



Премиальная зарубежная недвижимость,
программы ВНЖ и гражданства за инвестиции



2025

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГРЕЦИИ: АНАЛИТИКА И ТРЕНДЫ



ВВЕДЕНИЕ

В 2024–2025 годах рынок жилой недвижимости Греции находится в фазе устойчивого роста. Это уже не восстановление после кризиса, а этап более зрелого развития. Динамику поддерживают реальные экономические факторы, государственные программы привлечения инвестиций и обновлённые условия программы «Золотая виза».



Для состоятельных инвесторов Греция перестала быть исключительно «рынком роста после кризиса». Сегодня это понятная и структурированная инвестиционная юрисдикция в ЕС, которая сочетает умеренные цены входа, растущую стоимость активов и возможность получения ВНЖ.

Рынок сохраняет положительную ценовую динамику, несмотря на замедление темпов роста по сравнению с пиковым 2023 годом. Отдельно отмечается рост цен в Аттике на 88% с 2017 года.

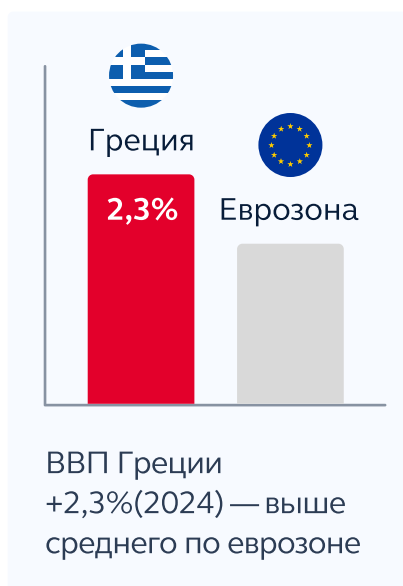


Все вышесказанное указывает на структурный, а не спекулятивный характер роста. Рынок демонстрирует устойчивость к внешним колебаниям и остаётся привлекательным для долгосрочного размещения капитала.

Макроэкономический фундамент и инвестиционный климат

Экономика Греции стабильно растет, опережая средние показатели еврозоны. В 2024 году ВВП увеличился на 2,3%, сопоставимые темпы ожидаются и в 2025–2026 годах. Поддержку обеспечивает программа восстановления, направленная на модернизацию инфраструктуры и цифровизацию.

Возврат страны к инвестиционному кредитному рейтингу усилил доверие международных инвесторов и снизил восприятие страновых рисков, что способствует притоку институционального капитала.



Инфляция постепенно снижается: показатель НСР сократился с 4,2% до 3,0%. Это повышает предсказуемость затрат для девелоперов и поддерживает спрос.

Объём прямых иностранных инвестиций в недвижимость остаётся значительным — более 2,5 млрд евро в 2024 году, что превышает 40% всех иностранных инвестиций в страну. Это подтверждает устойчивый интерес международного капитала к греческому рынку недвижимости как к долгосрочному активу.

Аналитики отмечают, что политическая стабильность и предсказуемость экономического вектора правительства Греции в 2024–2025 годах стали важнейшими факторами для инвесторов, выбирающих между альтернативными рынками Средиземноморья.

Обзор цен на жилую недвижимость: Национальные и региональные тренды

Согласно официальным данным Банка Греции, рынок жилой недвижимости продолжил восходящий тренд в 2024 и 2025 годах, хотя темпы роста номинальных цен начали нормализоваться. В 2024 году средний рост цен на квартиры в стране составил 8,7–9,1% по сравнению с 13,9% в 2023 году. Однако при рассмотрении данных в реальном выражении (с поправкой на инфляцию), рост остается значительным — около 5,55%, что свидетельствует о сохранении высокого реального спроса.

Анализ динамики цен по типам объектов и регионам

Разрыв в темпах роста цен между новыми объектами (до 5 лет) и старым жилым фондом продолжает сокращаться, однако новые квартиры по-прежнему демонстрируют более высокие показатели. В 2024 году цены на новые квартиры выросли в среднем на 10,2%, тогда как старые объекты подорожали на 8,1–8,3%.

Динамика цен 2024

Новые квартиры

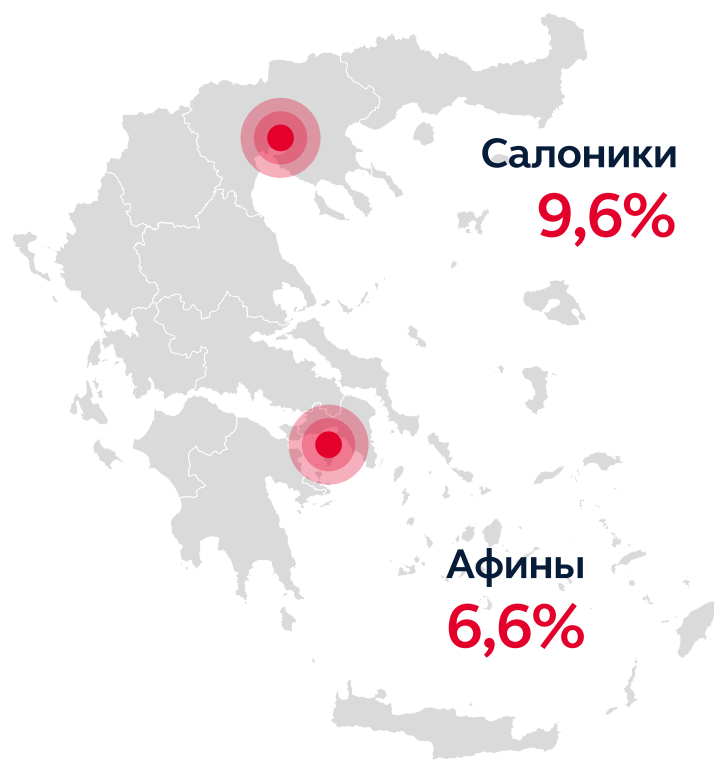
10,2%

Старые объекты

8,1–8,3%

Это различие обусловлено дефицитом качественного предложения, соответствующего современным стандартам энергоэффективности, и существенным ростом себестоимости строительства, который девелоперы перекладывают на конечного покупателя.

