



ASTONS

Премиальная зарубежная недвижимость,
программы ВНЖ и гражданства за инвестиции



**КАКУЮ ЗОЛОТУЮ ВИЗУ
ВЫБРАТЬ?**

**ОБЗОР ВСЕХ ПРОГРАММ ВНЖ
ЗА ИНВЕСТИЦИИ В ЕВРОПЕ**

Чем «золотые визы» отличаются от других способов получения ВНЖ?

В отличие от других способов получения ВНЖ, таких как трудоустройство или статус цифрового кочевника, инвестиционные программы предлагают уникальную возможность получить ВНЖ через финансовые вложения в экономику страны. Эти программы не требуют от инвестора переезда в страну, но предоставляют ему все преимущества, связанные с новым статусом.

Основной механизм таких программ заключается в инвестициях в недвижимость, бизнес, фонды или государственные облигации.



Автономность и свобода действий

Для получения «золотой визы» требуется значительный вклад в экономику страны, например, покупка недвижимости, инвестиции в бизнес или фонды, финансирование научных или культурных проектов. Заявитель не зависит от рабочего контракта, жизнеспособности своего стартапа или постоянного уровня дохода, как в других программах.



Ускоренный процесс оформления

Если оформление стандартного ВНЖ может занять до года, то инвестиционные программы часто позволяют получить резидентский статус всего за несколько месяцев. Это серьёзное преимущество для инвесторов, ценящих время.



Минимальные требования к интеграции

Инвестиционные программы, как правило, не требуют сдачи экзаменов на знание языка и культуры страны, в отличие от стандартных путей получения ВНЖ. Основной акцент делается на финансовом вкладе, а не на социальной интеграции.



Гибкие условия проживания

Требования к пребыванию в стране также отличаются: в то время как обычный ВНЖ требует (для его сохранения) проживания не менее 183 дней в году, визы инвестора чаще всего не предполагают обязательного нахождения в стране. Это обеспечивает максимальную мобильность и помогает избежать налогового резидентства по умолчанию.



Благоприятные условия для бизнеса

Получив ВНЖ через инвестиции, предприниматели получают доступ к выгодным условиям для ведения бизнеса, удобным налоговым режимам и дополнительным возможностям для инвестиций.



Возможность включения членов семьи

Многие инвестиционные программы позволяют включить в заявку супругов, детей, родителей и других родственников, обеспечивая надёжную правовую защиту и стабильное будущее для всей семьи.




**ПРОГРАММЫ ВНЖ
ЗА ИНВЕСТИЦИИ
ДЛЯ РОССИЯН И БЕЛОРУСОВ**

ВНЖ ЗА ИНВЕСТИЦИИ В ЕВРОПЕ

В отличие от классических иммиграционных программ, ВНЖ за инвестиции не требует постоянного проживания в стране.

Что это означает для инвестора:

- нет обязательства жить в стране 183+ дней в году
- можно сохранить налоговое резидентство в другой юрисдикции
- статус сохраняется даже при минимальном посещении страны
- полная гибкость для жизни, работы и бизнеса



Испания
(закрота с апреля
2025 года)



Португалия
от €250 000



Италия
от €250 000



Венгрия
от €500 000



Греция
от €250 000



Кипр
от €300 000



**Греция - единственная страна зоны Шенгена,
позволяющая получить ВНЖ за покупку недвижимости**



Самая доступная программа



Инвестиции в недвижимость



Срок оформления: от 6 месяцев



ВНЖ для трёх поколений



Возможность использования криптоактивов в качестве источника средств



Безвизовый доступ в Шенген



Отсутствие требований к пребыванию в стране

Условия участия

От €250 000

Для покупки недвижимости в любом регионе Греции и любой площади при соблюдении одного из условий:

- Объект должен быть преобразован из коммерческой недвижимости в жилую до получения инвестором карточки ВНЖ.
- Если недвижимость расположена в зданиях, имеющих историческую и культурную ценность, полное восстановление и реконструкция объекта являются обязательными условиями для первого продления «золотой визы» через 5 лет.

От €400 000

- Для покупки недвижимости в большинстве регионов страны (например, в Халкидиках и на Пелопоннесе).
- Инвестор может приобрести только один объект недвижимости площадью от 120 м².

