

ASTONS

Премиальная зарубежная недвижимость,
программы ВНЖ и гражданства за инвестиции



ВНЖ ГРЕЦИИ

за инвестиции

ГЛОБАЛЬНАЯ МОБИЛЬНОСТЬ:

**28 стран Шенгена
без виз**

СРОК ПОЛУЧЕНИЯ ВНЖ:

от 6 месяцев

ГЛАВНОЕ УСЛОВИЕ:

**Покупка недвижимости
от €250 000**

ВСЕЙ СЕМЬЕЙ:

**Супруг / супруга, дети
до 21 года и родители**

Astons удостоена премии European Property Awards 2024-2025 в категории Real Estate Agency Single Office in Greece

Эта премия признает выдающиеся достижения в сфере международной недвижимости и способствует продвижению высоких стандартов среди профессионалов и экспертов отрасли. Получение этой награды подтверждает, что наша команда является ведущим игроком в секторе инвестиционных решений для покупателей со всего мира.



Более 500 клиентов Astons

только за последний год
выбрали греческую
недвижимость и заключили
сделки на покупку и получение
вида на жительство за инвестиции,
воспользовавшись нашей
экспертной поддержкой.

Преимущества ВНЖ Греции



Безвизовый режим

В пределах Шенгенской зоны на срок до 90 дней в течение любых шести месяцев



ВНЖ за 6 месяцев

ВНЖ дается на 5 лет, и его можно продлевать неограниченное количество раз



Нет требований к проживанию

до или после выдачи вида на жительство



Высокий уровень жизни на Средиземноморье

Доступ к качественной медицине и образованию. Резиденты и их дети получают возможность учиться в лучших университетах Европы.



Один из самых низких порогов инвестиций в ЕС

Минимальная сумма инвестиций в недвижимость всего €250 000



Право на участие для всей семьи

В заявку можно включить детей до 21 года, супруга/супругу и родителей. Дети могут иметь статус ВНЖ за инвестиции до 24 лет.



Растущий рынок недвижимости

Рост цен более 10% в год. Потенциальная доходность от 4-5% годовых



Возможность оптимизации налога

Льготный налоговый режим Non-Dom, позволяющий минимизировать уплату налогов на мировой доход



Финансовая стабильность

Статус резидента ЕС дает возможность открывать счета в банках и разблокировать замороженные активы

ВНЖ для трех поколений:

«Золотая виза» Греции — одна из немногих программ ВНЖ в Евросоюзе, позволяющая перевезти в Европу родителей основного заявителя и его/ее супруги/супруга.

Условия «золотой визы» Греции

от €800 000

Для инвестиций в недвижимость в Аттике, Салониках, на Крите, Родосе, Миконосе и Санторини, а также других островах Греции с населением более 3 100 жителей.

от €400 000

Для покупки недвижимости во всех остальных регионах страны.

**Инвестиции в рамках этих двух опций должны осуществляться в один объект недвижимости площадью от 120 квадратных метров.*

от €250 000

Пониженный порог инвестиций, действующий независимо от местоположения и размера недвижимости, применяется в следующих случаях:

- Если объект преобразован из коммерческой недвижимости в жилую до получения инвестором ВНЖ.
- Если недвижимость расположена в зданиях, имеющих историческую и культурную ценность. Полное восстановление и реконструкция объекта является обязательным условием для первого продления «золотой визы» через 5 лет.



Вид на жительство выдается на пять лет.

Его можно неограниченно продлевать при условии, что заявитель сохраняет право владения недвижимостью.

Вышеуказанные сборы не включают налоги, сборы за обработку, юридическую экспертизу и консультационные услуги. Они представляют собой лишь минимальные инвестиционные критерии, необходимые для участия в программе.

Порог инвестиций в недвижимость для ВНЖ Греции



Регион Атика
Салоники
Микonos
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

Преимущества владения недвижимостью в Греции



Сильный туристический сектор, который позволяет получать стабильный и высокий доход от недвижимости при сдаче ее в аренду. В 2024 году доходы от туризма составили около 13% ВВП Греции.



Доступные цены на недвижимость: по сравнению с другими европейскими странами цены на апартаменты и виллы в Греции, как правило, ниже. Это позволяет большему количеству зарубежных инвесторов выйти на рынок.



Программа «Золотая виза»: Греция предлагает получение вида на жительство за инвестиции. Приобретая недвижимость стоимостью от €250 000 в зависимости от локации и типа объекта, граждане стран, не входящих в ЕС, могут получить возобновляемый пятилетний ВНЖ для себя и своей семьи.



Потенциал для роста стоимости капитала: тренд на восстановление экономики после финансового кризиса стимулирует рост стоимости недвижимости. В 2025 году греческая экономика, по прогнозам Банка Греции, вырастет почти на 2,5%, а в 2026 году ещё на 2,3%.