Региональная дифференциация в 2025 году стала более выраженной. Афины, долгое время бывшие локомотивом роста, продемонстрировали некоторое замедление темпов к третьему кварталу 2025 года (6,6% в годовом исчислении), в то время как Салоники и другие крупные города показали более агрессивный рост — 9,6% и 8,9% соответственно. Это объясняется перетоком инвестиционного интереса в регионы с более низким порогом входа и потенциалом догоняющего развития на фоне ужесточения правил программы «Золотая виза» в столичном регионе.





Индексы цен на квартиры (Bank of Greece) по регионам и периодам

Регион / Период	2024 (Годовой рост)	Q1 2025 (г/г)	Q2 2025 (г/г)	Q3 2025 (г/г)
Греция (в среднем)	8,7%	6,8%	7,3%	7,7%
Афины	8,5%	5,5%	5,9%	6,6%
Салоники	11,7%	10,0%	8,8%	9,6%
Другие города	7,5%	7,3%	8,5%	8,9%
Другие области Греции	10,9%	8,0%	8,8%	8,5%

Данные за третий квартал 2025 года указывают на повторное ускорение рынка после кратковременного охлаждения в начале года. Это может быть связано с адаптацией инвесторов к новым законодательным нормам и осознанием того, что фундаментальный дефицит предложения жилья в Греции не будет устранен в ближайшие годы.



Столичный регион: Глубокий анализ рынка Афин и Аттики

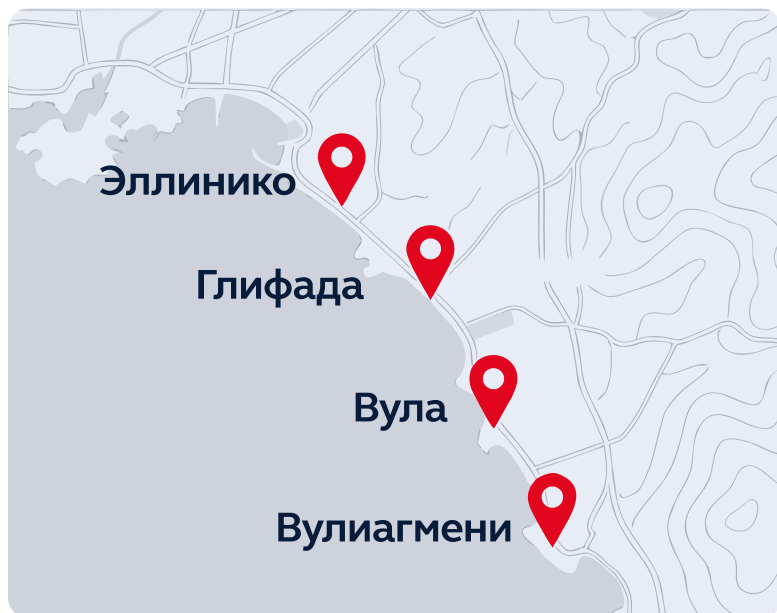
Афины остаются главным инвестиционным хабом Греции, аккумулируя значительную часть как внутренних, так и внешних капиталовложений. Рынок столицы неоднороден и состоит из нескольких ключевых сегментов, каждый из которых предлагает уникальные возможности для инвесторов. Около 40% всех сделок с недвижимостью в Афинах связаны с иностранными покупателями, что подчеркивает глобальный статус города.



Афины — глобальный инвестиционный хаб, аккумулирующий капитал

Афинская Ривьера и Южные пригороды: Эпицентр роскоши и мега-проектов

Южные пригороды Афин, известные как Афинская Ривьера, представляют собой самый престижный и дорогой сегмент рынка. Районы Глифада, Вула, Вулиагмени и Эллинико стали основными бенефициарами масштабной урбанистической регенерации. Средняя цена предложения в южных пригородах достигла €4,091 за кв. м к третьему кварталу 2025 года, увеличившись на 7,15% за год.



€4,091

Средняя цена предложения
за кв. м (Q3 2025 года)

+7,15%

Годовой рост в южных
пригородах

Главным драйвером развития региона является проект **The Ellinikon** — крупнейший в Европе проект городского восстановления стоимостью €8 млрд, реализуемый на территории бывшего аэропорта. Этот проект не просто создает новый жилой фонд, а формирует полноценную экосистему «умного города» с прибрежным парком, маринами, казино и торговыми центрами.



Влияние проекта Ellinikon распространяется далеко за пределы его границ:

в прилегающих районах, таких как Алимос и Аргируполи, наблюдается эффект «перелива» спроса, так как покупатели стремятся приобрести активы в непосредственной близости от новой инфраструктуры мирового уровня. Премиум за близость к морю остается стабильно высоким. Объекты, расположенные в пределах 500 метров от береговой линии, торгуются с наценкой в среднем 27,8% по сравнению с аналогичными объектами, расположенными глубже в материковой части.



Средняя цена:
€4,091 / кв.м*

Sea View Premium:
+27.8% к стоимости

Top End (Булиагмени):
до €25,000+ за кв.м

**учитывается как первичное так и вторичное жилье*

В эксклюзивных локациях, таких как Глифада, цены на новостройки начинаются от €7,441 за кв. м, а в ультра-люксовых проектах цена превышает €13,000 за кв. м.

Район	Средняя цена первичное и вторичное жилье (€/кв. м)	Годовой рост (%)	Средняя доходность (%)
Булиагмени	7,441	8,2%	3,4%
Глифада	5,100	9,2%	3,8%
Була	5,680	7,1%	3,4%
Эллинико	5,039	10,4%	3,9%
Палео Фалиро	3,800	7,5%	4,2%

Доходность в люксовом сегменте Ривьеры традиционно ниже, чем в центре (3,4–3,9%), что отражает стратегию инвесторов, направленную на сохранение капитала и долгосрочный прирост его стоимости, а не на получение мгновенной высокой ренты. Тем не менее, спрос на аренду элитных вилл и апартаментов остается стабильно высоким, особенно в высокий туристический сезон.

