

# ASTONS

Premium yurt dışı gayrimenkul, yatırım yoluyla ikamet izni ve vatandaşlık programları

# YUNANİSTAN OTURUM İZNI

yatırım yoluyla

KÜRESEL HAREKETLİLİK:

**Vizesiz 28**

**Schengen ülkesi**

OTURMA İZNI ALMA SÜRESİ:

**6 aydan itibaren**

ANA ŞART:

**€250,000'dan başlayan  
gayrimenkul alımı**

TÜM AİLE İÇİN:

**Eş, ebevenyler, eşinizin  
ebeveynleri ve 21 yaşına  
kadar çocuklar.**

# Astons, 2024-2025 European Property Awards ödülüne Yunanistan'daki En İyi Tek Ofisli Emlak Ajansı kategorisinde birincilik ödülü almıştır

Bu ödül, uluslararası gayrimenkul alanındaki olağanüstü başarıları takdir etmekte ve sektör profesyonelleri ile uzmanları arasında yüksek standartların teşvik edilmesine katkı sağlamaktadır.

Bu ödülü kazanmak, ekibimizin dünya genelindeki alıcılar için yatırım çözümleri sektöründe önde gelen bir oyuncu olduğunu doğrulamaktadır.



## 500'dan fazla Astons müşterisi

Geçtiğimiz yıl boyunca

Yunanistan'da gayrimenkul yatırımı yaparak oturma izni aldı.

Satın alma sürecini başarıyla tamamlayan müşterilerimiz, uzman ekibimizin rehberliğinden yararlandı.

# Yunanistan'da Oturma İzninin Faydaları

Yunanistan'ın Golden Visa veya yatırım yoluyla ikamet izni programı 2013 yılında hayata geçirilmiştir. Bu program, mülk alımı ile birlikte yatırımcıya ve ailesinin üyelerine birkaç ay içinde ikamet izni alma imkanı sunmaktadır. Mülk değeri, €250,000, €400,000 ve €800,000 olarak değişmektedir; bu, nesnenin türüne ve konumuna bağlıdır.

Oturum izni, üçüncü ülke vatandaşına Yunanistan'da yasal olarak yaşama hakkı veren bir belgedir ve Avrupa Birliği Yönetmeliği 1030/02'ye uygun olarak verilmektedir.

**İkamet izni 5 yıl süreyle verilir.** Yunanistan'da yaşamadan sınırsız sayıda uzatılabilir.



## Vizesiz seyahat

Schengen bölgesinde 90 güne kadar, herhangi bir altı ay içinde



## 6 ayda ikamet izni

Oturum izni 5 yıl süreyle verilir ve sınırsız sayıda uzatılabilir



## Yaşam gerekliliği yok

Oturum izni verilmeden önce veya sonra herhangi bir yaşam gerekliliği yoktur



## Akdeniz'de yüksek yaşam standardı

Kaliteli sağlık hizmetleri ve eğitime erişim. Sakinler ve çocukları, Avrupa'nın en iyi üniversitelerinde eğitim alma fırsatına sahip



## AB'de en düşük yatırım eşiği

Gayrimenkul yatırımı için minimum tutar yalnızca €250,000



## Tüm aile için katılım hakkı

Başvuruya 21 yaşına kadar çocuklar, eş ve ebeveynler dahil edilebilir



## Büyük gayrimenkul pazar

Yıllık fiyat artışı %10'dan fazla. Potansiyel yıllık getiri %4-5



## Vergi optimizasyonu imkanı

Dünya genelindeki gelir üzerinden vergi ödemelerini minimize etmeye imkan tanıyan avantajlı Non-Dom vergi rejimi



## Mali istikrar

AB sakini statüsü, banka hesapları açma ve dondurulmuş varlıkları serbest bırakma imkanı sağlar

## Üç Nesil İçin İkamet İzni:

Yunanistan'ın "altın vizesi", ana başvuranın ve eşinin ebeveynlerini Avrupa'ya taşıma imkanı sunan Avrupa Birliği'ndeki nadir ikamet izni programlarından biridir.