От €800 000

- Для инвестиций в недвижимость в Аттике, Салониках, на Крите, Родосе, Миконосе, Санторини и других островах Греции с населением более 3100 жителей.
- Инвестор может приобрести только один объект недвижимости площадью от 120 м².



Дополнительные требования

- Наличие альтернативного гражданства для россиян и белорусов. Наличие медицинской страховки и отсутствие судимости.

Дополнительные затраты

- Налог на передачу имущества — 3,09% от стоимости объекта.
- Сбор за регистрацию в кадастровом земельном управлении — от 0,6% от стоимости недвижимости.
- Нотариальный сбор за передачу имущества — от 1,5% от стоимости недвижимости.
- Иммиграционные сборы — от €2000 на основного заявителя и €150 на члена семьи, достигшего 18 лет.
- Сбор за печать карточки резидента — €16 на каждого заявителя.
- Подготовка нотариальной доверенности — от €150.
- Услуги переводчика — от €150.
- Медицинская страховка — от €150 на человека.

Кого можно включить в заявку

Супруг/супруга

Дети до 21 года

Родители инвестора, а также его/её супруг(и)



Основные плюсы и особенности

- Простота оформления.
- Отсутствие требований к проживанию в стране.
- Доступ к странам Шенгенской зоны и всем правам резидента Евросоюза.
- Упрощённый комплаенс для открытия банковского счёта.
- Возможность разморозки активов.
- Режим Non-Dom для резидентов с возможностью оптимизации налогов на мировой доход.
- Возможность получения гражданства Греции по натурализации через 7 лет при соблюдении требований по проживанию и сдаче экзаменов.

ВНЖ ГРЕЦИИ ЧЕРЕЗ АЛЬТЕРНАТИВНОЕ ГРАЖДАНСТВО



Гражданство Вануату или Сан-Томе и Принсипи

Эффективный инструмент

Вы получаете два независимых иммиграционных продукта — гражданство нейтральной страны и европейский вид на жительство — с экономией времени и средств на юридические услуги.

Условия участия

От €350 000

Этап 1

Оформление гражданства **Вануату** (от \$130 000) или **Сан-Томе и Принсипи** (от \$90 000) для основного заявителя.

- Средний срок получения паспорта по обеим программам — от 4 месяцев (минимальный срок государственной проверки по программе Сан-Томе и Принсипи составляет 2 месяца)
- Процесс максимально упрощён: требуется стандартный набор личных и финансовых документов.
- Гибкий комплаенс

Этап 2

Покупка недвижимости в Афинах и оформление ВНЖ – от €250 000

Это современные апартаменты или квартиры в зданиях бывших бизнес-центров или апарт-отелей, выкупленные застройщиками для полной реновации. Девелоперы используют качественные материалы и современные стандарты, создавая энергоэффективные и экологичные жилые комплексы, не уступающие новостройкам.

Кого можно включить в заявку

Супруг/супруга

Дети до 21 года

Родители

ВНЖ ГРЕЦИИ ЧЕРЕЗ АЛЬТЕРНАТИВНОЕ ГРАЖДАНСТВО




Дополнительные затраты

- Административные взносы за государственную проверку по паспортным программам – от \$5 000
- Налог на передачу имущества в Греции – 3,09% от стоимости объекта
- Сбор за земельный регистр Греции и кадастровое управление – 0,6% от стоимости объекта
- Нотариальные сборы – около 1,5% от стоимости имущества + VAT
- Доверенность на юриста в Греции – около €150
- Иммиграционные сборы для получения ВНЖ Греции – €2 000 на основного заявителя и €150 на каждого совершеннолетнего члена семьи
- Медстраховка, действующая на территории Греции и ЕС – от €150 на человека
- Услуги переводчика – около €150
- Консультационные и юридические услуги Astons – по индивидуальному расчету

Сроки участия

 Вануату или Сан-Томе и Принсипи от 4 месяцев

 Получение ВНЖ в Греции: от 6 месяцев.
Средние сроки рассмотрения сейчас составляют около 8–12 месяцев.




Основные плюсы и особенности


- Сочетание второго паспорта и статуса резидента ЕС
- Привилегированный доступ к странам Шенгенской зоны.
- Отсутствие требований к проживанию в странах.
- Члены семьи могут получить ВНЖ Греции на основании российских паспортов.
- Второе гражданство потребуется только основному заявителю.