Центр Афин: Джентрификация и влияние новой линии метро

Центральные районы Афин (CBD) переживают период глубокой трансформации. Районы Колонаки, Панграти, Куаки и Экзархия остаются привлекательными для инвесторов благодаря высокой ликвидности и стабильному спросу со стороны арендаторов. Средняя цена в центре к концу 2025 года продемонстрировала рост на 12% за год.

Строительство 4-й линии метро является наиболее значимым фактором развития центра Афин в текущем десятилетии. Новые станции в районах Кипсели, Экзархия и Галацци уже привели к росту цен на 9–11%, так как инвесторы заранее закладывают в стоимость будущую транспортную доступность. Район Куаки продолжает оставаться лидером по доходности от аренды (до 4,5–5,0%) благодаря своей близости к Акрополю и сохраняющейся популярности среди иностранных специалистов и цифровых кочевников.

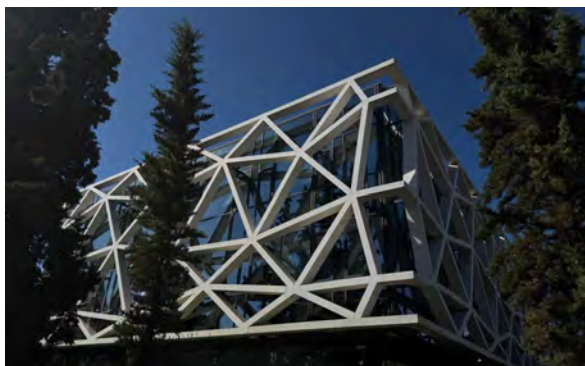
Район Колонаки сохраняет статус самого престижного центрального адреса. Цены на апартаменты здесь начинаются от €6,000 за кв. м, а доходность составляет около 3,86%. Для инвесторов Колонаки представляет собой «защитный актив», стоимость которого наименее подвержена волатильности рынка. Важно отметить, что на сегодняшний день выбор недвижимости в этом районе существенно ограничен из-за отсутствия предложений на рынке.



Северные пригороды: Стабильность и семейный формат

Северные Афины (Кифисия, Филотеи, Психико, Маруси) ориентированы на долгосрочное семейное проживание и привлекают инвесторов своей стабильностью и развитой социальной инфраструктурой. Средняя цена на вторичное жилье в северных пригородах составляет €3,323 за кв. м.

Маруси (Бизнес-хаб)



Доходность **5.77%**
(одна из самых высоких)

Высокий спрос со стороны корпоративных арендаторов (B2B).

Кифисия (Образ жизни)



Исторически зажиточный район с большой концентрацией частных школ и качественной инфраструктурой.

Пользуется популярностью у "белых воротничков" и семей с детьми.



Маруси выделяется как динамичный деловой центр. Благодаря концентрации офисов международных компаний, спрос на качественную аренду здесь очень высок, что обеспечивает доходность на уровне 5,77% — один из самых высоких показателей в престижных районах Атики. Кифисия остается эталоном высокого качества жизни с доходностью около 4,05%.

Западные пригороды: Лидеры процентного роста

ПЕРИСТЕРИ:
ФЛАГМАН РЕГИОНА

РОСТ ЗА 3 ГОДА:

+42.3%

ИЛИОН

ПЕРИСТЕРИ

ЭГАЛЕО

ЗАПАДНЫЕ
ПРИГОРОДЫ

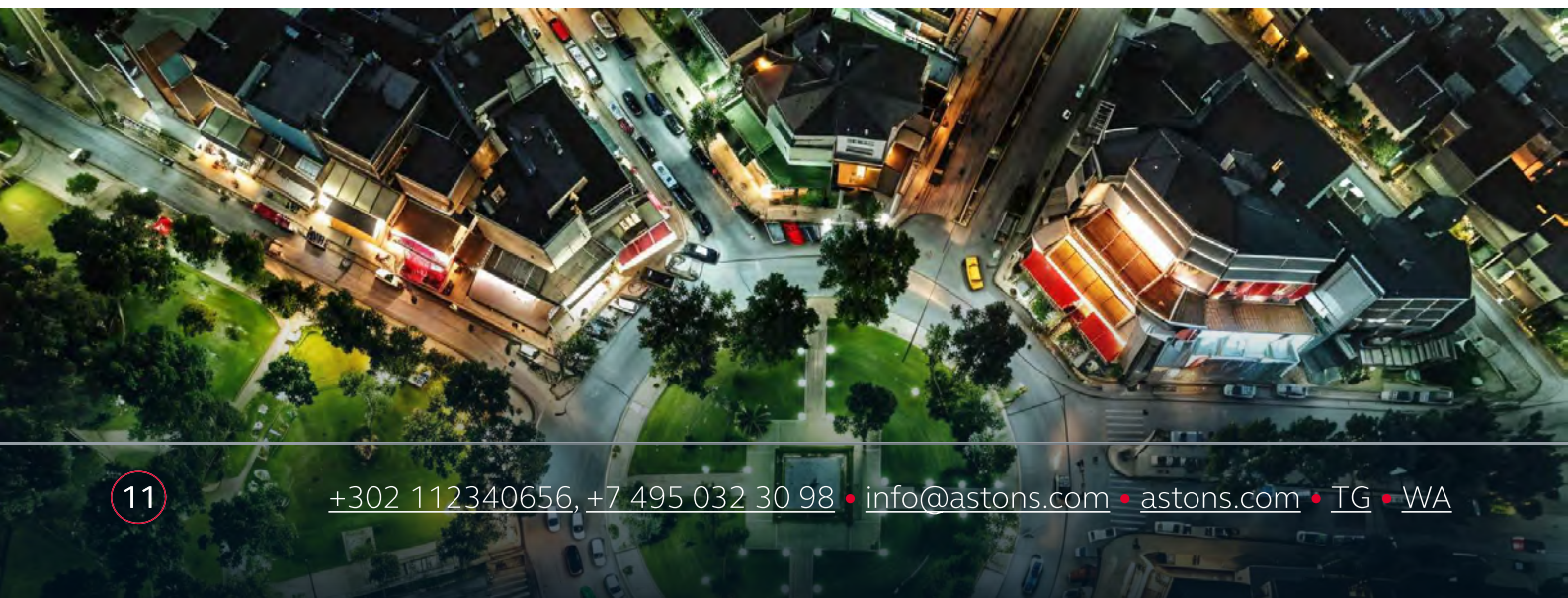
ГОДОВОЙ ПРИРОСТ ЦЕН:

+11.4%



Западные районы Афин, исторически считавшиеся бюджетными, в 2025 году продемонстрировали самый высокий годовой прирост цен — 11.4%. Это объясняется эффектом низкой базы и развитием транспортной инфраструктуры.