# Yunanistan'da Gayrimenkul Sahibi Olmanın Avantajları



**Güçlü turizm sektörü,** mülklerin kısa ve uzun dönem kiralamalarından istikrarlı ve yüksek gelir elde etme imkanı sunmaktadır. 2023 yılında turizmin ülke ekonomisine katkısı €28,5 milyar olup, bu da GSYİH'nın %13'ünü oluşturmaktadır.



**Uygun fiyatlı gayrimenkul:** Diğer Avrupa ülkeleriyle karşılaştırıldığında, Yunanistan'daki daire ve villa fiyatları genellikle daha düşüktür. Bu durum, daha fazla yabancı yatırımcının pazara girmesine olanak tanımaktadır.



**Golden Visa programı:** Yunanistan, yatırım yoluyla oturma izni alma imkanı sunmaktadır. €250,000'dan başlayan mülk alımı ile, AB üyesi olmayan ülkelerin vatandaşları, konum ve mülk türüne bağlı olarak, kendileri ve aileleri için yenilenebilir beş yıllık oturma izni alabilirler..



**Değer artışı potansiyeli:** Finansal kriz sonrası toparlanan ekonomi, Yunanistan'daki gayrimenkul değerlerinde istikrarlı bir artmasına katkıda bulunmaktadır.



**Yaşam kalitesi:** Kaliteli ürünler, gelişmiş sağlık hizmetleri, yaşanabilir çevre — bunlar Yunanistan'da yaşamın sunduğu avantajlardır. Yunanistan'da, ortalama hane geliri ve diğer Avrupa Birliği ülkeleriyle karşılaştırıldığında, gayrimenkul fiyatları oldukça düşüktür.

# Yunanistan'ın Golden Visa şartları

## €800,000'dan itibaren

Atina, Selanik, Girit, Rodos, Mikonos ve Santorini gibi bölgelerde ve Yunanistan'daki nüfusu 3,100'dan fazla olan diğer adalarda yapılacak gayrimenkul yatırımları için.

## €400,000'dan itibaren

Ülkenin diğer bölgelerinde gayrimenkul satın almak için.

*\*Bu iki seçenek kapsamında yapılan yatırımlar, minimum 120 metrekare alana sahip tek bir gayrimenkul alımıyla gerçekleştirilmelidir.*

## €250,000'dan itibaren

Mülk konumu ve büyüklüğüne bakılmaksızın geçerli olan **indirimli yatırım eşiği**, aşağıdaki durumlarda uygulanır:

• Eğer mülk, yatırımcıya oturum izni verilmeden önce ticari mülkten konut mülküne dönüştürülmüşse.

• Eğer mülk, tarihi ve kültürel değere sahip binalarda yer alıyorsa. Mülkün tam restorasyonu ve yeniden inşası, "altın vize"nin 5 yıl sonra ilk uzatılması için zorunlu bir şarttır.



### **Oturum izni beş yıl süreyle verilmektedir.**

Başvuranın mülk sahibi olma hakkını sürdürmesi koşuluyla, her 5 yılda bir sınırsız sayıda uzatılabilir.

*Yukarıda belirtilen ücretler, vergiler, işleme ücretleri, hukuki inceleme ve danışmanlık hizmetleri ücretlerini içermemektedir. Bunlar, programa katılmak için gerekli olan minimum yatırım kriterlerini temsil etmektedir.*

# Yunanistan'da ikamet izni için gayrimenkul yatırımı eşiği



## €250,000'dan itibaren

- Yunanistan'ın herhangi bir bölgesinde bulunan, ticari mülkten konut mülküne dönüştürülen nesnelere
- Yunanistan'ın herhangi bir bölgesinde bulunan, tarihi veya kültürel değere sahip binalarda yer alan ve yeniden yapılandırma gerektiren nesnelere