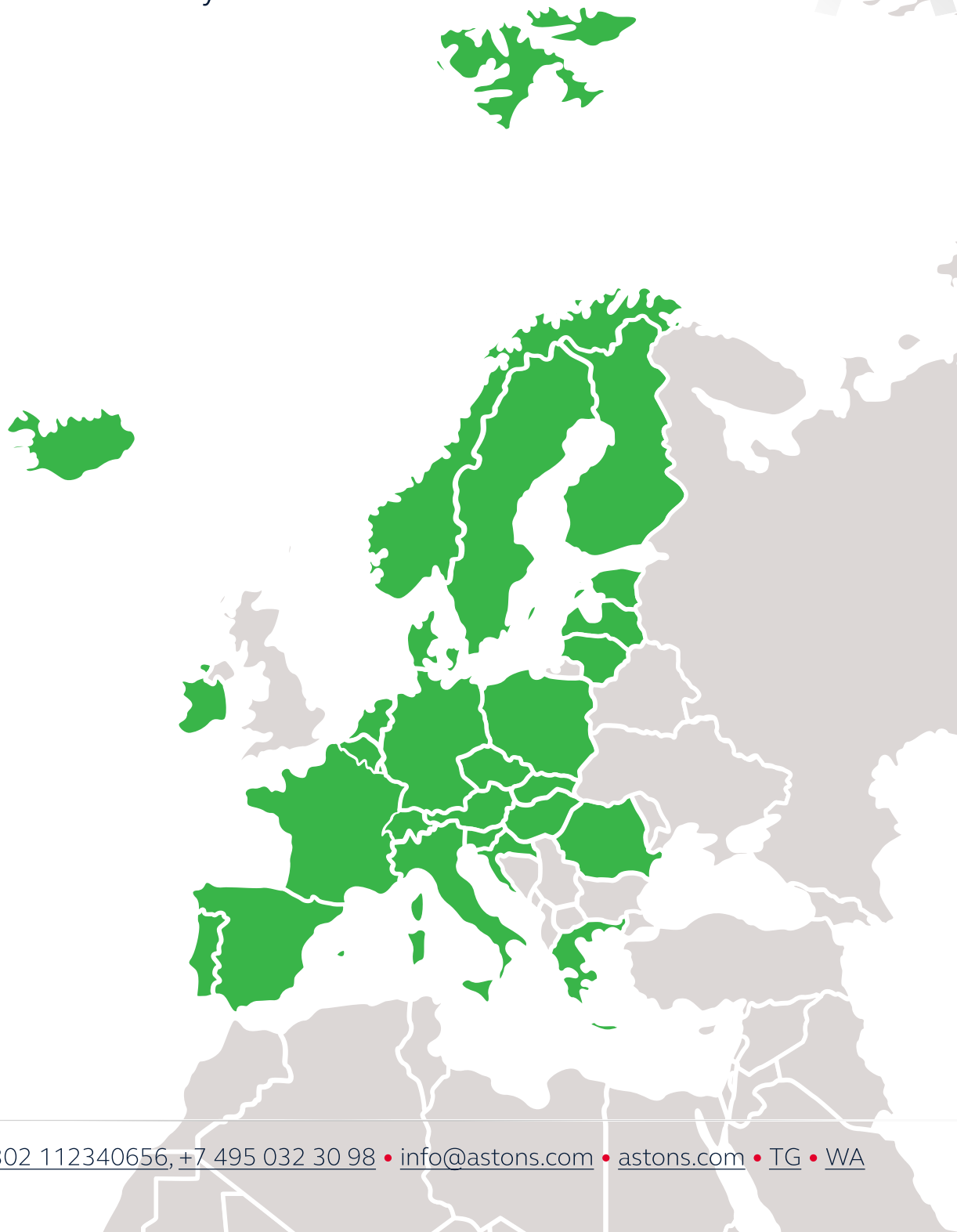


Качество жизни: стоимость жизни в Греции значительно ниже по сравнению с другими странами Евросоюза. Качественные продукты, высокий уровень здравоохранения, хорошая экология — все это бонусы проживания в этой стране.

Безвизовые поездки в 28 стран

ВНЖ через инвестиции в Греции предоставляет возможность безвизового передвижения по странам Шенгенской зоны без необходимости подачи визовых заявлений или каких-либо ограничений. Отсутствие визовых барьеров обеспечивает полную свободу для организации деловых поездок в любое время без предварительного планирования или для спонтанного семейного отпуска по Европе, предлагая максимальную гибкость.

Австрия
Бельгия
Хорватия
Чехия
Дания
Эстония
Финляндия
Франция
Германия
Венгрия
Исландия
Италия
Ирландия
Латвия
Лихтенштейн
Литва
Люксембург
Мальта
Нидерланды
Норвегия
Польша
Португалия
Румыния
Словакия
Словения
Испания
Швеция
Швейцария



Получение ВНЖ: шаг за шагом

- 1 Подписание договора** на юридическое сопровождение Astons и оплата профессиональных услуг компании.
- 2 Выбор объекта недвижимости**, заключение предварительного договора купли продажи, оплата депозита (10% от стоимости выбранного объекта). Недвижимость можно выбрать дистанционно или при личном присутствии в Греции.
- 3 Подписание** всеми заявителями старше 18 лет нотариальной апостилированной доверенности. Подписание возможно как в Греции, так и в стране проживания заявителя.
Сроки:
 - 2 рабочих дня, если подписание происходит в Греции;
 - 2-4 недели, если клиент подписывает в своей стране проживания (с апостилом).
- 4 Сбор и подготовка всех документов со стороны инвестора:**
 - Скан - копии паспортов всех заявителей (все страницы);
 - Скан - копия свидетельства о регистрации брака (если применимо).

*Документ с апостилом.

 - Скан-копии свидетельства о рождении всех заявителей.

*Документ с апостилом.

Сроки: 2-4 недели, в зависимости от наличия у заявителя необходимых документов.
- 5 Получение греческого налогового номера на основного заявителя.**
Сроки: 1-4 недели
- 6 Получение всей необходимой документации** по недвижимости от застройщика и ее проверка юристом Astons.
- 7 Подготовка и согласование** клиентом условий договора купли-продажи.
Срок: от 5 до 14 рабочих дней.
- 8 Оплата налогов, государственных сборов, медицинского страхования.**
(Осуществляется на счет греческого юриста).
Сроки: с момента оплаты юристом платежей до момента зачисления и подтверждения госорганами налогов – 3-4 рабочих дня.
Финальный договор купли-продажи не может быть подписан до получения подтверждения оплаты от государственных органов Греции.

Получение ВНЖ: шаг за шагом

- 9 Подготовка и подписание финального договора купли-продажи у нотариуса** (осуществляется греческим юристом на основании доверенности).
Сроки: до 10 рабочих дней.
- 10 Регистрация сделки в кадастре и оплата оставшейся суммы** за недвижимость застройщику.
Сроки: осуществляется в течение 10 рабочих дней после подписания финального договора купли-продажи.
- 11 Подписание финального нотариального акта** о производстве расчета с застройщиком и его регистрация в кадастре.
- 12 Получение нотариального заключения** о соответствии сделки требованиям программы «золотой визы».
Срок: 1–4 недели.
- 13 Подача документов на ВНЖ.**
Сроки: осуществляется в течение 10 дней после подтверждения застройщиком полной оплаты по договору.
Подача осуществляется юристом электронным способом (присутствие заявителя не требуется).
- 14 Подтверждение приема заявления** миграционной службой и выдача разрешения на временное проживание и въезд в Грецию.
Сроки: до 40 дней с момента подачи.
- 15 Сдача биометрии.**
Биометрию необходимо сдать всем заявителям старше 6 лет.
Все члены семьи могут записаться и сдать биометрию независимо друг от друга в любое доступное для записи время.
Сроки: процедуру необходимо осуществить в течение года с момента получения разрешения на временное проживание и въезд.
- 16 Выдача карточек ВНЖ.**
Сроки: Зависят от места подачи заявки на ВНЖ и составляют от 4-12 месяцев.
Карточки забирает греческий юрист компании Astons и отправляет клиенту.



Получение ВНЖ: шаг за шагом

Кто может быть включён в заявку на греческую «золотую визу»:

- Основной инвестор
- Супруг(а) инвестора, включая партнёра по договору о совместном проживании
- Дети в возрасте до 21 года
- Родители — как со стороны основного инвестора, так и со стороны его/её супруга(и)

Особенности включения детей:

Если ребёнок включён в заявку до достижения 21 года, он получает ВНЖ как иждивенец. Он может получить автономный статус ВНЖ до достижения 24 лет без дополнительных оснований.

Если ребёнка не включили до исполнения 21 года, он больше не считается иждивенцем и не имеет права на ВНЖ по «золотой визе». В таком случае подача возможна только в рамках другой подходящей категории ВНЖ на правах самостоятельного заявителя.

Что происходит после 24 лет:

После достижения 24 лет ребёнок может оформить ВНЖ по другой категории — например, как финансово независимое лицо, при наличии подтверждённого дохода. Также возможна подача по любой другой категории ВНЖ, соответствующей его конкретной ситуации.

Инвестор вправе сделать ребёнка основным заявителем вне зависимости от возраста — тогда его не коснутся возрастные ограничения. При этом сам инвестор будет присоединён к заявке как зависимый родитель.

Срок действия карты ВНЖ:

- Взрослые члены семьи — 5 лет
- Дети — 5 лет или до достижения 6, 18, 21 года (в зависимости от того, что наступит раньше)

После достижения 21 года карта выдается на 3 года (по автономному типу ВНЖ)

Государственные сборы и расходы по покупке недвижимости в Греции

Приобретение недвижимости

От €250 000

Налог на передачу имущества

Для всех объектов, независимо от типа

3,09% от стоимости объекта

Сбор за регистрацию в кадастровом земельном управлении (в зависимости от региона расположения собственности)

Государственный земельный кадастровый сбор (для всех объектов)

0,6% от стоимости
недвижимости

Нотариальные сборы

• Нотариальный сбор за передачу имущества

Приблизительно 1,5%
от стоимости имущества

• Подготовка доверенности

€150

Услуги переводчика

Гонорар переводчика за перевод и подписание доверенности

От €150

Стоимость частного медицинского страхования

• До 65 лет

€150 на человека

• 66-76 лет

€250 на человека

• от 76 лет: при особых условиях (например, при отсутствии серьезных или хронических заболеваний)

По запросу

Иммиграционные сборы

• Заявление на основного инвестора (продление)

€2 000

• Заявление / продление для члена семьи старше 18 лет

€150 на человека

• Стоимость печати карточки резидента распространяется на всех заявителей, независимо от возраста

€16 на человека

Юридическое и консультационное сопровождение Astons

По индивидуальному расчёту

Государственные сборы и расходы по покупке недвижимости в Греции

Основные налоги

- Для всех объектов, независимо от типа **От € 2 до € 13 за м2**
- Ежегодный налог на землю **От € 1 до € 9 за 1000 м2**
- Муниципальные налоги на вывоз мусора **От 0,025 до 0,035% от стоимости недвижимости**

Примечание: Точная стоимость налога зависит от города, района и даты постройки здания.
Примечание: Оплачивается вместе с коммунальными счетами за воду и электричество.

