃሚነት ወሰን

፩/ ይህ አዋጅ በኢትዮጵያ የውጭ ሃገር ዜጋ በሚኖረው የመኖሪያ ቤት ባለቤትነት መብት ላይ ተፈፃሚ ይሆናል።

፪/ አግባብነት ባለው ሕግ መሠረት ለትውልደ-ኢትዮጵያዊ የውጭ ዜጎች የተሰጠው ልዩ መብት እና አሠራር የተጠበቀ ይሆናል።

ክፍል ሁለት

በውጭ ሃገር ዜጋ ስለሚያዝ የመኖሪያ ቤት ባለቤትነት መብት፣ ቅድመ-ሁኔታዎች እና ገደቦች

፬.የውጭ ሃገር ዜጋ የመኖሪያ ቤት ባለቤትነት መብት

፩/ መስፈርቱን አሟልቶ የተገኘ ማንኛውም የውጭ ሃገር ዜጋ በዚህ አዋጅ መሠረት

6/"The Principle of Reciprocity" means a system whereby special benefits, protections, prohibitions, restrictions or penalties granted to Nationals of Ethiopia and Countries with which Ethiopia has relations within the framework of international or bilateral relations are reciprocated in kind.

7/ "Ministry" means the Ministry of Urban and Infrastructure Development.

3. Scope of Application

1/ This Proclamation shall apply to the right of ownership of a residential houses owned by a Foreign Nationals in Ethiopia.

2/ The special right and procedure established under the applicable law in respect of foreigners of Ethiopian origin shall remain applicable.

AleHigአለሕግ
Alehig.com
0920666595
@Alehig

PART TWO

RIGHTS, PRECONDITIONS, AND RESTRICTIONS ON THE OWNERSHIP OF RESIDENTIAL HOUSES BY FOREIGN NATIONALS

4. Ownership Rights of Residential Houses by Foreign Nationals

1/ Any foreign citizen who meets the requirements may become a residential

የመኖሪያ ቤት ባለቤት መሆን ይችላል።

፪/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ የመኖሪያ ቤት ባለቤት ለመሆን በሊዝ የሚቀርበው መሬት በጨረታ ሥርዓት ብቻ ነው።

፫/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ ቢኖርም ሚኒስቴሩ በሚያወጣው መመሪያ መሠረት የተወሰኑ ሀገራት ዜጎች ወይም ዜግነት የሌላቸው የውጭ ሃገር ሰዎች የመኖሪያ ቤት ባለቤት እንዳይሆኑ ሊከለክል ይችላል፡፡

፭.ለውጭ ባለሀብት የሚሰጥ መብት

፩/ አግባብነት ባለው ሕግ መሠረት የውጭ ባለሀብት ተብሎ የተቆጠረ ማንኛውም ሰው በዚህ አዋጅ የተመለከቱ መብቶች ይኖሩታል።

፪/ አግባብነት ካለው አካል የኢንቨስትመንት ፈቃድ የተሰጠው የውጭ ባለሀብት በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፮ ንዑስ አንቀጽ (፩) ላይ የተመለከተውን አነስተኛ የገንዘብ መጠን መመደብ ሳይጠበቅበት የአንድ መኖሪያ ቤት ባለቤት መሆን ይችላል። ሆኖም በዚህ አዋጅ መሠረት ከአንድ በላይ የመኖሪያ ቤት ባለቤት መሆን የሚችለው በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፮ ንዑስ አንቀጽ (፩) ላይ የተመለከተውን ቅድመ-ሁኔታ ሲያሟላ

house owner in accordance with this Proclamation.

2/ Without prejudice to the provision of sub-Article (1) of this Article, a foreign national may acquire ownership of a residential house only on land provided through a lease and allocated under a public bidding process.

3/ Notwithstanding the provisions of sub-article (1) of this Article, the Ministry may, in accordance with the Directives issued, prohibit citizens of certain countries or stateless foreigners from owning residential houses.

AleHigአለሕግ
Alehig.com
0920666595
@Alehig

5. The Right granted to Foreign Investors

1/ Any foreign investor identified under the appropriate law, may own or leasehold an a residential house in accordance with this Proclamation.

2/A foreign investor who has been granted an investment license by the relevant authority may own one residential house without being required to meet the minimum monetary threshold referred to in Article 6 sub-article (1) of this Proclamation. However, under this Proclamation, he may own more than one residential house only if he meets the conditions specified in Article 6 sub-article (1) of this Proclamation.