# İkamet izni alma süreci: adım adım

- 1 Astons ile hukuki hizmetler sözleşmesinin imzalanması** ve profesyonel ücretlerin ödenmesi.
- 2 Mülk seçimi**, ön satış ve alım sözleşmesinin imzalanması, seçilen mülkün peşinatının ödenmesi (seçilen mülk bedelinin %10'u).
- 3** 18 yaş ve üzerindeki tüm başvuru sahipleri tarafından noter tasdikli vekaletnamenin (apostil ile) imzalanması. Belge, Yunanistan'da veya başvuru sahibinin ikamet ettiği ülkede imzalanabilir.  
**Zaman dilimleri:**
  - Yunanistan'da imzalanırsa 2 iş günü
  - Başvuru sahibinin ikamet ettiği ülkede imzalanırsa (apostil ile) 2-4 hafta
- 4 Kişisel belgelerin toplanması ve hazırlanması:**
  - Tüm başvuru sahiplerinin pasaportlarının taranmış kopyaları (tüm sayfalar);
  - Evlilik cüzdanının taranmış kopyası (varsa) - apostil gereklidir\*
  - Tüm başvuru sahiplerinin doğum belgelerinin taranmış kopyaları - apostil gereklidir\***Zaman dilimi:** Gerekli belgelerin temin edilmesine bağlı olarak 2-4 hafta.
- 5 Ana başvuru sahibi için Yunan vergi numarasının alınması.**  
**Zaman dilimi:** 1-4 hafta
- 6 Geliştiriciden gerekli tüm mülk belgelerinin alınması** ve bunların Astons avukatı tarafından incelenmesi.
- 7 Satış ve alım sözleşmesinin hazırlanması** ve şartlarının müşteri ile üzerinde anlaşılması.  
**Zaman dilimi:** 5-14 iş günü.
- 8 Vergilerin, devlet harçlarının ve sağlık sigortasının ödenmesi**  
(Ödeme Yunan avukatının hesabına yapılır.)  
**Zaman dilimi:** Avukatın ödemeyi yaptığı tarihten itibaren 3-4 iş günü, ilgili devlet otoriteleri tarafından kredi ve onaylanana kadar.  
Son satış ve alım sözleşmesi, Yunan otoritelerinden ödeme onayı alınmadan imzalanamaz.

# İkamet izni alma süreci: adım adım

- 9 Son satış ve alım sözleşmesinin hazırlanması ve noterle imzalanması**  
(Yunan avukat tarafından vekaletnameye dayanarak gerçekleştirilir.)  
**Zaman dilimi:** 10 iş güne kadar.
- 10 İşlemin tapu kaydına kaydedilmesi ve geliştiriciye mülk için kalan tutarın ödenmesi.**  
**Zaman dilimi:** Son satış ve alım sözleşmesinin imzalanmasından sonra 10 iş günü içinde.
- 11 Geliştirici ile uzlaşmayı onaylayan son noterden tasdikli belgenin imzalanması ve ardından tapu kaydına kaydedilmesi.**
- 12 Noter Sertifikası Alınması**  
Golden Visa programının gerekliliklerine uygun olarak yapılan işlemi teyit eden noter tasdikli sertifika alınması gerekir.  
**Süreç:** 1–4 hafta
- 13 İkamet izni (RP) başvurusunun yapılması.**  
**Zaman dilimi:** Geliştiricinin sözleşme kapsamındaki tam ödemeyi onaylamasından itibaren 10 gün içinde.  
*Avukat başvuruyu elektronik ortamda yapar (başvuru sahibinin bulunması gerekmez).*
- 14 Başvurunun göçmenlik hizmeti tarafından kabul edildiğinin onaylanması**  
ve Yunanistan için geçici ikamet ve giriş izninin verilmesi.  
**Zaman dilimi:** Başvurunun yapılmasından itibaren 40 güne kadar.
- 15 Biyometrik verilerin teslimi.**  
Altı yaşından büyük tüm başvuru sahipleri biyometrik verilerini teslim etmelidir. Yunan göçmenlik hizmetine kişisel katılım, istisnasız herkes için (altı yaş altındaki çocuklar dahil) fotoğraf çekimi için zorunludur.  
Her aile üyesi, mevcut randevu saatlerinden bağımsız olarak biyometrik verilerini rezervasyon yaparak teslim edebilir.  
**Zaman dilimi:** İşlem, geçici ikamet ve giriş izninin alınmasından itibaren bir yıl içinde tamamlanmalıdır.
- 16 Oturma Kartlarının Düzenlenmesi**  
**Süreç:** Başvuru yapılan yere bağlı olarak 4–12 ay arasında değişmektedir.  
**Oturma kartları:** Astons'un Yunanistan'daki avukatı tarafından teslim alınır Güvenli bir şekilde müşteriye gönderilir