Доступна гражданам РФ и РБ при определенных условиях (гражданство, другой ВНЖ)

 Возможность получения гражданства через 5 лет

 Минимальные требования к фактическому пребыванию

 Безвизовый режим для стран Шенгенской зоны

 Срок оформления: от 18 месяцев

Условия участия

От €500 000

Приобретение паёв в инвестиционных и венчурных фондах:

- Не менее 60% инвестиций должны быть направлены в португальские компании.
- Большинство фондов требуют 6-летнего удержания средств.

От €250 000

Дотация в фонды сохранения и восстановления культурного наследия или научно исследовательские проекты

Дополнительные требования

- Подтверждение легальности происхождения средств.
- Наличие медицинской страховки и отсутствие судимости.
- Наличие альтернативного гражданства для россиян и белорусов.

Дополнительные затраты

- Государственный сбор за карту ВНЖ — €7 730,11 за каждого заявителя.
- Государственный сбор за подачу заявления и проведение проверки — €773,74 за каждого заявителя.

ПОРТУГАЛИЯ

Кого можно включить в заявку

Супруг(а)

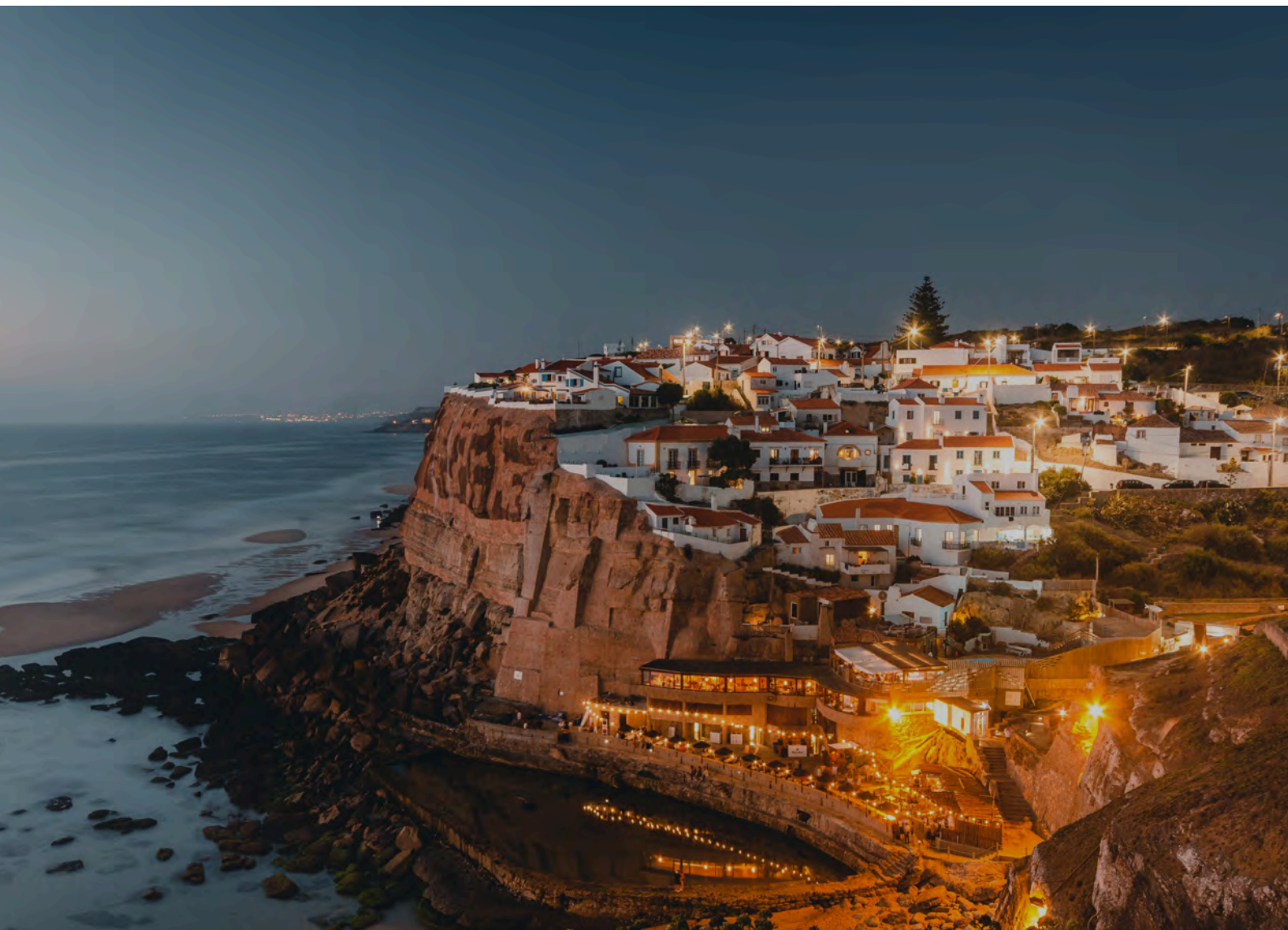
Дети до 21 года

Родители инвестора



Основные плюсы и особенности

- Надежность и стабильность португальской экономики.
- Привилегированный доступ к странам Шенгенской зоны.
- Гибкие условия инвестиций с возможностью выбора оптимального варианта.
- Путь к гражданству составляет 10 лет, а для граждан стран Португалоязычного содружества (например, Сан-Томе и Принсипи) — 7 лет.





Оперативное оформление ВНЖ (обычно 6–9 месяцев)



Режим Non-Dom



Инвестиции в новую недвижимость



Благоприятные налоговые условия

Условия участия

От €300 000

Покупка первичной недвижимости непосредственно от застройщика.

Приобретение вторичной недвижимости не допускается.

Дополнительные требования

- Подтверждение законного происхождения средств.
- Наличие медицинской страховки и отсутствие криминальных записей.
- Посещение Республики Кипр не менее одного дня в течение каждых двух лет.

Дополнительные затраты

- НДС на покупку недвижимости (VAT) — от 5% до 19%.
- Нотариальные, регистрационные сборы и государственные пошлины.