Перистери является флагманом этого региона. После расширения сети метро стоимость недвижимости здесь выросла на 42.3% за последние три года, достигнув медианного значения €2,245 за кв. м в начале 2026 года. Западные Афины стали привлекательными для молодых греческих семей, которые не могут позволить себе жилье в центре или на юге.



Инвестиционная миграция: Новая архитектура программы «Золотая виза» Греции

В 2024 году греческая программа получения вида на жительство через инвестиции (Golden Visa) претерпела наиболее значительные изменения с момента своего запуска в 2013 году. Эти изменения направлены на ограничение спекулятивного спроса в перегретых районах и стимулирование инвестиций в реставрацию и городское обновление.



Новые ценовые пороги и правила

С 1 сентября 2024 года в силу вступили следующие условия:



— €800 000

Регион Аттика
Салоники
Миконос
Санторини

+ острова
с населением
более 3100
жителей

От €250 000

- Объекты, расположенные в любом регионе Греции, при условии, что они преобразуются из коммерческой недвижимости в жилую
- Объекты, расположенные в зданиях, имеющих историческую или культурную ценность и требующих реконструкции, в любом регионе Греции



— €400 000

Все оставшиеся регионы Греции

Стратегическая ниша: Инвестиции за €250,000

Законодательство сохранило две категории исключений, позволяющие получить ВНЖ при инвестициях в размере €250,000 по всей стране, включая Афины и Пирей:

- 1. Конверсия коммерческой недвижимости в жилую (Conversion):** Инвестор приобретает коммерческий объект (офис, склад, промышленное помещение) и официально меняет его статус на жилой. Конверсия должна быть завершена до подачи заявки на визу.
- 2. Реставрация памятников архитектуры (Restoration):** Покупка объекта, официально признанного памятником архитектуры («Listed building»). Обязательным условием является полная реставрация объекта инвестором. Реставрация должна быть завершена в течение первых 5 лет владения, иначе ВНЖ будет аннулирован, а на владельца наложен штраф в размере €150,000.

КОНВЕРСИЯ

Перевод коммерческой недвижимости в жилую.



РЕСТАВРАЦИЯ

Покупка и восстановление памятников архитектуры.



Эта ниша стала крайне популярной среди профессиональных инвесторов и девелоперов в 2025 году. Проекты конверсии позволяют предлагать качественные лофты и студии в центральных районах Афин и Пирея по цене, значительно ниже нового официального порога в €800,000, обеспечивая при этом высокую ликвидность и потенциал роста стоимости после завершения работ.

Топ-5 стран-инвесторов по программе «Золотая виза» (на конец 2025 г.)



Несмотря на повышение порогов, программа «Золотая виза» Греции остается лидером в Европе по количеству поданных заявок. По состоянию на декабрь 2025 года в Греции действует 79 056 ВНЖ по программе Golden Visa, включая инвесторов и членов их семей. За 2025 год было подано 9 747 заявлений.

Топ-5 стран-инвесторов по программе «Золотая виза» (на конец 2025 г.)

Страна	Доля в общем объеме действующих ВНЖ (%)	Основные мотивы
Китай	56%	Образование детей, диверсификация активов
Турция	8%	Политическая стабильность, свобода передвижения
Ливан	5%	Безопасность, доступ к банковской системе ЕС
Великобритания	3,8%	Последствия Brexit, мобильность в Шенгене
Иран / Египет	~3%	Резидентство в ЕС, защита капитала

Рынок аренды: Переход от краткосрочной к долгосрочной модели

Рынок аренды в Афинах переживает структурный сдвиг. Запрет на использование объектов Golden Visa для Airbnb привел к тому, что к началу 2025 года около 15,000 объектов недвижимости в Аттике были выведены с рынка краткосрочной аренды и переведены в сегмент долгосрочного или среднесрочного найма.

Этот процесс способствовал некоторой стабилизации арендных ставок для местного населения, но также открыл новые возможности для профессионального управления активами. В 2024 году средний рост арендных ставок в Аттике составил 7,6%.



Самый высокий рост зафиксирован в районах с развивающейся инфраструктурой, таких как Пирей (более 20% в некоторых кварталах) и прилегающие к Ellinikon районы.

Анализ доходности и форматов аренды

Инвесторы все чаще обращают внимание на специализированные форматы недвижимости:



Студенческое жилье (PBSA):

Районы вблизи университетов (Зографу, Гуди) демонстрируют стабильный спрос и доходность на уровне 5,0–6,0%.



Сервисные апартаменты (BtR):

Формат долгосрочной аренды с профессиональным управлением становится стандартом для новых жилых комплексов в деловых районах, таких как Маруси.



Меблированные студии для цифровых кочевников:

Центр Афин и прибрежные районы (Палео Фалиро) привлекают платежеспособных арендаторов, ищущих жилье на срок до 9 месяцев.