# İkamet izni alma süreci: adım adım

## Yunan Golden Visa başvurusuna kimler dahil edilebilir:

- Ana yatırımcı
- Yatırımcının eşi
- 21 yaş ve altındaki çocukları
- Hem yatırımcının hem de eşinin ebeveynleri

### Çocukların başvuruya dahil edilmesiyle ilgili ayrıntılar:

Çocuk, 21 yaşına gelmeden önce başvuruya dahil edilirse, bağımlı (dependent) olarak oturma izni alır ve ek bir gerekçe sunmadan bu izni 24 yaşına kadar uzatabilir.

Eğer çocuk 21 yaşına kadar başvuruya dahil edilmemişse, artık bağımlı sayılmaz ve Golden Visa kapsamında oturma izni alma hakkı bulunmaz. Bu durumda ancak farklı bir oturma izni kategorisi kapsamında bireysel başvuru yapılabilir.

### 24 yaşından sonra:

Daha önce Golden Visa ile oturma izni almış bir çocuk 24 yaşına geldiğinde, yeterli gelirini kanıtlayabilirse, «mali olarak bağımsız kişi» kategorisi gibi farklı bir oturma izni için başvuru yapabilir. Ayrıca, durumuna uygun herhangi başka bir oturma izni kategorisinden de başvuru yapılabilir.

Yatırımcı, çocuğunu ana başvuru sahibi olarak gösterebilir; böyle bir durumda yaş kısıtlaması uygulanmaz ve kendisi başvuruya bağımlı ebeveyn olarak dahil edilir.

### Kart Geçerliliği

- Yetişkinler: 5 yıl
  - Çocuklar: 5 yıl veya 6, 18, 21 yaş sınırlarından herhangi birine kadar (hangisi daha önceyse).
- 21 yaşından sonra: Kartlar 3 yıllığına verilir ve bağımsız oturma izni kapsamında düzenlenir.

# Yunanistan'da gayrimenkul satın alma ile ilgili devlet harçları ve masraflar

## Mülk devir vergisi

Tüm mülkler için, türüne bakılmaksızın

mülk değerinin %3,09'u

## Kadastro müdürlüğü'nde kayıt ücreti (mülkün bulunduğu bölgeye bağlı olarak)

Devlet arazi kadastro ücreti (tüm mülkler için)

mülk değerinin %0,6'sı

## Noter ücretleri

Mülk devri için noter ücreti

mülk değerinin yaklaşık %1,5'i

Vekaletnamenin hazırlanması

€150

## Çeviri hizmetleri

Vekaletnamenin çevirisi ve imzalanması için tercüman ücreti

€150'dan itibaren

## Özel sağlık sigortası maliyeti

65 yaşına kadar

€150 kişi başı

66-76 yaş

€250 kişi başı

76 yaş ve üzeri: Özel koşullarla (örneğin, ciddi veya kronik hastalık olmaması durumunda)