ብቻ ነው።

፫/ለዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀፅ (፩) አፈጻጸም "የውጭ ባለሀብት" ማለት በአንድ ኢንቨስት-መንት የተከፈለ ካፒታል ውስጥ ቢያንስ የ፩፻፶ሺህ (አንድ መቶ ሀምሳ ሺ) የአሜሪካን ዶላር ዋጋ ያለው ድርሻ ባለቤት የሆነ ሰው ነው።

፬/ማንኛውም የውጭ ባለሀብት በዚህ አዋጅ አንቀጽ አሠራር መሠረት ከሚኒስቴሩ የመኖሪያ ቤት ባለመብት ለመሆን የሚያስፈልገውን ፈቃድ የሚያገኘው የኢንቨስትመንት ፈቃዱን ከሰጠው አካል የሀብት ድርሻውን እና ሌሎች ተፈላጊ መረጃዎችን የያዘ የፅሁፍ ማረጋገጫ ሲያቀርብ ብቻ ነው፡፡

፮. <u>ባለመብት ለመሆን የሚመደብ አነስተኛ የገንዘብ መጠን፣ የመኖሪያ ቤት አጠቃላይ ቁጥር እና ስፋት</u>

፩/ ማንኛውም የውጭ ሃገር ዜጋ በዚህ አዋጅ መሠረት የመኖሪያ ቤት ባለቤት ለመሆን የሊዝ ሙሉ ዋጋውን ጨምሮ ለአንድ መኖሪያ ቤት ግንባታ ሙሉ ዋጋ ወይም ለመኖሪያ ቤት ግዢ የሚመድበው አነስተኛ የገንዘብ መጠን ከ፩፻፶ ሺህ (አንድ መቶ ሀምሳ ሺህ) የአሜሪካን ዶላር ያነሰ ሊሆን አይችልም።

3/ Any foreign investor may be issued with a permit from the Ministry to acquire an residential house in accordance with this Proclamation only when he adduces, from the organ issuing the investment permit, a written proof which describes his investment share-hold and other relevant details.

4/ Any foreign investor seeking to acquire ownership of a residential house under the procedure of this Proclamation shall obtain the required permit from the Ministry only upon submission of a written confirmation issued by the authority that granted the investment permit, certifying the investor's shareholding and other necessary information.

6. <u>Minimum amount of money allocated to be eligible, total number and area of Residential Houses.</u>

1/ The minimum amount of money allocated for the construction of a house or the purchase of a house, including the full lease price, for any foreign citizen to become the owner of a residential house under this Proclamation, shall not be less than one hundred fifty thousand United States Dollars (USD 150,000.00) per residential house.

2/ Any foreign national shall have one

፪/ ማንኛውም የውጭ ሃገር ዜጋ በማናቸውም በአንድ ጊዜ የሚኖረው የመኖሪያ ቤት ቁጥር አንድ ሲሆን ሚኒስቴሩ ከሃገር ጥቅም አንፃር አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው ይህን ቁጥር በመመሪያ ማሻሻል ይችላል፡፡

፫/የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) እና (፪) ድንጋጌዎች ቢኖሩም ሚኒስቴሩ የቤቶች ገበያ ወቅታዊ ሁኔታን፣ የከተሞች የመኖሪያ ቤቶች አማካይ ዋጋን፣ የውጭ ሀገር ዜጎች በመኖሪያ ቤቶች ገበያ ያላቸውን የተሳትፎ መጠን እና የአዋጁን ዓላማ ለማሳካት የሚረዱ ሌሎች ምክንያቶችን መሠረት በማድረግ እንደአስፈላጊነቱ የአነስተኛ ገንዘብ መጠኑን ከፍ ወይም ዝቅ የሚያደርግ፣ የእያንዳንዱን የሊዝ ቦታ ወይም ቤት ስፋት፣ እንዲሁም የሊዝ ይዞታዎችን ወይም ቤቶችን አጠቃላይ ቁጥር የሚወስን መመሪያ ሊያወጣ ይችላል።

፬/ የክልሎችን እና ከተሞችን የእድገት እና ልማት ደረጃ ታሳቢ በማድረግ ሚኒስቴሩ በዝርዝር ጥናት ላይ በመመስረት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተቀመጠውን የውጭ ሃገር ዜጋው ሊከፍል የሚገባውን አነስተኛ የገንዘብ መጠን በመመሪያ ሊወስን ይችላል።

residential house at a time, however, the Ministry, in consideration of national interest, may modify this number by a Directive.