Сравнительный анализ районов Афин для инвесторов (2025)

Район	Категория рынка	Средняя доходность от аренды	Инвестиционный фокус
Колонаки (почти нет предложений)	Премиум Центр	3,86%	Статус, сохранение капитала
Глифада	Ривьера	3,86%	Лайфстайл, долгосрочный рост
Маруси	Северные пригороды	5,77%	Арендный бизнес (B2B/B2C)
Кифисия	Северные пригороды	4,05%	Семейная резиденция
Кукаки	Центр	4,50%	Туристический поток, кочевники
Пирей	Порт / Хаб	4,87%	Регенерация, рост капитала
Алимос	Ривьера / Юг	3,80%	Эффект Эллинико, прибрежная жизнь
Илиуполи	Южные пригороды	3,60%–4,50%	Семейное жилье, устойчивый спрос
Панграти	Центр	5,60%–6,00%	Цифровые кочевники, высокая ликвидность
Калифея	Юг / Околоцентр	4,30%–4,70%	Культурная регенерация (SNFCC), студенты
Кипсели	Развивающийся центр	5,40%–6,50%	Новое метро (Line 4), джентрификация

Строительный сектор и девелопмент: Вызовы и возможности

2025 год стал одним из самых активных периодов для греческого девелопмента с момента финансового кризиса. Индекс строительной активности достиг докризисных уровней, а количество новых разрешений на строительство в Аттике продолжает расти.

Ключевые тренды в девелопменте



Энергоэффективность и ESG: Новые стандарты ЕС и рост стоимости энергоносителей сделали класс энергопотребления «А+» обязательным условием для успешных продаж в премиум-сегменте.



Дефицит земли в Южной Аттике: В прибрежных районах практически не осталось свободных участков под застройку, что переносит активность девелоперов на реконструкцию старых вилл и многоквартирных домов.



Рост себестоимости: Несмотря на стабилизацию цен на материалы, дефицит квалифицированной рабочей силы привел к росту затрат на оплату труда, что поддерживает высокие цены на первичном рынке.



Девелоперы активно адаптируются к новым правилам «Золотой визы», фокусируясь на проектах конверсии. Например, в Пирее проект Keranis Residences трансформирует бывшую табачную фабрику в жилой комплекс на 408 квартир, предлагая инвесторам готовые решения с профессиональным управлением.

Сравнительная оценка: Афины на фоне европейских столиц

При сравнении Афин с другими крупными европейскими городами греческая столица по-прежнему выглядит недооцененной, несмотря на восьмилетний период непрерывного роста цен. С 2017 по 2024 год цены в Аттике выросли на 88%, однако они все еще остаются привлекательными относительно многих центров инвестиций.

Сравнительная оценка: Потенциал недооцененности

Цены на элитную недвижимость (€/кв.м)



Афинская Ривьера vs Лазурный Берег: Цены на люксовую недвижимость в Афинах (€7,000–€13,000 за кв. м) в 4–5 раз ниже, чем в Ницце или Каннах (€30,000–€60,000 за кв. м), при сопоставимых климатических условиях и более современной инфраструктуре, создаваемой в рамках проекта Ellinikon.

Доходность: В то время как во многих европейских столицах доходность от жилой недвижимости упала до 2,0–3,0%, Афины по-прежнему предлагают 4,0–6,0% в зависимости от района и формата.

Прогноз на 2026–2030 годы

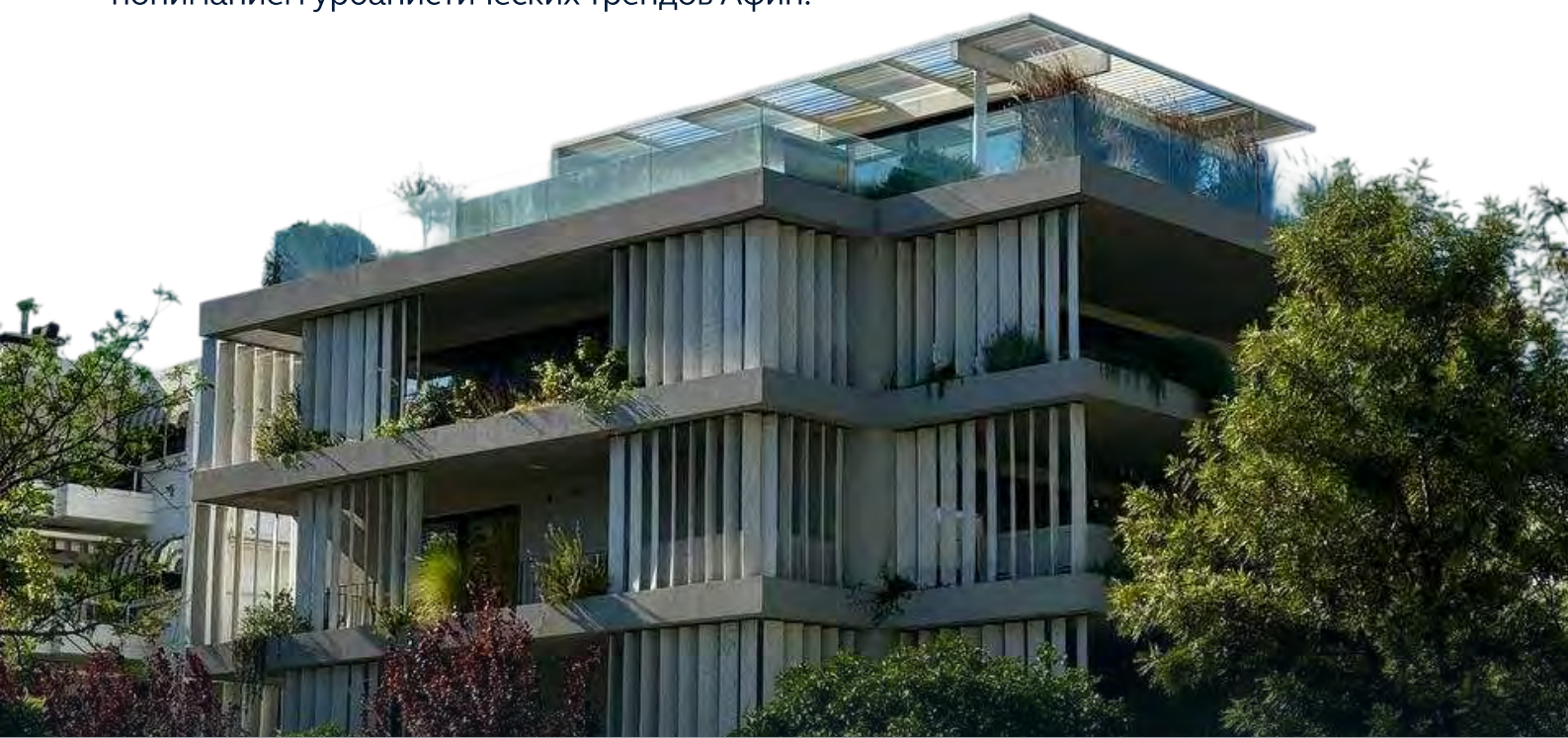
Большинство аналитиков и Банк Греции придерживаются умеренно оптимистичного прогноза. Ожидается, что цены на жилье в Афинах будут расти на 4–6% ежегодно в период 2025–2027 годов. К 2030 году завершение ключевых фаз проекта Ellinikon и запуск 4-й линии метро должны привести к новому витку капитализации активов в соответствующих локациях.