Talep üzerine

## Göçmenlik harçları

Ana yatırımcı için başvuru uzatma

€2 000

18 yaşından büyük aile üyeleri için ilk başvuru

€150 kişi başı

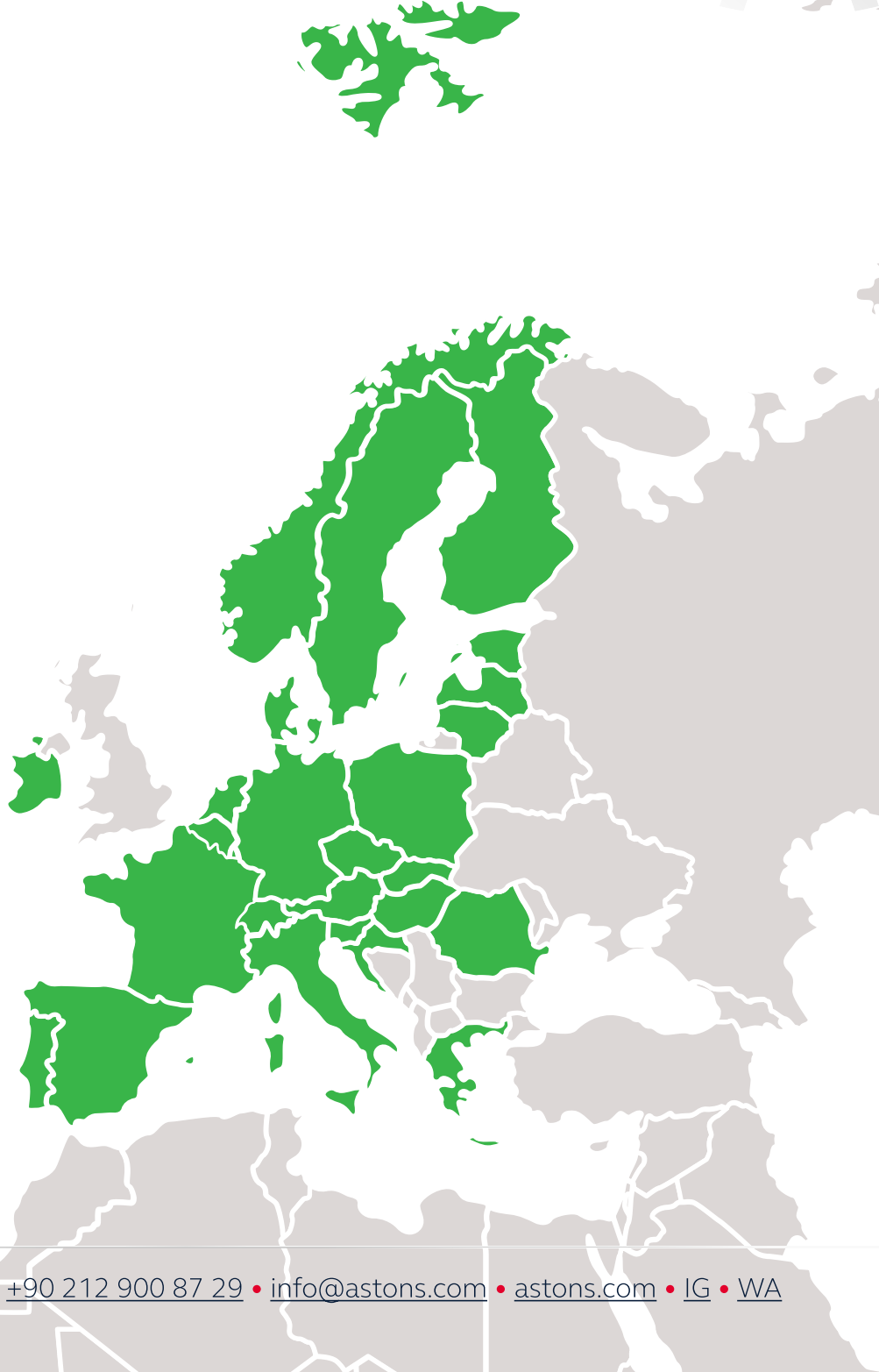
Tüm başvuranlar için ikamet kartı basım ücreti (yaşa bakılmaksızın)

€16 kişi başı

# 28 Ülkeye Vizesiz Seyahat

**Yunanistan'da yatırım yoluyla ikamet izni, Schengen bölgesindeki ülkelerde vizesiz seyahat imkanı sunar; bu, vize başvurusu yapma veya herhangi bir kısıtlama olmaksızın mümkündür.** Vize engellerinin olmaması, iş seyahatlerini herhangi bir zamanda önceden planlama gereği olmaksızın düzenleme veya Avrupa'da spontane bir aile tatili yapma özgürlüğü sağlar ve maksimum esneklik sunar.