Вспомогательные налоги

- Ежегодный налог на роскошь **От 0,1-1% от стоимости недвижимости**

Примечание: Данным налогом облагаются объекты стоимостью от € 300 000.

Налог на прирост капитала **Заморожен до 31-12-2023 (ежегодно продлевается)**

Налог на прибыль (при сдаче апартаментов в аренду)

- Ежегодный доход менее € 12 000 **15% в год**
- Ежегодный доход от € 12 000 до € 35 000 **35% в год**
- Ежегодный доход более € 35 000 **45% в год**

Расходы на содержание недвижимости (электричество, газ и прочее)

- Апартаменты в многоквартирном доме **€ 400 в год**
- Апартаменты в жилом комплексе с инфраструктурой (Бассейном, собственной территорией и тд.) **До € 2 000 в год**
- Вилла с собственным бассейном и участком **От € 5 000 до € 20 000 в год**

Примечание: При сдаче апартаментов в долгосрочную аренду – все расходы на коммунальные услуги оплачиваются арендатором.

Дополнительные расходы за услуги управляющей компании

- При долгосрочной аренде **Месячная арендная плата в год**
- При краткосрочной аренде **20-30% от суммы аренды**

Примечание: исходя из вышеперечисленных данных - общие расходы на содержание недвижимости составляют 2-3% от стоимости объекта, при этом чистый доход от аренды составляет минимум 4-5% от стоимости объекта.

Список необходимых документов для покупки недвижимости

Доверенность 1

Основной заявитель, на чье имя приобретается недвижимость, должен подписать доверенность на выполнение греческими юристами следующих действий:

- Получение греческого налогового номера (TIN)
- Подписание договора купли-продажи
- Регистрация объекта в кадастре на имя заявителя
- Подача заявления на ВНЖ

Доверенность подписывается в Греции на греческом языке в присутствии нотариуса и аккредитованного переводчика. Возможно также подписание доверенности у нотариуса за пределами Греции. Текст доверенности на русском языке будет подготовлен переводчиком. Удостоверенная доверенность будет переведена обратно на греческий.

Доверенность 2

- **Каждый взрослый заявитель (от 18 лет)** должен подписать доверенность для подачи на ВНЖ.
- **Оба родителя несовершеннолетнего ребенка** должны подписать доверенность (совместно либо по отдельности) для подачи заявления ребенка на ВНЖ. Доверенность подписывается либо в Греции, либо в консульстве Греции за рубежом на греческом языке в присутствии нотариуса и аккредитованного переводчика, либо у нотариуса за рубежом.

Документы, необходимые для подачи на ВНЖ

После завершения процесса покупки недвижимости для подачи заявки потребуются следующие документы*:

Полный экземпляр (все страницы) действующего паспорта каждого заявителя (включая детей).

Цифровая фотография или 3 цветные печатные фотографии каждого заявителя на белом фоне.

Если супруг включен в заявление, оригинал заверенного с апостилем свидетельства о браке. Если пара официально не в браке, есть возможность оформить договор сожительства/партнерства в Греции и подать заявление на ВНЖ на тех же условиях, что и семьи.

Свидетельство о рождении с апостилем должно быть представлено от всех заявителей.

После одобрения заявки инвестор и члены его семьи получают временную карту резидента (**White Paper**). Она действительна в течение 12 месяцев и разрешает проживание в Греции и многократный въезд в Грецию из страны вашего гражданства.

После подачи заявления всем заявителям необходимо будет въехать в Грецию, чтобы предоставить биометрические данные (отпечатки пальцев, цифровое фото).

* Данный перечень является неполным — юристы Astons составляют персонализированный список для каждого клиента после детальной консультации.



100% наших клиентов, прошедших внутреннюю проверку, получают одобрение по программе ВНЖ Греции.

Адвокат компании Astons является лицензированным членом Афинской коллегии адвокатов, которая уполномочивает его оказывать юридические услуги в Греции. Это включает помощь клиентам в приобретении недвижимости, а также получении вида на жительство и гражданства.



Особенности включения в заявку детей

• Особенности включения детей:

Если ребёнок включён в заявку до достижения 21 года, он получает ВНЖ как иждивенец. Он может получить автономный статус ВНЖ до достижения 24 лет без дополнительных оснований.

Если ребёнка не включили до исполнения 21 года, он больше не считается иждивенцем и не имеет права на ВНЖ по «золотой визе». В таком случае подача возможна только в рамках другой подходящей категории ВНЖ на правах самостоятельного заявителя.

• Что происходит после 24 лет:

После достижения 24 лет ребёнок может оформить ВНЖ по другой категории — например, как финансово независимое лицо, при наличии подтверждённого дохода. Также возможна подача по любой другой категории ВНЖ, соответствующей его конкретной ситуации.

Инвестор вправе сделать ребёнка основным заявителем вне зависимости от возраста — тогда его не коснутся возрастные ограничения. При этом сам инвестор будет присоединён к заявке как зависимый родитель.

Как гражданам РФ и РБ участвовать в программе ВНЖ Греции

С 2022 года Греция не принимает граждан России и Беларуси напрямую по программе «золотая виза». Для участия в программе у хотя бы одного члена семьи должен быть второй паспорт. Родственники основного заявителя могут включаться в заявку на основании российского или белорусского гражданства.

Решение — эффективная комбинация иммиграционных инструментов, позволяющая легально получить ВНЖ в ЕС.

Общая сумма инвестиций — **от €350 000**

Комбинация преимуществ:

Нейтральный паспорт + ВНЖ в Европе + недвижимость в Греции



Гражданство Вануату

От \$130 000



Срок оформления: 2–4 месяца

Преимущества:

- Безвизовые поездки в 90+ стран мира
- Быстрое и конфиденциальное оформление
- Нейтральное гражданство для ВНЖ и международных банков
- Возможность включить всю семью в заявку
- Один из самых быстрых и надёжных паспортов в мире



Гражданство Сан-Томе и Принсипи

От \$90 000



Срок оформления: от 2 месяцев

Преимущества:

- Самая доступная программа гражданства за инвестиции
- Нейтральный паспорт, открывающий путь к ВНЖ в ЕС
- Минимальные требования и простой процесс подачи
- Возможность включить супругу/супруга и детей
- Быстрое решение для защиты капитала и глобальной мобильности

Инвестиционная привлекательность Греции

Преимущества Греции с инвестиционной точки зрения обеспечиваются стратегическим географическим положением, благоприятным климатом и растущей бизнес-средой.

Рассмотрим несколько причин, почему стоит инвестировать в эту страну:

Туризм и недвижимость

Сильный туристический сектор Греции является одним из важнейших экономических факторов. Местные пляжи привлекают миллионы туристов каждый год. Это создает высокий спрос на жилье и сопутствующие услуги, что делает инвестиции в гостиничный бизнес и недвижимость привлекательными.