- Иммиграционные сборы.
- Услуги переводчика и оформление медицинской страховки.

Кого можно включить в заявку

Супруг(а)

Дети до 25 лет



Основные плюсы и особенности

- Прозрачный и быстрый процесс получения ВНЖ.
- Возможность создания благоприятных условий для бизнеса.
- Семейный формат программы — ВНЖ для нескольких поколений.
- Конкурентные налоговые условия и комфортный климат.
- Льготный налоговый режим Non-Domicile для иностранных резидентов.



Безвизовый доступ в Шенген



ВНЖ на 10 лет с правом продления



Возможность получения гражданства через 8 лет



Срок оформления: 3–6 месяцев

Условия участия

От €250 000

Приобретение паев в инвестиционных фондах недвижимости, зарегистрированных в Национальном банке

Управляющие фондами недвижимости должны входить в государственный список «квалифицированных операторов рынка». Одно из условий попадания в список – прохождение проверки национальной безопасности.

Одобрены два фонда: **SPRINT Hungary Real Estate Development and Investment Fund** и **GRAVITAS Hungary Real Estate Development and Investment Fund**

От €1 000 000

Пожертвование высшему учебному заведению

Цель инвестиции – поддержка образовательной, научной, художественной или творческой деятельности. Университет или институт Венгрии должен поддерживаться специализированными благотворительными фондами, созданными в интересах общества.

Кого можно включить в заявку

Основной заявитель

Супруг/супруга

Дети до 18 лет

Дополнительные требования

Наличие альтернативного гражданства для россиян и белорусов. Наличие медицинской страховки и отсутствие судимости.

Дополнительные затраты

Условия при инвестициях в Sprint

- Административные сборы: € 65 000 за 1–4 человек в семье + € 10 000 за каждого доп члена семьи
- Медицинская страховка: от €250 на человека.
- Подписка в фонд: 0,800% от общей суммы инвестиций (€2 000).
- Комиссия за управление активами: 2,5% от чистой стоимости активов в год.
- Комиссия за хранение активов: 0,09% от чистой стоимости.
- Комиссия за обслуживание: 0,175% от общей суммы инвестиций — эквивалент €437,5 в год или €2 187,5 за пять лет.