3/ Notwithstanding the provisions of Sub-Articles (1) and (2) of this Article, the Ministry may issue a Directive, based on market conditions, the average price of residential houses in cities, the participation of foreign nationals in the residential housing market, and other reasons that help achieve the objectives of the Proclamation, increase or decrease the minimum amount, determine the size of each leasehold or house, and determine the total number of leaseholds or houses, as necessary.

AleHigአለሕግ
Alehig.com
0920666595
@Alehig

4/ Taking into account the level of growth and development of Regions and Cities, the Ministry may, based on a detailed study, determine the minimum amount of money that a foreign nationals must meet as set out in sub-article (1) of this Article.

፯. የመኖሪያ ቤት ባለቤት ለመሆን መሟላት ስለሚገባቸው ቅድመ-ሁኔታዎች

የውጭ ሃገር ዜጋ የመኖሪያ ቤት ባለቤት የሚሆነው የሚከተሉትን ቅድመ-ሁኔታዎች ሲያሟላ ነው፡-

ሀ)ስም፣ ዜግነት እና ሌሎች ማንነትን የሚገልፁ ሕጋዊ ሰነዶችን ማቅረብ፤

ለ) የመኖሪያ ቤት ባለቤት ለመሆን የሚያስፈልግ አነስተኛ የገንዘብ መጠን ለማሟላት የሚያስችል በቂ አቅም ያለው መሆን፤

ሐ) የወንጀል ታሪክ የሌለው መሆን፤

መ) ከሃገር ሰላም፣ ደኅንነት፣ ጸጥታ እና ተያያዥ ጉዳዮች ጋር የሚያያዝ የክልከላ ገደብ የሌለበት መሆን፤

ሠ) ከሚኒስቴሩ የሚሰጥ ፈቃድ።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ፊደል ተራ (ሐ) መሠረት የመኖሪያ ቤት ባለቤት ከመሆን የሚከለክሉ ወንጀሎች እንዲሁም ታሳቢ ሊደረጉ የሚገቡ ከሃገር ሰላም፣ ደኅንነት፣ ጸጥታ እና ሕገ-ወጥ የገንዘብ ምንጭ ወይም ዝውውር ጋር የሚያያዙ የክልከላ ገደቦች ዝርዝር ሚኒስቴሩ አግባብነት ካላቸው አካላት ጋር በመተባበር በሚያወጣው መመሪያ

7. Prerequisites for becoming owner of a Residential House

1/ A foreign national may own a residential house only where the following preconditions are fulfilled:

a) submission of valid legal documents that disclose the name, nationality, and other identifying particulars of the applicant;

b) proof of sufficient financial capacity to meet the minimum monetary threshold required for residential house ownership;

c) having no criminal record;

d/ be free any restriction arising from considerations of national peace, security, public order, or other related concerns;

e) obtain authorization from the Ministry.

2/ The list of offences that prohibit the ownership of a house in accordance with Sub-Article (1) letter (c) of this Article, as well as the prohibitions that must be taken into account relating to the national peace, security, safety and the illegal source or transfer of finance, shall be determined by a directive issued by the Ministry in

ይወሰናል።

፰.የመኖሪያ ቤት ባለቤት የሆነ የውጭ ሃገር ዜጋ መብቶች

፩/ በዚህ አዋጅ የተመለከቱ ገደቦች እንደተጠበቁ ሆኖ የመኖሪያ ቤት ባለቤት የሆነ ማንኛውም የውጭ ሃገር ዜጋ አግባብነት ባለው ሕግ መሠረት የመኖሪያ ቤት ባለመብት ለሆነ ኢትዮጵያዊ ዜጋ የተሰጡ የንብረት መብቶች ይኖሩታል፡፡ ሆኖም ለግለሰብ ወይም ለቤተሰብ መኖሪያነት የማከራየት መብቱ እንደተጠበቀ ሆኖ መኖሪያ ቤቱን ለንግድ ዓላማ ማዋል የተከለለከለ ነው።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ የመኖሪያ ቤት ባለቤት የሆነ የውጭ ሃገር ዜጋ የሚከተሉት ተጨማሪ መብቶች ይኖሩታል፡-

ሀ) ራሱ እና ቤተሰቡ ኢትዮጵያ ውስጥ እንዲኖሩ የሚያስችል አግባብነት ባለው አካል የሚሰጥ የመኖሪያ ፈቃድ፤

ለ) ለራሱ እና ለቤተሰቡ የመግቢያ ቪዛ እንዲሁም ወደ ኢትዮጵያ መመላለስ እንዲችሉ የሚያደርግ አግባብነት ባለው አካል የሚሰጥ እስከ አምስት ዓመት የሚያገለግል የብዙ ጊዜ መመላለሻ ቪዛ የማግኘት መብት፤

collaboration with the relevant entities.