Avusturya  
Belçika  
Hırvatistan  
Çek Cumhuriyeti  
Danimarka  
Estonya  
Finlandiya  
Fransa  
Almanya  
Macaristan  
İzlanda  
İtalya  
İrlanda  
Letonya  
Lihtenştayn  
Litvanya  
Lüksemburg  
Malta  
Hollanda  
Norveç  
Polonya  
Portekiz  
Romanya  
Slovakya  
Slovenya  
İspanya  
İsveç  
İsviçre



# Gerekli belgeler listesi

## Vekaletname 1

**Ana başvuran, mülkün üzerine alındığı kişinin,** Yunan avukatları tarafından aşağıdaki işlemlerin gerçekleştirilmesi için bir vekaletname imzalaması gerekmektedir:

- Yunan vergi numarasının (TIN) alınması
- Satış sözleşmesinin imzalanması
- Mülkün kadastroya başvuran adına kaydedilmesi
- İkamet izni başvurusunun yapılması

Vekaletname, Yunanistan'da Yunan dilinde, noterin ve akredite bir tercümanın huzurunda imzalanmalıdır. Ayrıca, vekaletnamenin Yunanistan dışındaki bir noterde imzalanması da mümkündür. Vekaletnamenin Rusça metni tercüman tarafından hazırlanacaktır. Onaylı vekaletname, Yunan diline geri çevrilecektir.

## Vekaletname 2

- **Her yetişkin başvuran (18 yaş ve üzeri),** ikamet izni başvurusu için bir vekaletname imzalamalıdır
- **Reşit olmayan bir çocuğun başvurusu için,** her iki ebeveyn de (birlikte veya ayrı olarak) vekaletname imzalamalıdır. Vekaletname, Yunanistan'da veya Yunanistan dışındaki bir Yunan konsoloslukunda, noterin ve akredite bir tercümanın huzurunda Yunan dilinde imzalanabilir; ayrıca yurt dışında bir noterde de imzalanabilir.

# Oturum izni başvurusu için gerekli belgeler

Gayrimenkul satın alma süreci tamamlandıktan sonra başvuru için aşağıdaki belgeler gerekecektir\*:

Her başvuranın (çocuklar dahil) geçerli pasaportunun tam örneği (tüm sayfalar).

Her başvuran için beyaz arka planda dijital fotoğraf veya 3 adet renkli basılı fotoğraf.

Eş başvuruya dahil ediliyorsa, apostil ile onaylı evlilik cüzdanının aslı. Eğer çift resmi olarak evli değilse, Yunanistan'da birlikte yaşama/partnerlik sözleşmesi düzenleme imkanı vardır ve ikamet izni başvurusu, aileler için geçerli olan aynı şartlarla yapılabilir.

Tüm başvuranlar için apostilli doğum belgesi sunulmalıdır.

Başvuru onaylandıktan sonra yatırımcı ve aile üyeleri geçici ikamet kartı (**Mavi Kart**) alırlar. Bu kart 12 ay süreyle geçerlidir ve Yunanistan'da ikamet etme ve vatandaşlık ülkenizden Yunanistan'a çoklu giriş yapma izni verir.

Başvuru yapıldıktan sonra, tüm başvuranların biyometrik verileri (parmak izi, dijital fotoğraf) sağlamak için Yunanistan'a girmesi gerekecektir.

***İç denetimden geçen müşterilerimizin %100'ü Yunanistan oturum izni programında onay almaktadır.***

*Ekibimizde, göçmenlik yasalarını iyi bilen ve Yunanistan'daki devlet organlarıyla sürekli iletişim halinde olarak müvekkil çıkarlarını koruyan avukatlar bulunmaktadır. Ekibimiz, yılların deneyimi ve uzmanlığı sayesinde göçmenlik sürecini başarıyla tamamlamaktadır.*

*\*Bu liste tam değildir — Astons avukatları, her müşteri için detaylı bir danışmanın ardından kişiselleştirilmiş bir liste hazırlar.*

**Turkuaz Lagünler, Antik Kalıntılar ve Güneşle Dolu Manzaralar** — Yunanistan, hem turistler hem de yatırımcılar için her zaman en popüler destinasyonlardan biri olmuştur. Sürekli büyüme, gayrimenkul pazarının potansiyeli ve ülkenin jeopolitik konumu, uluslararası yatırımların sürekli akışını sağlamaktadır. Antik şehirler, örneğin Atina, kentsel yaşamın yeni boyutlarını açarken, Girit ve Mikonos gibi adalar lüks tatil imkanı sunmaktadır.

**Yunanistan'da, doğru yönlendirmeye ulaşılabilen gizli yatırım fırsatları bulunur.** İster deneyimli bir yatırımcı olun, ister yurt dışında ilk dairenizi satın almayı planlayın, burada bütçenize ve taleplerinize uygun seçenekler bulabilirsiniz.