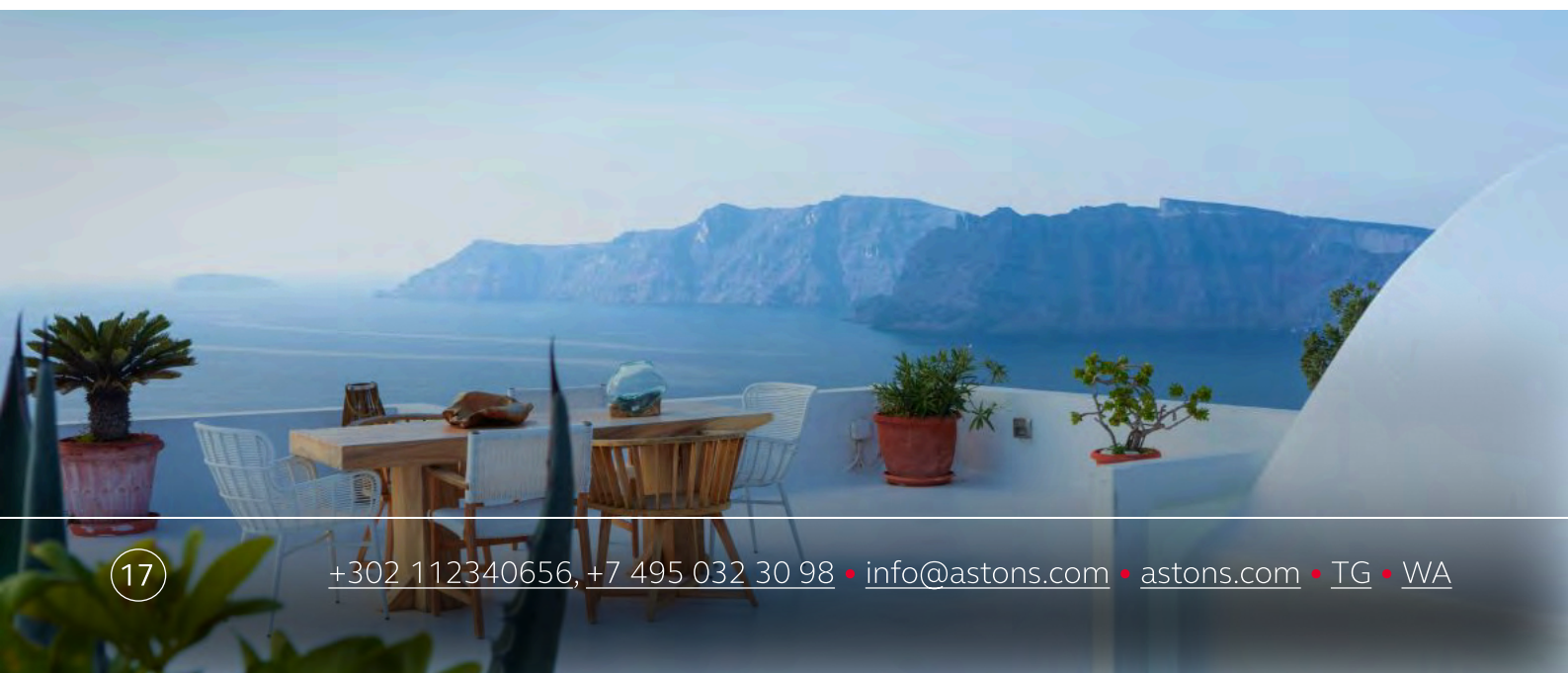
На рынке недвижимости наблюдается приток как внутренних, так и международных инвесторов. Наиболее популярные направления: города — Афины, Салоники, острова — Крит, Родос, Миконос.

Географическое преимущество

Расположение на перекрестке Европы, Азии и Африки делает страну стратегическим центром для компаний, которые хотят развивать свою деятельность по разным направлениям. Современная инфраструктура страны, включая порты, аэропорты и дороги, повышает ее привлекательность в качестве логистического центра.

Членство в ЕС и Шенгенской зоне

Являясь членом Европейского союза, Греция получает доступ к единому рынку, что позволяет предприятиям, работающим в Греции, свободно торговать с другими странами ЕС. Членство Евросоюза обеспечивает доступ к общеевропейским программам финансирования, которые могут помочь в росте и развитии бизнеса.



Зеленая энергетика

Греция обладает значительным потенциалом возобновляемой энергии, особенно солнечной и ветровой, благодаря благоприятному климату и географическим особенностям. Правительство взяло на себя обязательство перейти на более чистые источники энергии, что открывает инвестиционные возможности в этом секторе.

Фискальные стимулы

Стремясь привлечь больше иностранных инвестиций, правительство ввело налоговые льготы и упрощенные процедуры открытия бизнеса. Кроме того, продолжает работу программа «золотых виз», которая предлагает вид на жительство в обмен на инвестиции в недвижимость.

Восстановление экономики

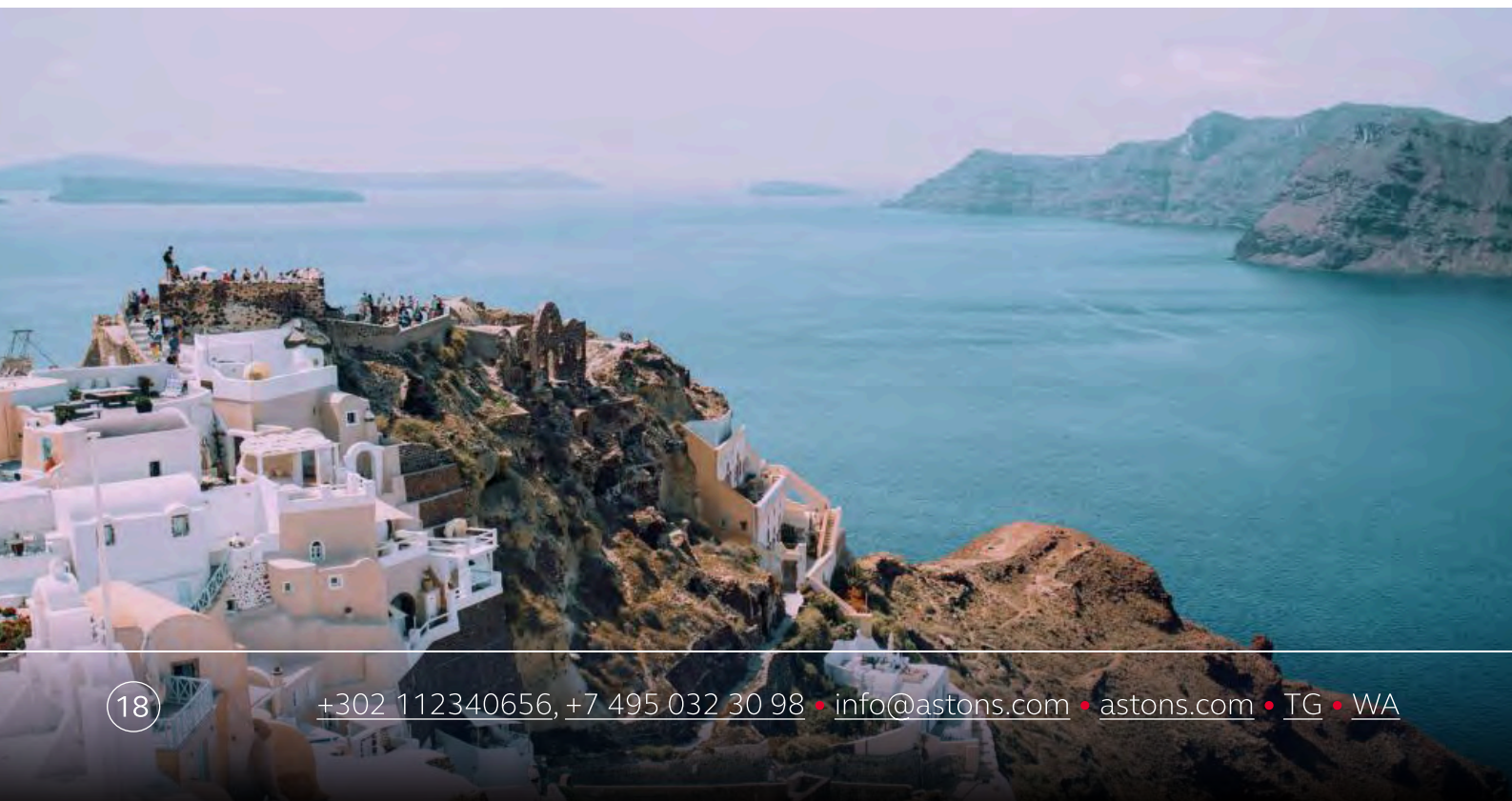
После длительного периода экономических проблем **Греция встала на путь восстановления и роста**, который, по прогнозам аналитиков, продолжится. Крупнейшие финансовые агентства повысили рейтинги Греции, что отражает улучшение экономических перспектив. Сейчас — один из благоприятных моментов для входа на этот рынок.