8. Rights of a Foreign Citizen who owns a Residential House

1/ Subject to the restrictions set forth in this Proclamation, any foreign national who owns a residential house shall have the property rights granted to an Ethiopian citizen who owns a residential house under the relevant law. However, without prejudice to the right to rent the house for individual or family residence, it is prohibited to use the residential house for commercial purposes.

AleHigአለሕግ
Alehig.com
0920666595
@Alehig

2/ Without prejudice to sub-article (1) of this Article, a foreign national who owns or leaseholds a residential house shall have the following additional rights:

a) A residence permit issued by the relevant authority allowing him and his family to reside in Ethiopia; or

b) The right to obtain a multiple-entry visa valid for up to five years, issued by a relevant authority enabling the foreign national and their family to enter and re-enter Ethiopia;

ሐ) የኢትዮጵያ ብሔራዊ ባንክ በሚያወጣው መመሪያ እና አሠራር መሠረት ከመኖሪያ ቤቱ በሕጋዊ መንገድ የሚያገኘውን የኪራይ ወይም የሽያጭ ገቢ በወቅቱ ተመን በውጭ ምንዛሪ ወደ ውጭ ሃገር የማስተላለፍ መብት።

፱. የመኖሪያ ቤት ባለቤት የሆነ የውጭ ሃገር ዜጋ ግዴታዎች

፩/ በዚህ አዋጅ መሠረት የመኖሪያ ቤት ባለቤት የሆነ ማንኛውም የውጭ ሃገር ዜጋ አግባብነት ባላቸው የኢትዮጵያ ሕጎች በኢትዮጵያዊ ዜጋ ላይ የተጣሉ ግዴታዎች ይኖሩበታል።

፪/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ የመኖሪያ ቤት ባለቤት የሆነ የውጭ ሃገር ዜጋ የሚከተሉት ግዴታዎች ይኖሩበታል፦

ሀ) ባለመብት ለመሆን የሚያስፈልግ አነስተኛ የገንዘብ መጠን ማሟላት፤

ለ)የመኖሪያ ቤት ባለቤት ለመሆን የሚያስፈልጉ የሊዝ፣ የቤት ግዢ፣ የግንባታ ፈቃድ ወይም የመጀመሪያው ዓመት ተያያዥ የመንግስታዊ አገልግሎት ክፍያዎችን በኢትዮጵያ ተቀባይነት ባለው የውጭ ገንዘብ እኩል ምንዛሪ ብቻ መክፈል፤

c) The right to transfer the rental or sale income legally obtained from the residential house abroad in foreign currency at the prevailing exchange rate, in accordance with the Directives and procedures issued by the National Bank of Ethiopia.

9. Obligations of a Foreign Citizen who owns a Residential House

1/ Any foreign national who owns a residential house pursuant to this Proclamation shall be subject to the obligations imposed on Ethiopian citizens by the relevant Ethiopian laws.

2/ Without prejudice to the provisions of Sub-Article (1) of this Article, a foreign citizen who owns a residential house shall have the following obligations:

a) meet the minimum financial threshold required for eligibility of ownership.

b) paying the lease, house purchase, construction permit, or first-year related government service fees required to own a house only in the equivalent foreign currency acceptable in Ethiopia;

ሐ) የመኖሪያ ቤት ባለቤት ለመሆን በሊዝ መሬት የሚያገኝ ከሆነ አጠቃላይ የሊዝ ዋጋውን በአንድ ጊዜ የመክፈል፡፡

፲.የመኖሪያ ቤት ባለቤት በሚሆን የውጭ ሃገር ዜጋ ላይ የተጣሉ ገደቦች

፩/ የውጭ ሃገር ዜጋ የመኖሪያ ቤት ባለቤት መሆን የማይችልባቸው ልዩ ቦታዎ እናየድንበርአካባቢዎች የድንበር ላይ ህዝብን ፍትሃዊ ተጠቃሚነትን ከግምት በማስገባት የሚኒስትሮች ምክር ቤት በሚያወጣው ደንብ የሚወሰን ይሆናል።