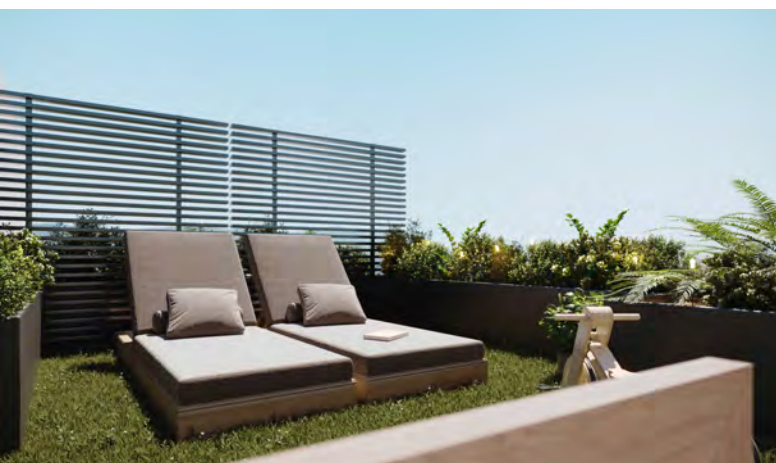
Греция успешно трансформировала свой имидж «проблемного региона» в «безопасную гавань» для инвестиций в Южной Европе. Для инвесторов текущий момент представляет собой окно возможностей для входа в рынок до завершения крупнейших инфраструктурных преобразований.

Стратегические выводы и рекомендации

- 1. Приоритет проектам конверсии (C2R):** Для инвесторов, ориентированных на программу «Золотая виза», наиболее эффективным путем является покупка объектов конверсии, произведенных профессиональными застройщиками в центральных районах Афин, Пирее и на севере по порогу €250,000. Это позволяет сохранить ликвидность и получить доступ к резидентству при минимальных затратах.
- 2. Фокус на Южные пригороды (Ривьера):** Для долгосрочного прироста капитала активы в зоне влияния проекта Ellinikon остаются непревзойденными. Инвесторам следует рассматривать покупку недвижимости в районах Вула и Глифада как вложения в наиболее международно признанные адреса Греции.
- 3. Использование доходного потенциала Маруси:** Для получения стабильного денежного потока северный пригород предлагает лучшую комбинацию цены входа и арендной доходности за счет корпоративного спроса, а также для семей школьников, благодаря близости к частным иностранным школам.
- 4. Тщательный аудит юридической чистоты:** Учитывая бэклог в миграционных службах и специфику строительных норм при конверсии объектов, привлечение квалифицированного юридического и инженерного сопровождения является критически важным условием успеха.

Рынок Греции в 2025 - 2026 годах — это рынок качества и инфраструктуры. Период легкого спекулятивного роста завершился, уступив место фундаментальному развитию, где наибольшую выгоду получают те, кто инвестирует в объекты с высокой добавленной стоимостью и четким пониманием урбанистических трендов Афин.





📍 ГРЕЦИЯ, АФИНЫ, ИЛИОН

ID #
GC526

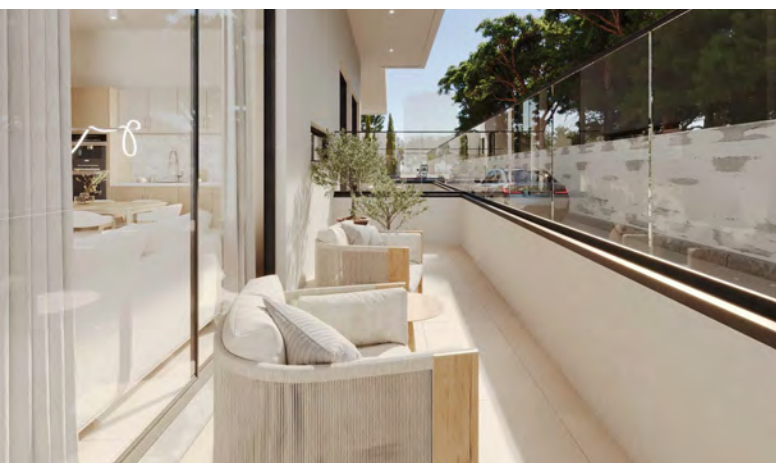
Жилой комплекс состоит из эксклюзивных апартаментов и дуплексов, расположенных в зеленом районе Илион, Афины. Для приобретения сейчас доступны дуплексы с собственным садом и просторными балконами, которые создают дополнительное пространство для отдыха. Проект ориентирован на семейных покупателей и инвесторов, которые ищут качественную недвижимость с потенциалом роста. Близость к торговым центрам, поликлиникам и удобная транспортная сеть обеспечивают спокойную и размеренную жизнь владельцам и арендаторам.

ДО МОРЯ	СТОИМОСТЬ	ДАТА СДАЧИ	ПЛАНИРОВКИ
14 км	От €289 000	II кв. 2026	1-2 спальни, 58-59 м²

Район Илион на северо-западе Афин — комфортное пространство для жизни и выгодное направление для инвестиций. Он окружён зелёными зонами, включая просторные парки и скверы. Одно из главных мест притяжения — Площадь Бурнази с уютными кафе, стильными ресторанами и живой атмосферой. Благодаря развитой инфраструктуре и хорошей транспортной доступности Илион стабильно растёт в цене на рынке недвижимости.