# Yunanistan'ın yatırım çekiciliği

Yunanistan, stratejik konumu, elverişli iklimi ve gelişen iş dünyasıyla yatırımcılar için cazip fırsatlar sunmaktadır. Yunanistan'a yatırım yapmak için başlıca nedenleri birkaç başlık altında inceleyelim:

## Turizm ve gayrimenkul

Yunanistan'ın güçlü turizm sektörü, en önemli ekonomik faktörlerden biridir. Yerel plajlar her yıl milyonlarca turist çekmektedir. Bu durum, konut ve yan hizmetlere yüksek talep yaratmakta ve otelcilik ile gayrimenkul yatırımlarını cazip hale getirmektedir.

Yunanistan gayrimenkul piyasası hem yerel hem de uluslararası yatırımcıların yoğun ilgisini çekmektedir. En popüler bölgeler: şehirler — Atina, Selanik; adalar — Girit, Rodos, Mikonos.

## Coğrafi avantaj

Avrupa, Asya ve Afrika'nın kesişim noktasında yer alan Yunanistan, farklı yönlerde faaliyetlerini geliştirmek isteyen şirketler için stratejik bir merkez haline gelmektedir.

Modern altyapısı, limanları, havaalanları ve kara yolu bağlantılarıyla Yunanistan, lojistik bir merkez olarak giderek daha cazip hale gelmektedir.



# AB ve Schengen bölgesi üyeliđi

Avrupa Birliği üyesi olan Yunanistan, tek pazar erişimi sayesinde Yunanistan'da faaliyet gösteren işletmelerin diğer AB ülkeleriyle serbest ticaret yapmasına olanak tanır. Avrupa Birliği üyeliği ayrıca, işletmelerin büyümesine ve gelişmesine yardımcı olabilecek Avrupa genelindeki finansman programlarına erişim sağlar.

## Yeşil enerji

Yunanistan, elverişli iklimi ve coğrafi özellikleri sayesinde özellikle güneş ve rüzgar enerjisi açısından önemli bir yenilenebilir enerji potansiyeline sahiptir. Hükümet, daha temiz enerji kaynaklarına geçiş taahhüdünde bulunmuş olup, bu sektörde yatırım fırsatları sunmaktadır.

## Mali teşvikler

Daha fazla yabancı yatırım çekmeyi hedefleyen hükümet, vergi teşvikleri getirmiş i ve işletme açma prosedürlerini basitleştirmiştir. Ayrıca, gayrimenkul yatırımı karşılığında **ikamet izni** sunan Golden Visa programı da devam etmektedir.