Развивающийся технологический сектор

В Греции, особенно в Афинах, развивается сфера технологий и стартапов.

Здесь компании находят образованных специалистов, которые говорят на нескольких языках, но при этом экономят за счет более низких операционных расходов в сравнении с другими странами ЕС.

В стране можно получить государственную поддержку на важные для развития экономики проекты. В последние годы наблюдается значительный рост в секторах информационных технологий и телекоммуникаций.



География Греции



Афины

Колыбель греческой цивилизации и древнейшая европейская столица



Афины — крупнейший город Греции с населением более 3,2 млн человек вместе с агломерацией. Это столица и главный культурный, исторический, туристический, финансовый, торговый, промышленный и инвестиционный центр страны. Можно бесконечно говорить об истории, достопримечательностях и культурном значении Афин. Здесь прошли первые Олимпийские игры после их возрождения в 1896 году. В этом городе расположены Афинский Акрополь, Храм Зевса, Театр Диониса и множество других достопримечательностей, известных на весь мир.

Афины предлагают полный спектр столичных преимуществ: здесь прекрасная транспортная доступность и инфраструктура, широкий рынок вакансий и высокие зарплаты, огромный выбор вузов и школ, государственных и частных клиник. Афинская русскоязычная община — одна из самых крупных в стране.

Рассматривая Афины среди других греческих городов для переезда, **стоит уделить внимание выбору района** и определиться с целями. Южные районы — Глифада, Вула, Эллинико, Палео Фалиро — одни из самых престижных и дорогих, то же самое относится и к центральным районам Плака и Колонаки. Более бюджетные районы на побережье — Калифея, Мосхато, а также фаворит многих инвесторов Пирей.

Другой фаворит как экспатов, так и коренных жителей Афин — Северная часть. Утопающая в зеленых соснах Кифисья, центр деловой активности Маруси или место базирования многих посольств Психико. На Севере также расположены престижные частные школы, самый крупный молл (The Athens Mall) и Олимпийский стадион (ОАКА).

Пирей

Портовый город Афин и крупнейшее инвестиционное направление



Пирей расположен в 12 км от Афин, это 4-й по величине город в Греции и один из важнейших городов страны.

Пирейский порт — крупнейший греческий и второй в Европе международный торгово-пассажирский порт — на протяжении всей истории играл важнейшую роль в стране как крупная торговая и военная гавань. Пирей не считается туристическим и курортным городом, тем не менее, он пользуется популярностью среди экспатов и иностранных инвесторов.

При этом стоимость жизни и недвижимости в городе на 10-20% ниже, чем в Афинах, а по инфраструктуре и транспортной доступности пригород не уступает столице.

В Пирее также расположены две марины — Зеа и Микролимани и университет. В последние годы город стал одним из самых популярных мест для инвестиций в жилую недвижимость в регионе.

Глифада

Сердце Афинской Ривьеры



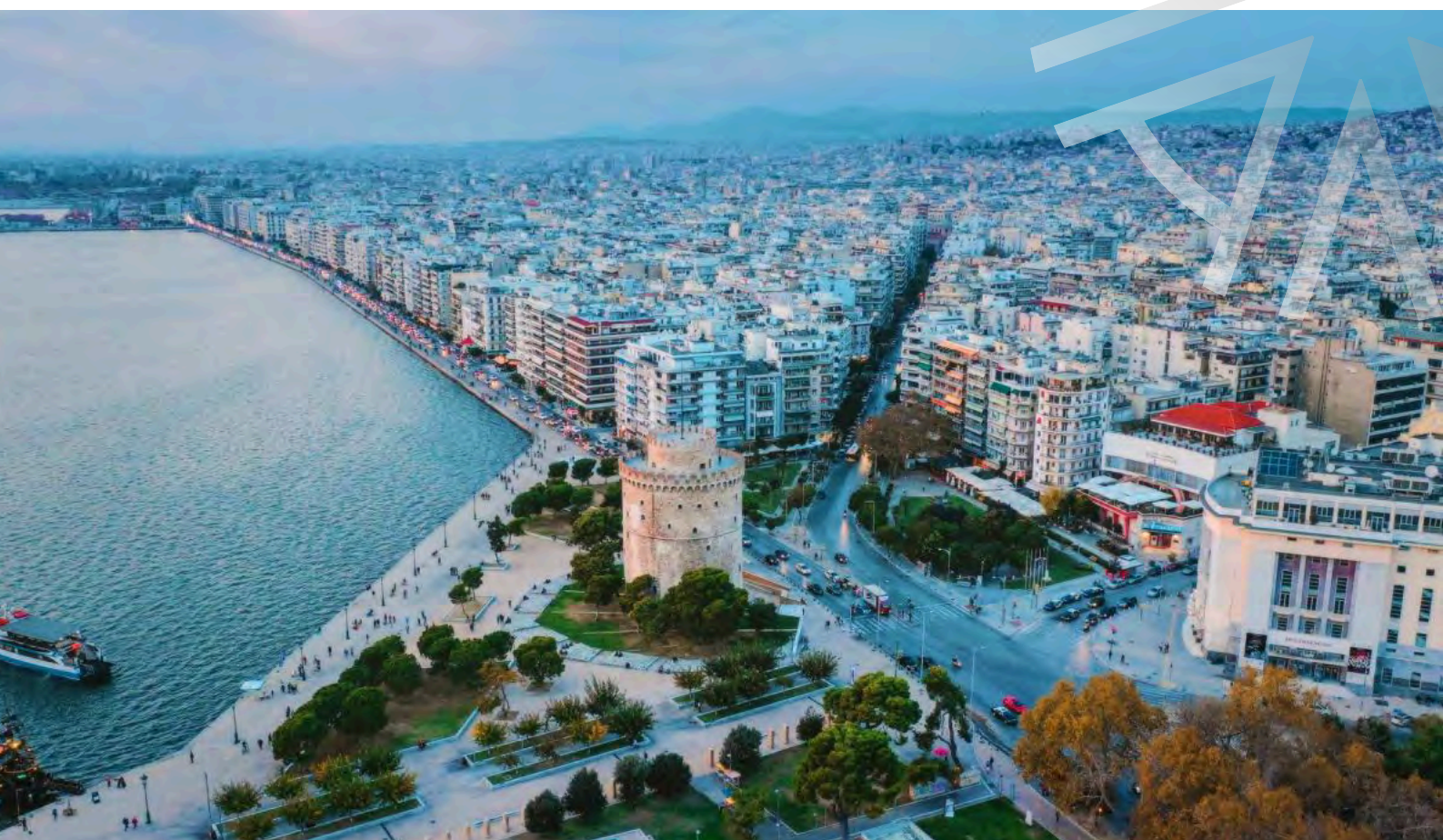
Глифада — небольшой город, расположившийся в 12 км от столицы, считается самым престижным пригородом Афин и одним из самых живописных курортов Аттики.