Дополнительные затраты

Условия при инвестициях в Gravitas

- Административные сборы: € 60 000 за 1–4 человек в семье. + €10 000 за каждого доп члена семьи.
- Медицинская страховка: от €250 на человека.
- Подписка в фонд: 0%.
- Комиссия за управление активами: от 2% от чистой стоимости активов в год.
- Комиссия за обслуживание: от €8 752.10 до €10 600 в зависимости от выбранного дистрибьютора фонда.
- Комиссия за хранение активов: 0,09% от чистой стоимости активов.



Основные плюсы и особенности

- Простота оформления.
- Отсутствие требований к проживанию в стране.
- Доступ к странам Шенгенской зоны и всем правам резидента Евросоюза.
- Упрощённый комплаенс для открытия банковского счёта.
- Возможность разморозки активов.
- Право на работу – возможность трудоустройства и ведения бизнеса на территории Венгрии.
- Возможность получения гражданства Венгрии через 8 лет проживания и сдачи экзамена на знание языка и основ культуры.
- ВНЖ на 10 лет с правом продления.



Безвизовый доступ в Шенген



Благоприятные налоговые условия



Возможность получения гражданства через 10 лет



Срок оформления: от 3 месяцев

Условия участия

От €500 000

Инвестор должен вложить минимум €500 000 в акции итальянских компаний. Инвестиция должна сохраняться на протяжении всего срока действия вида на жительство.

Для инновационных стартапов — сниженный порог от €250 000.

От €1 000 000

Инвестор совершает безвозвратное пожертвование в размере €1 000 000 в проект, представляющий общественную значимость (например, в области культуры, науки или образования).

От €2 000 000

Минимальная сумма инвестиций — €2 000 000 в государственные облигации Италии.

Дополнительные условия программы



Срок инвестирования

Инвестиции должны быть полностью осуществлены **в течение 3 месяцев** после въезда в Италию.



Срок действия визы

Виза по инвестиционной программе выдается **на 2 года**, с возможностью **продления на 3 года** при условии, что инвестиция сохраняется.



Основные плюсы и особенности

- Доступ к странам Шенгенской зоны и всем правам резидента Евросоюза.
- Отсутствие требований к проживанию в стране.
- Статус резидента позволяет открывать счета в банках Италии и в других банках Европы.
- ВНЖ с правом работы
- Через 5 лет проживания можно подать на ПМЖ, через 10 лет — на гражданство Италии.
- Возможность воспользоваться льготным режимом для оплаты налогов на мировой доход.


Кого можно включить в заявку

Супруг/супруга

Несовершеннолетние дети

Зависимые родители старше 65 лет



 Безвизовый доступ в Шенген Благоприятные налоговые условия Возможность получения гражданства через 7 лет Срок оформления: 6–8 месяцев

Условия участия

Опция аренды недвижимости

От €169 000

- Аренда недвижимости на сумму минимум €14,000 в год сроком не менее 5 лет (общая сумма аренды — от €70,000).
- Дополнительно: инвестиция включает невозвратный административный сбор — €60,000, государственный сбор для основного заявителя — €37,000 и €7,500 для каждого иждивенца, а также взнос €2,000 в пользу некоммерческой организации.

Опция покупки недвижимости

От €474 000

- Покупка недвижимости стоимостью от €375,000
- Дополнительно: Инвесторы должны сделать единовременный взнос в размере €30 000 в правительство Мальты.
- Административный сбор составляет €50 000 для основного заявителя и €10 000 для каждого дополнительного иждивенца.
- Инвестор также должен сделать единовременное пожертвование в размере €2 000 в **местную благотворительную, культурную, научную, художественную, спортивную или организацию по защите животных**, зарегистрированную при Комиссариате Мальты по делам добровольных организаций.

Инвесторы должны продемонстрировать активы в размере:

- €500 000, из которых минимум €150 000 находятся в финансовых средствах, или
- €650 000, из которых минимум €75 000 в финансовых активах.

Дополнительные требования

Наличие альтернативного гражданства для россиян и белорусов. Наличие медицинской страховки и отсутствие судимости.