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА

- Гарантированный доход 4% на 3 года
- Кухонная техника
- Кондиционеры
- Балконы
- Сад
- Зоны отдыха



📍 ГРЕЦИЯ, АФИНЫ, КИФИСИЯ

ID #
GC527

Компактный четырёхэтажный жилой комплекс предлагает 42 апартаменты площадью от 52 до 107 кв. м с одной и двумя спальнями. Все апартаменты имеют балконы, квартиры на первом этаже — выход в собственные мини-сады. На крыше здания оборудована терраса с зонами для отдыха. Проект расположен в тихом и зелёном районе, идеально подходящем для небольших семей и тех, кто ценит спокойствие, при этом всего в нескольких минутах от оживлённых центров Афин и рядом с одной из самых престижных международных школ — St. Catherine's British School.

ДО МОРЯ	СТОИМОСТЬ	ДАТА СДАЧИ	ПЛАНИРОВКИ
17 км	От €278 000	IV KB. 2027	1 спальня, 64-70 м²

Кифисия — один из самых престижных и живописных пригородов Афин. Исторически район был излюбленным местом отдыха греческой знати, но и сегодня он сохраняет свою репутацию эксклюзивной локации для жизни. Здесь высокие цены на недвижимость и стабильный спрос, особенно среди инвесторов, которые ищут перспективные объекты для вложений.

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА

- Гарантированный доход 4% на 3 года
- Кухонная техника
- Кондиционеры
- Балконы
- Закрытая территория
- Зоны отдыха
- Парковка
- Мини-сады
- Терраса на крыше



📍 ГРЕЦИЯ, АФИНЫ, КАЛЛИФЕЯ

ID #
GC544

Современные апартаменты с одной спальней в районе Каллифея, одном из самых динамичных районов южных Афин.

ДО ПЛЯЖА

4,4 км

СТОИМОСТЬ

от €250 000

ДАТА СДАЧИ

3 КВАРТАЛ 2026

ПЛАНИРОВКИ

42-55 кв.м, 1 спальня

Каждая квартира оснащена системой «умный дом», панорамными окнами, балконом и лифтом, возможна полная меблировка. Подходит для проживания и инвестиций с гарантированной доходностью 4% в течение трёх лет и возможностью участия в программе «золотой визы». Рядом метро, парки, марины и Акрополь.

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА:

- Система «умный дом»
- Возможность полной меблировки
- Панорамные окна
- Балкон и лифт



ГРЕЦИЯ, АФИНЫ, ХАЛАНДРИ

ID #
GC556

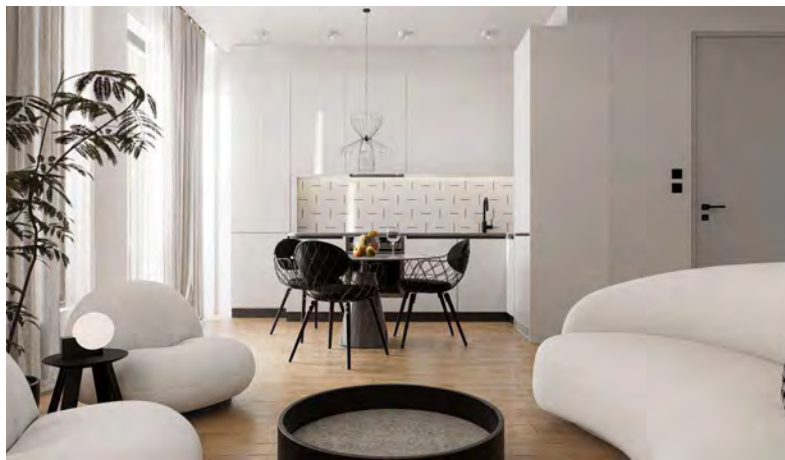
Расположенный в районе Халандри в Афинах, новый комплекс сочетает современную архитектуру, энергоэффективные технологии и удачное расположение.

ДО ЦЕНТРА	СТОИМОСТЬ	ДАТА СДАЧИ	ПЛАНИРОВКИ
9,4 км	от €305 000	СЕНТЯБРЬ 2026	51 – 101 кв. м, 1 спальня

Проект предлагает 20 апартаментов и 2 мезонета. Все квартиры полностью меблированы и оснащены бытовой техникой, балконами. Некоторые имеют собственные дворiki и сады. Идеально подходит для семейного проживания или инвестиций в недвижимость в Афинах.

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА:

- Гарантированный доход 3% на 3 года
- Полная меблировка и бытовая техника
- Просторные балконы (12–22 м²)
- Парковка
- Собственные дворiki и сады (в отдельных квартирах)
- Закрытая территория
- Лифт



ГРЕЦИЯ, АФИНЫ, ПЕРИСТЕРИ

ID #
GC557

Современный жилой комплекс в районе Перистери (Афины) для жизни и инвестиций.

ДО ЦЕНТРА	СТОИМОСТЬ	ДАТА СДАЧИ	ПЛАНИРОВКИ
4,8 км	от €250 000	ИЮНЬ 2026	28-81 кв. м, 1 спальня

Проект включает 16 апартаментов и 5 мезонетов. Все квартиры полностью меблированы и оснащены бытовой техникой. Апартаменты имеют большие балконы, а жильцы первого этажа — собственные дворики с зонами отдыха.

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА:

- Гарантированный доход 3% на 3 года
- Полная меблировка и бытовая техника
- Большие балконы
- Лифт
- Частные дворики для квартир на первом этаже
- Тренажёрный зал
- Закрытая территория
- Для некоторых лотов нотариальные и юридические услуги включены в стоимость



📍 ГРЕЦИЯ, АФИНЫ, ПАЛЕО ФАЛИРО

ID #
GC588

Проект расположен всего в 450 м от моря, в престижном районе Палео Фалиро. В комплексе — 20 современных апартаментов площадью от 33 до 117 кв. м, полностью меблированных и оснащённых бытовой техникой.