፪/ ማንኛውም የውጭ ሃገር ዜጋ በመንግሥት ቀጥተኛ ድጎማ ለዜጎች በሚሰሩ የጋራ መኖሪያ ህንፃዎች ውስጥ የመኖሪያ ቤት ባለቤት መሆን አይችልም።

፫/ በዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀፅ (፪) የተመለከተው ገደብ የፌደራል ወይም የክልል መንግሥት፡-

ሀ) በግል እና መንግሥት አጋርነት ወይም በተመሳሳይ የቤቶች ልማት ማእቀፍ፣ ወይም

ለ)ለትርፍ ዓላማ ገንብቶ ለሺያጭ የሚያቀርባቸውን ቤቶች፣

c/ if one acquires land on lease to own a residential house, one must pay the entire lease price in single installment.

10.Restrictions imposed on Foreign Nationals with respect to the ownership and possession of Residential House

1/ The specific areas and border areas where a Foreign National prohibitted to own a residential house shall be determined by a Regulation issued by the Council of Ministers, taking into account the equitable benefits of the border people.

AleHigአለሕግ
Alehig.com
0920666595
@Alehig

2/ No foreign citizen may own a dwelling in a condominium building constructed for citizens with direct government subsidy.

3/ The restriction under sub-article (2) of this Article shall not apply to residential houses built by a Federal or Regional government through:

a) public-private partnership scheme or other similar residential housing development framework; or

b) Residential projects implemented for profit and availed to the market.

አያካትትም።

፬/ ማንኛውም የውጭ ሃገር ዜጋ የመኖሪያ ቤት ባለቤት ለመሆን ከሀገር ውስጥ የፋይናንስ ተቋም ወይም ምንጭ ገንዘብ መበደር ወይም ካፒታል ማሰባሰብ አይችልም።

፲፩.የእንካ-ለ-እንካ መርህ

የዚህ አዋጅ ድንጋጌዎች ቢኖሩም ከመኖሪያ ቤት ባለቤትነት መብት ጋር በተያያዘ በውጭ ሃገር በሚኖሩ ኢትዮጵያውያን ላይ የተለየ መብትና ግዴታን ከሚያስቀምጡ ሀገራት ለሚመጡ የውጭ ዜጎች በእንካ-ለ-እንካ መርህ መሠረት በዚህ አዋጅ ላይ ከተመለከተው የተለየ መብት የሚሰጥ ወይም ግዴታን የሚያስቀምጥ አሠራር በሚኒስትሮች ምክር ቤት ደንብ ሊወሰን ይችላል፡፡

፲፪.የባለቤትነት መብት ቀሪ መሆን

አግባብነት ባለው ሕግ መሠረት በመኖሪያ ቤት ላይ የሚኖር መብት ቀሪ የሚሆንባቸው ሁኔታዎች እና አሠራሮች እንደአግባብነቱ በዚህ አዋጅ መሠረት የውጭ ሃገር ዜጋ በመኖሪያ ቤት ላይ በሚኖረው የባለቤትነት መብት ላይም ተፈፃሚ ይሆናሉ፡፡

ክፍል ሶስት

ስለማመልከቻ፣ ፈቃድ እና የባለቤትነት ማረጋገጫ\

፲፫.ፈቃድ ስለማስፈለጉ

4/ No foreign national shall be permitted to acquire ownership of a residential house through financing obtained from domestic financial institutions, nor by mobilizing or collecting capital from sources within the Country.

11.Reciprocity

Notwithstanding the provisions of this Proclamation, foreign nationals from countries that grant Ethiopian citizens residing abroad special rights or impose special obligations in connection with residential house ownership may, on a reciprocal basis, be granted corresponding rights or obligations under this law.The procedure for determining such special rights or obligations shall be established by a Regulation issued by the Council of Minister.

12. Retention of ownership Rights

The conditions and procedures under which ownership rights over a residential house are retained in accordance with applicable law shall, based on such applicability, also be effective for Foreign Nationals with respect to their ownership rights over residential house under this law.