Основные плюсы и особенности

- Доступ к странам Шенгенской зоны и всем правам резидента Евросоюза.
- Отсутствие требований к проживанию в стране.
- Возможность разморозки активов.
- Режим Non-Dom для резидентов с возможностью оптимизации налогов.
- Возможность получения гражданства Мальты через 7 лет.
- Упрощенный процесс получения разрешения на работу.
- ПМЖ на 5 лет с правом продления.
- Супруги включаются в заявку бесплатно, а члены семьи могут быть добавлены в заявку за небольшую плату за каждого человека.

Кого можно включить в заявку

Супруг/супруга

Родители







Бабушки и дедушки

Дети до 28 лет (при условии финансовой зависимости и отсутствии брака)



Какие существуют программы ВНЖ за инвестиции?

Сравнительная таблица

Страна	Условия получения	Кого можно включить в заявку?	Правила продления	Уникальные преимущества
 ПМЖ Кипра Срок получения: 8-12 месяцев	Приобретение новых объектов недвижимости от €300 000	Супруги и дети до 25 лет при условии финансовой зависимости	ПМЖ бессрочный при сохранении инвестиций, продление карты ПМЖ каждые 8 лет, нужно приезжать на Кипр хотя бы на 1 день каждые 2 года	Возможность жить только на Кипре. Но Кипр планирует войти в зону Шенгена в ближайшие годы
 ВНЖ Португалии* Срок получения: 1,5 года	Инвестиции в фонды недвижимости от €500 000	Супруги, дети и родители при условии финансовой зависимости	Продление при сохранении инвестиций на 5 лет и пребывании в стране в течение 14 дней каждые два года. ВНЖ выдается на 2 года	Безвиз в 28 стран Шенгенского соглашения
 ВНЖ Греции* Срок получения: 3-6 месяцев	Приобретение недвижимости от €250 000 в зависимости от региона и типа недвижимости	Супруги, дети до 21 года и родители	ВНЖ на 5 лет, продление при сохранении инвестиций в недвижимость. Отсутствие требований к проживанию в стране	Безвиз в 28 стран Шенгенского соглашения
 ВНЖ Венгрии** Срок получения: 3-6 месяцев	Приобретение паев в инвестиционных фондах недвижимости	Основной заявитель Супруги, дети до 18 лет	Продление через 10 лет при наличии недвижимости, проживать не обязательно	Безвиз в 28 стран Шенгенского соглашения
 ПМЖ Мальты ** Срок получения: 6-8 месяцев	Государственный взнос и инвестиции в недвижимость	Супруги, дети до 28 лет (при условии финансовой зависимости и отсутствии брака), родители, бабушки и дедушки	Продление через 5 лет при наличии адреса проживания на Мальте	Безвиз в 28 стран Шенгенского соглашения
 ВНЖ Италии ** Срок получения: от 3 месяцев	Инвестиции: в стартапы от €250 000, в компании от €500 000, в фонды от €1 млн или пожертвование от €2 млн	Семья: супруг(а), дети до 18 лет, финансово зависимые дети и родители	Продление ВНЖ на 2 года, далее на 3 года при сохранении инвестиций	Безвиз в 28 стран Шенгенского соглашения

*Доступно для граждан РФ и РБ при условии второго гражданства

** Недоступно для граждан РФ и РБ

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



МОСКВА, РОССИЯ

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

 [+7 495 032 30 98](tel:+74950323098)




ЛОНДОН, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ


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

 [+44 207 0436026](tel:+442070436026)



ДУБАЙ, ОАЭ

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

 [+971 454 01311](tel:+97145401311)



ЛИМАСОЛ, КИПР

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

 [+357 25 230233](tel:+35725230233)




ФОРТ-ЛОДЕРДЕЙЛ, США


 2100 N Ocean Blvd, Fort
Lauderdale FL 33305

 [+1 888 2033901](tel:+18882033901)



СЕНТ-ДЖУЛИАНС, МАЛЬТА


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

 [+356 77149119](tel:+35677149119)



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В ТУРЦИИ


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

 [+902129008729](tel:+902129008729)



АФИНЫ, ГРЕЦИЯ

 Zeppou 33,
Glyfada 16675,
Greece

 [+302 112340656](tel:+302112340656)

ВАШ ПУТЬ К ГЛОБАЛЬНЫМ ВОЗМОЖНОСТЯМ:

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



+7 495 032 30 98



[WhatsApp](#)



[Telegram](#)