ДО ПЛЯЖА

450 м

СТОИМОСТЬ

от €372 000

ДАТА СДАЧИ

4 КВ. 2026

ПЛАНИРОВКИ

57 кв.м, 1 спальня

Класс энергоэффективности A+ обеспечивает комфорт и низкие коммунальные расходы, а терраса на крыше с лаунж-зоной открывает панорамный вид на море. Район сочетает городскую инфраструктуру с атмосферой курорта — рядом Flisvos Marina, парки, магазины и рестораны.

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА:

- Полностью меблированные апартаменты
- Энергоэффективность класса A+
- Терраса на крыше с лаундж-зоной
- Паркинг
- Всего 20 резиденций

Источники и аналитическая база



Официальные государственные данные

- Банк Греции — Индексы цен на жилую недвижимость (Q4 2024; Q1–Q3 2025)
- ELSTAT (Греческая статистическая служба) — инфляция (HICP) и макроэкономические показатели
- Recovery & Resilience Plan — официальные публикации правительства Греции

Международные аналитические и консалтинговые компании

- Deloitte — Property Index 2025
- Savills Greece (Kentriki) — отчёт по жилой недвижимости Афин, 2025
- CEIC Data — индекс роста номинальных цен на жилую недвижимость в Греции
- Hypoport / Hypo.org — отчёт по рынку недвижимости Греции, 2025
- American-Hellenic Chamber of Commerce — Property Market Outlook for Greece
- Greece at MIPIM — инвестиционный factsheet 2024

Отраслевые аналитические издания

- IMI Daily — статистика и анализ программы Golden Visa
- GTP News — аналитика по Афинской Ривьере и проекту Ellinikon

Приводимые средние показатели по ряду районов могут быть ниже реальных рыночных цен на качественные объекты, так как общая статистика включает в себя значительный объем ветхого и нереновированного жилого фонда.

Почему Astons?

Astons – ведущая компания в области инвестиционной иммиграции и релокации, предлагающая индивидуальные решения для получения ВНЖ и гражданства в Европе, Тихоокеанском, Карибском регионах, на Ближнем Востоке и в США.



Более 35 лет опыта и экспертизы

Astons была основана в Лондоне в 1989 году и стоит у истоков формирования сектора инвестиционной иммиграции. Сейчас Astons представляет собой международную группу компаний с штаб-квартирой в Дубае.



Проверенный партнер

За годы работы успешно помогли более чем 9 000 клиентов со всего мира, представляющих более 100 национальностей. Сопроводили более \$2 600 000 000 инвестиций в программы гражданства, ВНЖ и недвижимости.



Лицензированный агент

Мы работаем только по официальной лицензии государств и в строгом соответствии с законами и правилами каждой юрисдикции, где мы ведем бизнес, сотрудничая с местными регулирующими органами и государственными чиновниками. Мы гарантируем отсутствие рисков для вас, вашей репутации или бренда, а также ваших инвестиций.



Репутация и доверие

100% наших клиентов, прошедших внутреннюю проверку Astons, получают одобрение по программам. В нашей команде работают юристы, которые досконально знают иммиграционное законодательство и защищают интересы клиента, общаясь с государственными органами. Мы доводим процесс до конца благодаря многолетнему опыту, экспертизе и методологии британской юридической школы.

Почему Astons?



Мировой лидер иммиграционных услуг

Astons входит в ТОП-6 рейтинга MIGRATOR и в ТОП-25 рейтинга международных иммиграционных компаний от Uglobal Immigration Magazine. Обладатели премий Best European Citizenship Advisor 2018 и Best Full-Service Investment Immigration Firm 2019.



Всегда рядом

Мы с удовольствием примем вас в любом из наших офисов в Москве (Россия), Стамбуле (Турция), Лондоне (Великобритания), Лимасоле (Кипр), Дубае (ОАЭ), Афинах (Греция), Форт-Лодердейле (США) и Сент-Джулианс (Мальта). Наши эксперты на связи онлайн в любое удобное время.



Комплексный и индивидуальный подход

Мы предлагаем лучшие из доступных программы гражданства и ВНЖ за инвестиции, а также – премиальную недвижимость в 11 странах. Наши эксперты найдут наиболее подходящий вариант для решения ваших задач.



Эксперты рынка

Регулярно даём комментарии по инвестиционной иммиграции и тенденциях в секторе зарубежной недвижимости ведущим СМИ: The New York Times, The Telegraph, The Times, CNBC, РБК, Forbes, Коммерсант, Ведомости, Banki.ru, the Bell, Редакция, Живой Гвоздь (ex. ЭХО Москвы), Prian и другим.



Astons по всему миру



АФИНЫ, ГРЕЦИЯ



Dimitriou Falireos,
42 Neo Faliro,
Piraeus, 18547



+302 112340656



ЛОНДОН, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ



11-12 Tokenhouse Yard,
London EC2R 7AS, United
Kingdom



+44 207 0436026



МОСКВА, РОССИЯ



БЦ «White Stone»,
4й Лесной пер., д.4, Москва,
Россия



+7 495 032 30 98



ДУБАЙ, ОАЭ



13a Happiness Street,
City Walk, Al Wasl,
Dubai, UAE



+971 454 01311



ФОРТ-ЛОДЕРДЕЙЛ, США



2100 N Ocean Blvd, Fort
Lauderdale FL 33305



+1 888 2033901



СЕНТ-ДЖУЛИАНС, МАЛЬТА



Dragonara Business Centre,
Dragonara road, Paceville, St.
Julian's, STJ 3141 Malta



+356 77149119



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В ТУРЦИИ



Trump Towers No:12
Kule:2 Kat:18 34387
Sisli, Istanbul, Türkiye



+902129008729



ЛИМАСОЛ, КИПР



Victory House, 205,
Archbishop Makarios
Avenue, Limassol, 3030



+357 25 230233

ASTONS

ВАШ ПУТЬ К ГЛОБАЛЬНЫМ ВОЗМОЖНОСТЯМ:

ИНВЕСТИЦИИ В ГРАЖДАНСТВО, ВИД
НА ЖИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ
ПО ВСЕМУ МИРУ.



+7 495 032 30 98



[WhatsApp](#)



[Telegram](#)