Великолепные пляжи, яхтенные гавани, поле для гольфа, первоклассные отели, рестораны, торговые центры, ночные клубы — все это делает Глифаду не только элитным курортом, но и привлекательным центром для инвестиций.

Стоимость жизни в Глифаде довольно высокая, но все же ниже, чем в столице, чего нельзя сказать о недвижимости: как покупка, так и аренда обойдется здесь практически в два раза дороже, чем в Афинах.

Салоники

Центр гастрономии и ночной жизни

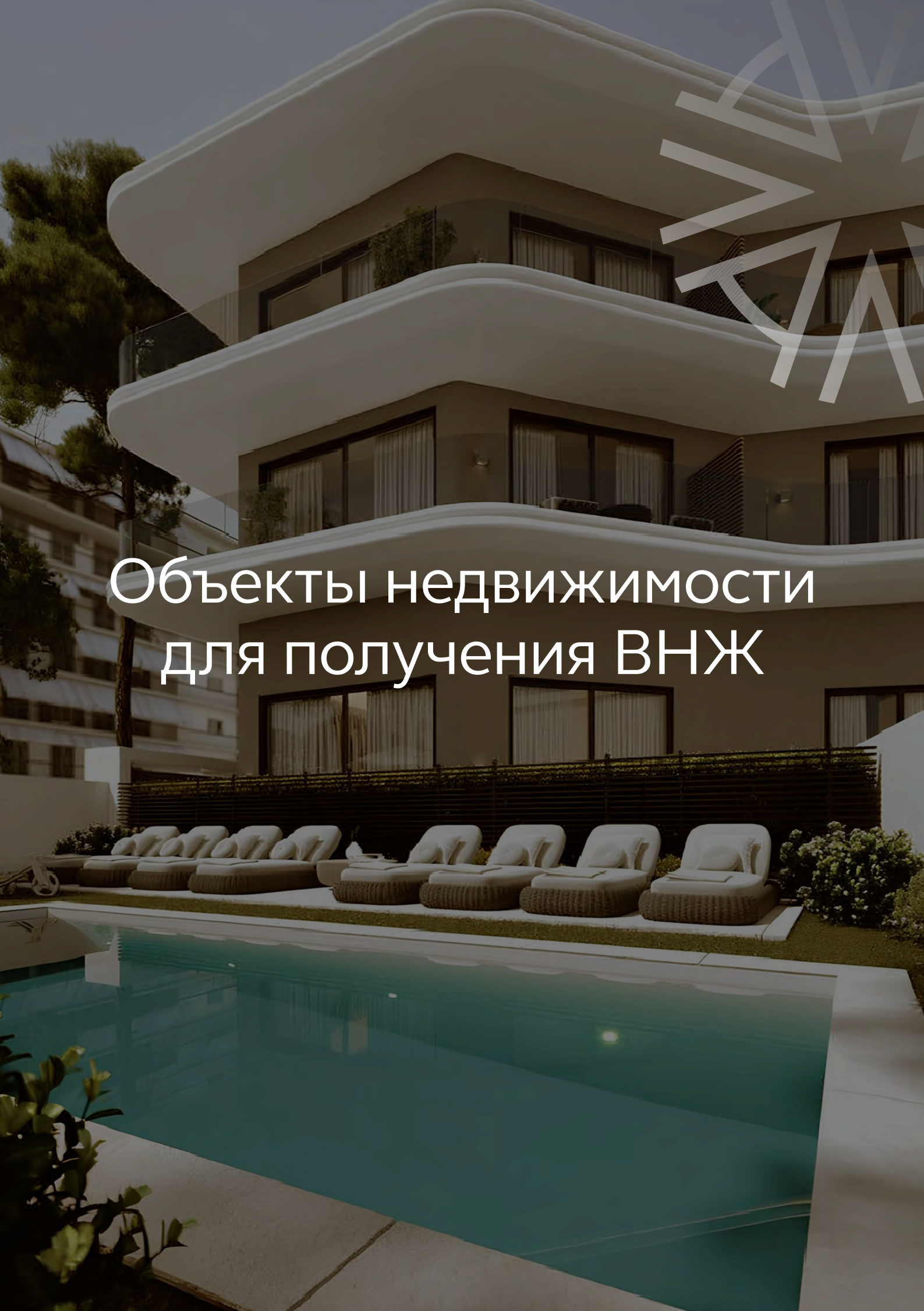


Салоники — крупнейший город в Северной Македонии и второй по численности в Греции. Здесь проживают 1,1 млн человек. Город считается культурным центром Греции.

Жизнь здесь более спокойная, чем в столице. Международный аэропорт Македония расположен в 15 км от города, порт в Салониках — второй по значимости в стране после порта Пирея. Салоники считаются самым крупным железнодорожным узлом в стране, в ближайший год откроется метро.

Здесь же расположен ведущий вуз Греции — Университет имени Аристотеля, поэтому Салоники можно назвать одним из главных городов для студентов в стране. Салоники известны множеством кафе, ресторанов и баров. Жители начинают день за чашкой кофе в локальной кофейне и заканчивают бокалом вина в баре в окружении друзей.

Помимо этого, в Салониках есть на что посмотреть с точки зрения истории и архитектуры: символ города — Белая Башня, не менее известны Триумфальная Арка, Храм Святой Софии и Базилика Святого Димитрия.

A modern, multi-story building with a curved facade and large windows. In the foreground, there is a swimming pool with a row of lounge chairs on the deck. The scene is set in a lush, green environment with trees and a clear sky. A large, stylized watermark logo is visible in the upper right corner.

Объекты недвижимости для получения ВНЖ

Премиальные апартаменты в северной части Афин

Новый жилой комплекс расположен в зелёном и тихом районе Нео-Ираклио, рядом с Маруси — это один из самых известных и востребованных бизнес-районов Афин. Комплекс включает 24 полностью меблированных квартиры с дизайнерскими интерьерами и качественной техникой.

Ключевая особенность проекта — премиальный уровень отделки и удобств, но по крайне доступной цене. Рядом с комплексом расположены крупные торговые центры, частные школы, офисы международных компаний, что делает проект отличным выбором как для личного проживания, так и для сдачи в аренду.