SECTION THREE

Application,Permit, and Ownership Certification

13. The for certification

፩/የመኖሪያ ቤት ባለቤት ለመሆን የሚፈልግ ማንኛውም የውጭ ሃገር ዜጋ በቅድሚያ ከሚኒስቴሩ ፈቃድ ማግኘት አለበት፡፡

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት ፈቃድ እንዲሰጠው የሚፈልግ የውጭ ሃገር ዜጋ የፈቃድ ይሰጠኝ ማመልከቻውን በአካል ወይም ሚኒስቴሩ በሚያደራጀው የድረ-ገጽ ሥርዓት አማካኝነት ለሚኒስቴሩ ማቅረብ አለበት፡፡

፲፬. የፈቃድ ማመልከቻ ስለመመርመር እና ፈቃድ ስለመስጠት

፩/ ሚኒስቴሩ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፫ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሠረት የሚቀርብ ማመልከቻን በዚህ አዋጅ እና ማስፈፀሚያ ሕጎች መሠረት በመመርመር ማመልከቻው በቀረበ በሰላሳ (፴) የሥራ ቀናት ውስጥ ውሳኔ ይሰጣል፡፡

፪/ ሚኒስቴሩ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት ተሟልቶ በቀረበ ማመልከቻ ላይ ማመልከቻው ተሟልቶ ከቀረበበት ቀን ጀምሮ በሰላሳ (፴) የሥራ ቀናት ውስጥ ውሳኔ ይሰጣል፡፡

፫/ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (፪) መሠረት ያልተሟሉ ጉዳዮች እንዲቀርቡ ሚኒስቴሩ ከወሰነ ይህንኑ እንዲፈፅም ለአመልካቹ

1/ Any Foreign National seeking to acquire ownership of a residential house shall be required to obtain prior authorization from the Ministry.

2/ A Foreign National seeking to obtain a permit under Sub-Article (1) of this Article shall submit the application for such permit either in person or through the online system established by the Ministry,

AleHigአለሕግ
Alehig.com
0920666595
@Alehig

14. Processing of Permit Application and Issuance of Authorization

1/ The Ministry shall review any application submitted pursuant to sub-article (2) of Article 13 of this Proclamation and its implementing laws, and shall issue a decision on the application within thirty (30) working days from the date of submission.

2/ The Ministry shall issue a decision on a completed application submitted in accordance with sub-article (3) of this Article within thirty (30) working days from the date of submission of the completed application.

3/ When the Ministry determines that additional material should be submitted in accordance with sub-article (2) of this

በአምስት (፭) የሥራ ቀናት ውስጥ ይገልጽለታል፡፡ አመልካች የተጠየቁትን ጉዳዮች አሟልቶ ለሚኒስቴሩ ማቅረብ አለበት።

፬/ ሚኒስቴሩ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (፫) መሠረት ተሟልቶ በቀረበ ማመልከቻ ላይ ማመልከቻው ተሟልቶ ከቀረበበት ቀን ጀምሮ በአሥራ አምስት (፲፭) የሥራ ቀናት ውስጥ ውሳኔ ይሰጣል፡፡

፲፭.የሚኒስቴሩ ሥልጣንና ተግባራት

ሚኒስቴሩ ከዚህ አዋጅ አፈፃፀም ጋር በተያያዘ የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል፦

፩/ ሚኒስቴሩ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፫ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሠረት የሚቀርብ ማመልከቻን በዚህ አዋጅና ማስፈፀሚያ ሕጎች መሠረት በመመርመር ማመልከቻው በቀረበ በሰላሳ (፴) የሥራ ቀናት ውስጥ ውሳኔ ይሰጣል፡፡

፪/ አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ የገበያ ጥናት በማካሄድ የውጭ ሃገር ዜጋ የመኖሪያ ቤት ባለመብት ለመሆን በውጭ ምንዛሪ የሚያስገባውን ዝቅተኛ የካፒታል መጠን፣ የመኖሪያ ቤት አጠቃላይ ብዛትን እና የአንድ የመኖሪያ ቤት ስፋት መጠንን ከፍ ወይም ዝቅ ሊያደርግ ይችላል፤ አግባብነት

Article, it shall notify the applicant to complete the requirement within five (5) working days. The applicant shall complete the requirements and re-submit to the Ministry.

4/ The Ministry shall issue a decision on an application completed pursuant to sub-article (3) of this Article within fifteen (15) working days.

15.Powers and Responsibilities of the Ministry

In relation to the implementation of this Proclamation, the Ministry shall have the following powers and responsibilities:

1/ The Ministry shall review any application submitted pursuant to sub-article (2) of Article 13 of this Proclamation, in accordance with this Proclamation and its implementing laws, and shall issue a decision on the application within thirty (30) working days from the date of submission.