- Детали:**
- Площадь: 38–44 м²
 - Услуги по управлению недвижимостью
 - Джакузи на крыше с панорамным видом на город
 - Частный тренажерный зал и бассейн
 - Срок сдачи: январь 2027 года



Проект доступен эксклюзивно для клиентов Astons. Это один из немногих проектов, где «золотую визу» можно оформить всего за 4–6 месяцев. Документы полностью готовы. **Доступно менее 10 лотов!**



Стоимость — **от €260 000**

Новый жилой комплекс под «золотую визу» в районе Таврос-Калифея, Афины

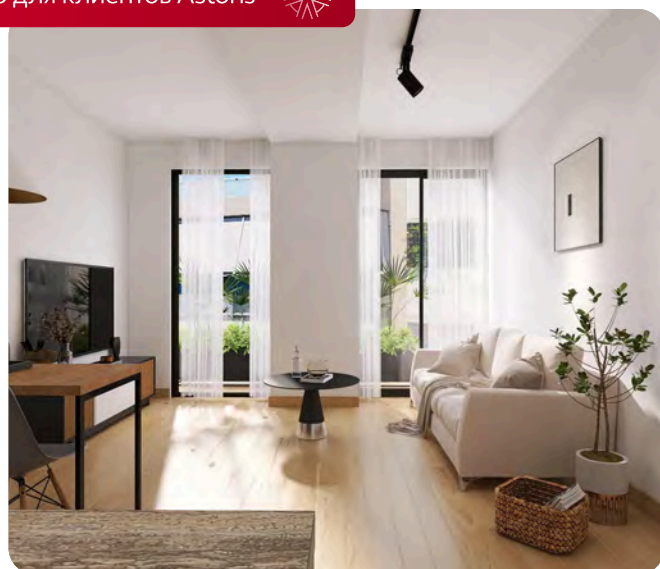
Девятиэтажный жилой комплекс между центром Афин и Афинской Ривьерой — это уникальное инвестиционное предложение. Проект не является реконструкцией, а представляет собой новое строительство на участке, ранее занятом промышленным зданием. Это позволяет инвесторам купить недвижимость в новом доме и оформить ВНЖ Греции с минимальными инвестициями от €250 000.

В комплексе расположены современные апартаменты с удобной планировкой, мебелью и всей необходимой техникой. От жилого комплекса всего за несколько минут можно дойти до станции метро Kallithea (M1), университета Нарокорю и Культурного центра Ставроса Ниархоса.

- Детали:**
- ROI: 4% годовых в течение 6 лет
 - Площадь: 48–79 м²
 - Энергоэффективность класса А
 - Срок сдачи: I квартал 2028 года
 - Типы планировок: 1- и 2-спальные апартаменты с балконами
 - Ожидаемый рост стоимости: до +25% к 2030 году



Проект доступен эксклюзивно для клиентов Astons



Стоимость — от €257 000

Бутик-комплекс с бассейном в престижном районе Афин

Элегантный малоэтажный комплекс расположен в престижном прибрежном районе Вула на Афинской Ривьере. Современная архитектура с панорамными окнами и просторными террасами гармонично вписывается в окружение. Закрытая территория обеспечивает приватность и безопасность, а собственный бассейн и зоны отдыха создают атмосферу курорта круглый год.

В проекте всего 12 лотов: 6 двухуровневых мезонетов, 4 квартиры с одной спальней и 2 просторные квартиры с двумя спальнями. Каждый юнит оснащен балконом или террасой и имеет доступ к общим зонам отдыха на первом этаже и бассейнам. От комплекса до набережной Вулы можно дойти пешком за 20 минут, а поездка в центр Афин занимает всего полчаса.

Детали:

- ROI: 3–4% годовых
- Площадь: 43–79 м²
- Спальни: 1–2
- Бассейн, террасы, закрытая территория
- Срок сдачи: II квартал 2026 года



Стоимость — **от €305 000**

Non-Dom в Греции

Возможности оптимизировать налоги на мировой доход

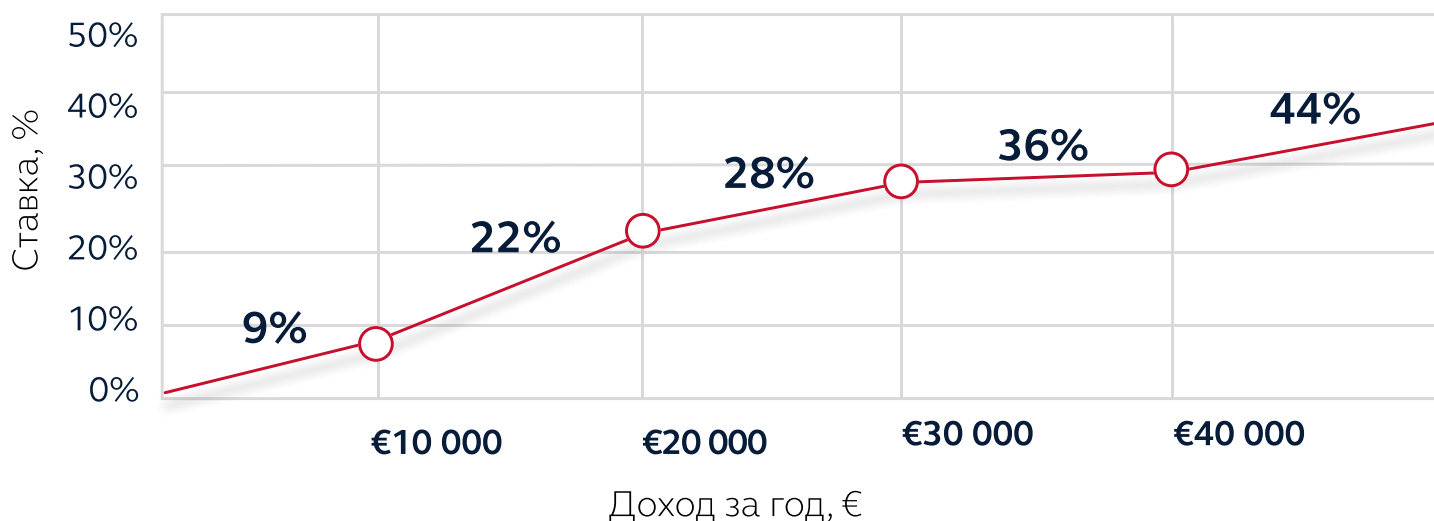
Режим Non-Dom был введен в Греции в декабре 2019 года. Таким образом правительство страны стремилось привлечь иностранных инвесторов и состоятельных лиц.

Режим Non-Dom подразумевает, что состоятельный иностранец, сменивший свое налоговое резидентство на греческое и совершивший существенные инвестиции на территории страны (от €500 000), уплачивает фиксированную сумму налога на все свои доходы, полученные за пределами Греции, в размере €100 000 за каждый налоговый период.

Если в этот режим иностранец хочет включить члена своей семьи, то сумма увеличивается на €20 000 за каждого.

Режим Non-Dom при высоких доходах — гораздо более выгодное решение, чем уплата налога по прогрессивной шкале с максимальной ставкой в 44%.