2/ When necessary, the Ministry may increase or decrease the minimum capital investment in Foreign Currency, the total number of houses, and the size of a house by a foreign citizen to become a residential house owner by conducting a market study; by using relevant laws organizes and maintains information on the valuation of residential

ያለውን ህግ በመጠቀም በውጭ ዜጎች የተገዙ ንብረቶችን ዋጋ ግምት መረጃ አደራጅቶ ይይዛል፤ መመዘኛ በማውጣት የመኖሪያ ቤት ባለቤት መሆን የማይገባቸው የሕግ ሰውነት ያላቸው የውጭ ሃገር ድርጅቶች ወይም ተቋማትን ይለያል።

house properties purchased by foreigners; it identifies Foreign Legal Entities or Institutions that are not eligible to own a residential house by establishing criteria.

፫/የመኖሪያ ቤት ባለቤትነት መብት ያገኙ የውጭ ሃገር ዜጎች እንዲሁም ባለቤት የሆኑባቸው የመኖሪያ ቤቶች ዝርዝር መረጃ በአንድ ቋት አደራጅቶ ይይዛል፣ ይከታተላል፣ ያስተዳድራል።

3/ organize, monitor and manage in one data base the detailed information of foreign citizens who have acquired the right to own a residential house and the residential houses they own;

AleHigአለሕግ
Alehig.com
0920666595
@Alehig

፬/ ከሚመለከታቸው የፌደራል መንግስት እና የከተማ ወይም የክልል አስተዳደር አካላት ጋር ቅንጅታዊ አሠራር ይመሰርታል።

4/ establish a coordination mechanism with the relevant Federal and Regional government or City Administration bodies.

፭/ ይህን አዋጅ ለማስፈጸም የሚረዱ ሌሎች መመሪያዎችን ያወጣል፤ የአሠራር ስርዓቶች ይዘረጋል፤ ቁጥጥርና ክትትል ያደርጋል።

5/ issues other Directives, deploys operational procedures, and carries out monitoring and supervisory works that are necessary to ensure the implementation of this Proclamation.

፲፮.የክልሎች ሥልጣንና ኃላፊነት

16. Powers and Responsibilities of Regions

ከዚህ አዋጅ አፈጻጸም ጋር በተያያዘ ክልሎች የሚከተሉት ሥልጣን እና ኃላፊነት ይኖራቸዋል፦

In relation to the implementation of this Proclamation, Regions shall have the following powers and responsibilities:

፩/የአዋጁን ድንጋጌዎች በክልላቸው እና በክልል ከተሞች ይፈጽማሉ፣ያስፈጽማሉ፤

1/ They shall implement and enforce the provisions of the Proclamation in their Regions and Cities in the Regions;

፱/ለአዋጁ ተግባራዊነት ተገቢ ክትትልና ድጋፍ ያደርጋሉ፤

፫/ የውጭ ሃገር ዜጎች ንብረት ይዞታን በተመለከተ በኢንፎርሜሽን ቴክኖሎጂ የታገዘ ዘመናዊ አሰራር ሥርዓት

ይመሰርታሉ፤መረጃ አደራጅተው ይይዛ፤

፬/ ከውጨ ዜጎች ከመኖሪያ ቤት ባለቤትነት ጋር በተያያዘ የተለያዩ የመረጃ ማሰራጫ መንገዶችን በመጠቀም መረጃዎች ይሰበስባሉ፤ይተነትናሉ፤ለሕዝብ ተደራሽ እንዲሆኑ ያደርጋሉ፤ ለሚኒስቴሩ ያስተላልፋሉ።

ክፍል አራት

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

፲፯. የባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነድ ስለመስጠት

አግባብነት ባለው ሕግ መሠረት ለኢትዮጵያውያን የመኖሪያ ቤት የባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነድ የመስጠት ኃላፊነት ያለው ተቋም በዚህ አዋጅ መሠረት በሚኒስቴሩ ፈቃድ ለተሰጠው እና ሕጋዊ ውል ለፈፀመ የውጭ ሃገር ዜጋ የባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነድ የመስጠት ግዴታ አለበት።

2/ They shall provide appropriate monitoring and support for the implementation of the Proclamation;

3/ With respect to the ownership of houses by foreign nationals, a modern system utilizing information technology shall be established by them. The information shall be organized, managed, and maintained within this system.

4/ Information related to the ownership of residential house by foreign nationals shall be collected through various information-gathering channels, recorded, and made accessible to the public as appropriate. Such information shall also be transmitted to the Ministry.

SECTION FOUR

MISCELANEOUS PROVISIONS

17. Issuance of an Ownership Certificate

The institution responsible for issuing residential houses ownership certificates to Ethiopians under the relevant law shall be obliged to issue a title certificate to a foreign national who has been granted a license by the Ministry and has entered into a legal contract in accordance with this Proclamation.

፲፰.የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ወይም አካል ይህን አዋጅ እና በዚህ አዋጅ መሰረት የወጡ ደንብና መመሪ ያዎችን በማስፈጸም ረገድ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

፲፱. የተሻሩ እና ተፈፃሚነት የሌላቸው ሕጎች

፩/ በ፲፱፻፶፪ ዓ.ም የወጣው የፍትሐብሔር ሕጉ አንቀጽ ፫፻፺-፫፻፺፫ ድንጋጌዎች በዚህ አዋጅ የተሸፈኑ ጉዳዮችን በሚመለከትተፈፃሚነት አይኖራቸውም፡፡

፪/ የውጭ ባለሀብቶችን በተመለከተ በኢንቨስትመንት አዋጅ ቁጥር ፩ሺ፩፻፹/፪ሺ፲፪ አንቀጽ ፲፰ ንዑስ አንቀፅ (፪) እና የኢንቨስትመንት ደንብ ቁጥር ፬፻፸፬/፪ሺ፲፪ አንቀፅ ፲፯ ላይ የተቀመጡ መብቶች፡ ገደቦች እና አሠራሮች ተፈፃሚነት አይኖራቸውም፡፡

፫/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) እና (፪) የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ከመኖሪያ ቤት ግዢ መጠቀም ወይም ሌላ ተዛማጅ መብት ጋር በተያያዘ በውጭ ሃገር ዜጋ እና ማናቸውም ሶስተኛ ሰው መካከል የሚነሱ ማናቸውም የፍትሐብሄር ጉዳዮች ወይም አለመግባባቶች በፍትህ ስርዓቱ መደበኛ የግጭት መፍቻ አሰራሮች መሰረት ይዳኛሉ።

18. Obligation to Cooperate

Every person or entity has the obligation to cooperate in the implementation of this Proclamation and the rules and Regulations issued pursuant to this Proclamation.

19. Repealed and Inapplicable Laws

1/ Articles 390-393 of the Civil Code of 1960 shall not be applicable in respect of matters covered by this Proclamation.

AleHigአለሕግ
Alehig.com
0920666595
@Alehig

2/ The rights, restrictions and procedures adopted in respect of foreign investors under sub-article (2) of Article 18 of the Investment Proclamation No.1180/2020 and Article 17 of the Investment Regulation No.474/2020 shall be inapplicable.

3/ Any legal disputes or disagreements arising between a foreign national and any third party in connection with the acquisition, use, or other related rights of a residential house under Sub-Articles (1) and (2) of this Article shall be resolved in accordance with the formal dispute resolution procedures established by the judicial system.

፳.ደንብና መመሪያ የማውጣት ሥልጣን

፩/ የሚኒስትሮች ምክር ቤት ይህን አዋጅ ለማስፈፀም የሚያስፈልግ ደንብ ሊያወጣ ይችላል፡፡

፪/ ሚኒስቴሩ ይህን አዋጅ እና የማስፈፀሚያ ህጎቹን ለመተገበር የሚያስፈልግ መመሪያ ሊያወጣ ይችላል፡፡

፳፩.አዋጁ የሚፀናበት ጊዜ

ይህ አዋጅ በነጋሪት ጋዜጣ ታትሞ ከወጣበት ጊዜ ጀምሮ የጸና ይሆናል፡፡

አዲስ አበባ መስከረም ፳፪ ቀን ፪ሺ፲፰ ዓ.ም

ታዬ አጽቀሥላሴ

የኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ፕሬዚዳንት

20.Power to Adopt Regulation and Directive

1/ The Council of Ministers may issue a regulation necessary for the implementation of this Proclamation.

2/ The Ministry may issue a Directive required for the implementation of this Proclamation and its Regulation.

21.Effective Date

This Proclamation shall come into force as of the date of its publication in the Negarit Gazette.

Done at Addis Ababa, this 2nd Day of October, 2025

TAYE ATSKE-SELLASSIE

PRESIDENT OF THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA

AleHigአለሕግ
Alehig.com
0920666595
@Alehig

ብርሃንና ሰላም ማተሚያ ድርጅት ታተመ

AleHigአለሕግ
Alehig.com
0920666595
@Alehig