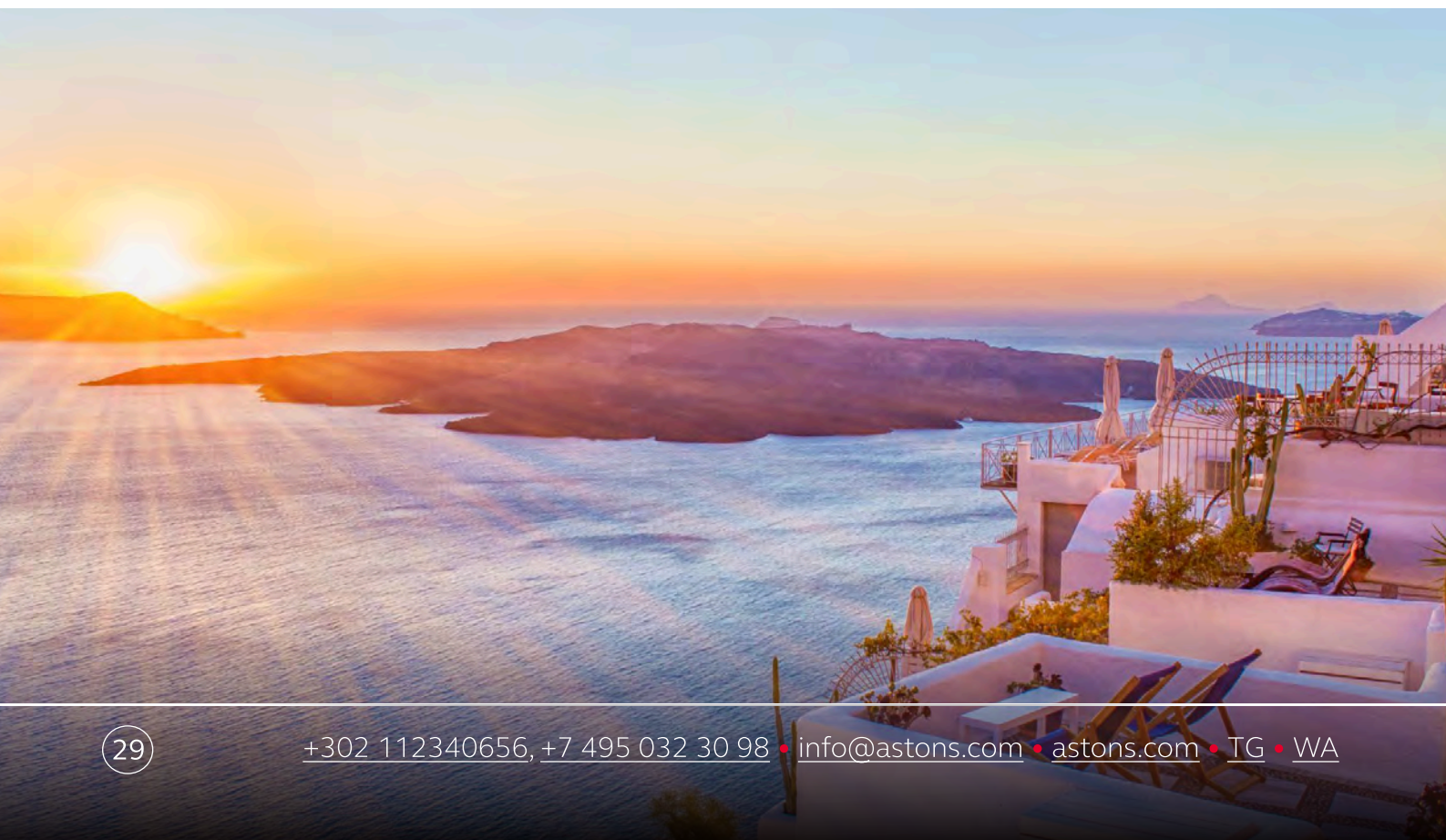
Подходный налог в Греции



Non-Dom в Греции

Критерии:

- Физическое лицо не должно являться действительным **налоговым резидентом Греции** и не было им в течение **предыдущих 8 лет**, предшествующих возникновению статуса.
- Чтобы стать налоговым резидентом Греции, необходимо подряд **проводить в стране не менее 183 дней в году** (краткосрочные поездки в другие страны Шенгена не обнуляют отсчет, начинающийся с даты въезда в Грецию).
- Физическое лицо должно **инвестировать в экономику страны от €500 000**.
- Под условия режима Non-Dom подходят инвестиции в недвижимость, совершенные **в рамках программы «золотой визы»**.



Решение для переезда родителей в Европу

Кейс от Astons

Большинство программ европейского вида на жительство не позволяют присоединять к заявке пожилых родителей или выступать для них спонсорами по программе «золотой визы».

Исключение в данном случае — Греция, где такая возможность есть.

Наши клиенты Давид и Анастасия не хотели расставаться с близкими и искали направление для релокации, которое будет комфортно всем: и старшему поколению, и маленьким детям.

Основными критериями выбора страны были: мягкий и теплый климат, качественное международное образование, наличие школ с преподаванием на английском языке, понятная культура и хорошее частное медицинское обслуживание. Главным же пунктом была возможность **включить в заявку как родителей Анастасии, так и Давида.**

Греция оказалась оптимальным решением: согласно правилам программы «золотой визы», заявитель вправе присоединить супругу, детей до 21 года, а также родителей.

На момент подачи заявки нашими клиентами Греция уже ввела ограничения по обработке кейсов от инвесторов с российским гражданством. Однако в данной ситуации это не стало препятствием, поскольку у Давида, который выступает основным заявителем по программе, есть второе гражданство — Армении. Члены его семьи могут участвовать в программе ВНЖ Греции на основании гражданства Российской Федерации.

Вместе с экспертом Astons клиенты выбрали 3 варианта просторных апартаментов в Глифаде — одном из наиболее спокойных, безопасных и комфортных регионов вблизи Афин. **Весь процесс оформления сделки и получения ВНЖ для семьи из 8 человек занял около 6 месяцев.**

Почему стоит выбрать 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 — это международная группа компаний со 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. Гарантируем отсутствие рисков для вас, вашей репутации или бренда, а также ваших инвестиций.



Высокий уровень экспертизы

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. Мы доводим процесс до конца благодаря многолетнему опыту, экспертизе и методологии британской юридической школы.

Почему стоит выбрать 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, Prian и другим.



Наша команда экспертов по недвижимости Греции

Наша команда в Греции — это эксперты с глубоким знанием местного рынка недвижимости, законодательства и инвестиционных возможностей.

Мы работаем в Афинах, на Ривьере и в ключевых регионах страны, сопровождая клиентов на каждом этапе — от выбора объекта до получения ВНЖ по программе «золотая виза».

Astons — это:

Локальные специалисты с многолетним опытом в греческой недвижимости

Полное понимание требований миграционных органов

Доступ к эксклюзивным объектам и проектам на ранних стадиях (Pre

Прозрачное сопровождение и персональный подход к каждой семье

Адвокаты с действующей лицензией и практикой в сфере недвижимости и иммиграционного права



Международная команда Astons



Мы в СМИ

На этой странице собраны ключевые публикации Astons в прессе, комментарии экспертов о планировании проживания, инвестиционном гражданстве и виде на жительство, а также инвестициях в зарубежную недвижимость.

The New York Times

[Americans Head to Europe for the Good Life on the Cheap](#)

ВЕДОМОСТИ

[Россияне уже полгода лидируют среди иностранных покупателей недвижимости в Турции](#)

DAILY EXPRESS

[London house prices: Covid causes property prices in prime spots to tumble by 40 percent](#)

FRANK MEDIA

[Гражданство Сан-Томе и Принсипи — путь к «золотой визе» ЕС для российского инвестора](#)

CNBC

[Many of Europe's 'golden visa' programs are closing — but demand is up in this Mediterranean hotspot](#)

CEOWORLD Magazine

[The best Golden Visas for educating your children](#)

Forbes

[Второе гражданство: способ сохранить привычный образ жизни](#)

PRIAN RU

[Last chance! Гренада может прекратить приём заявлений на гражданство от россиян](#)

banki.ru

[«Золотые паспорта» и визы каких стран доступны гражданам РФ: условия и цены](#)

THE TIMES

[Move fast: Greece's golden visa rules are changing](#)

The Telegraph

[Countries cut cost of citizenship to attract disillusioned British taxpayers](#)


РБК

[Не только недвижимость: где получить гражданство или ВНЖ за инвестиции](#)

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

 [+90 212 900 87 29](tel:+902129008729)



АФИНЫ, ГРЕЦИЯ

 Dimitriou Falireos, 42
Neo Faliro, Piraeus,
18547

 [+302 112340656](tel:+302112340656)

ASTONS

Все этапы процесса получения ВНЖ Греции проводятся с соблюдением **высоких стандартов этики и профессионализма.**

Ваш путь к глобальным возможностям: инвестиции в гражданство, вид на жительство и недвижимость по всему миру.

СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ



для получения персональной консультации



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



[+302 112340656](tel:+302112340656)



[WhatsApp](#)



[Telegram](#)