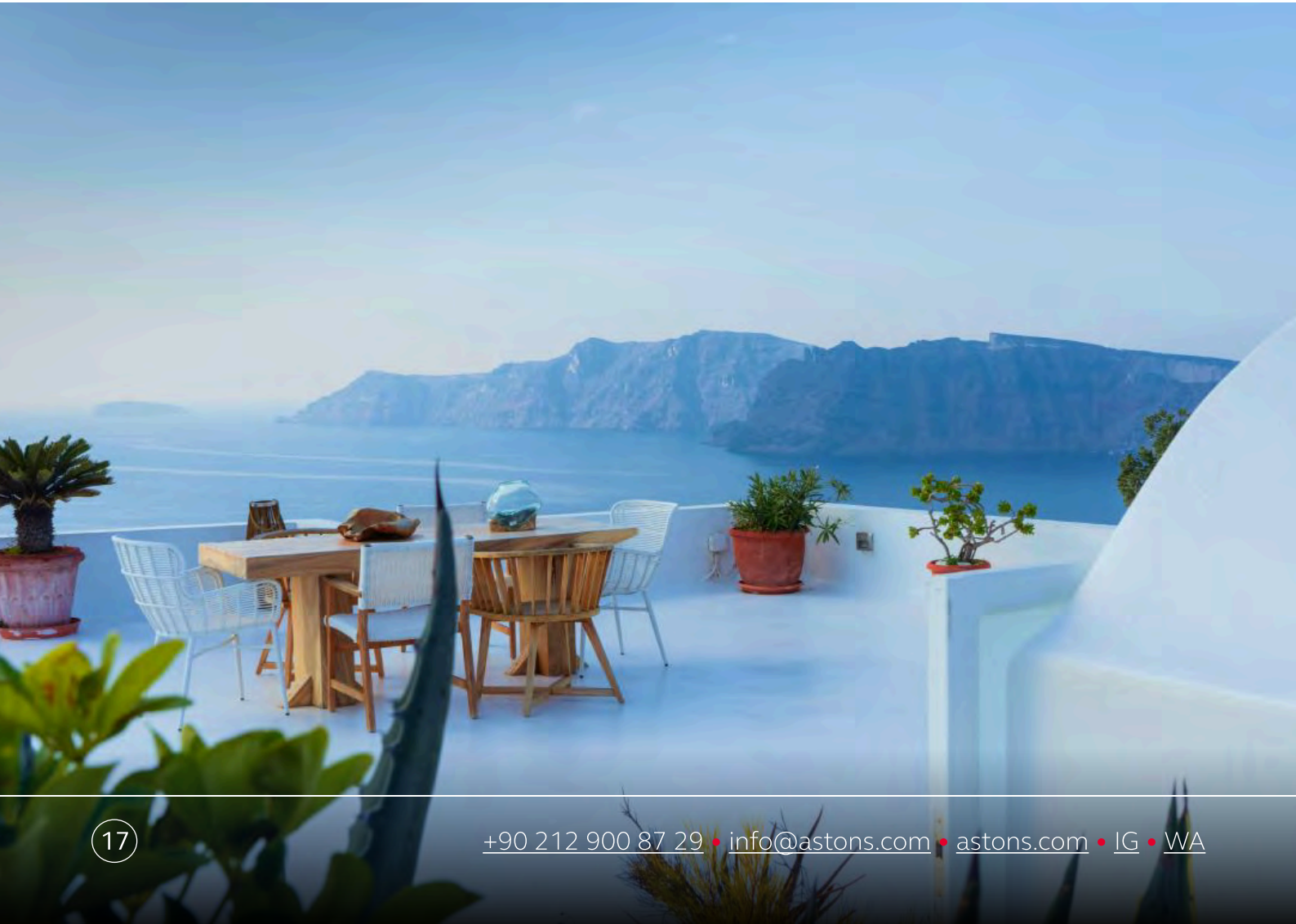
# Ekonominin yeniden ivme kazanması

Uzun bir ekonomik sorunlar döneminin ardından Yunanistan, analistlerin tahminlerine göre devam edecek bir iyileşme ve büyüme yoluna girmiştir. Büyük finans kurumları ajanslar, Yunanistan'ın kredi notunu yükseltmiştir ve bu durum ekonomik beklentilerin iyileştiğini göstermektedir. Şu anda, bu pazara giriş için çok uygun bir dönemdir.

## Gelişen teknoloji sektörü

**Yunanistan'da, özellikle Atina'da teknoloji ve girişimcilik alanında gelişim yaşanmaktadır.** Burada, çok dilli eğitimli uzmanlar bulabilen şirketler, diğer AB ülkeleriyle karşılaştırıldığında daha düşük işletme maliyetleri ile tasarruf sağlamaktadır. Ülkede, ekonominin gelişimi için önemli projelere devlet desteği alınabilmektedir.

Son yıllarda bilgi teknolojileri ve telekomünikasyon sektörlerinde önemli bir büyüme gözlenmektedir.



# Yunanistan Gayrimenkul Pazarında İstatistikler

## Fiyat Dinamikleri

Yunanistan'daki konut fiyatları, 2009 krizinin ardından ekonominin yeniden toparlanması sayesinde istikrarlı bir artış göstermektedir.

**2023 yılı içinde %13,8 artış**

**2024 yılı 1. çeyrek içinde yeni konutlarda %9,7 artış**

## 2024 yılında yeni konut fiyatları

Metrekare başına fiyat:

Popüler lokasyonlarda ortalama **€3,500/m<sup>2</sup>**

Atina'daki bir daire için yaklaşık **≈ €4,000/m<sup>2</sup>**

Atina'daki bir dubleks daire için yaklaşık **≈ €6,000/m<sup>2</sup>**

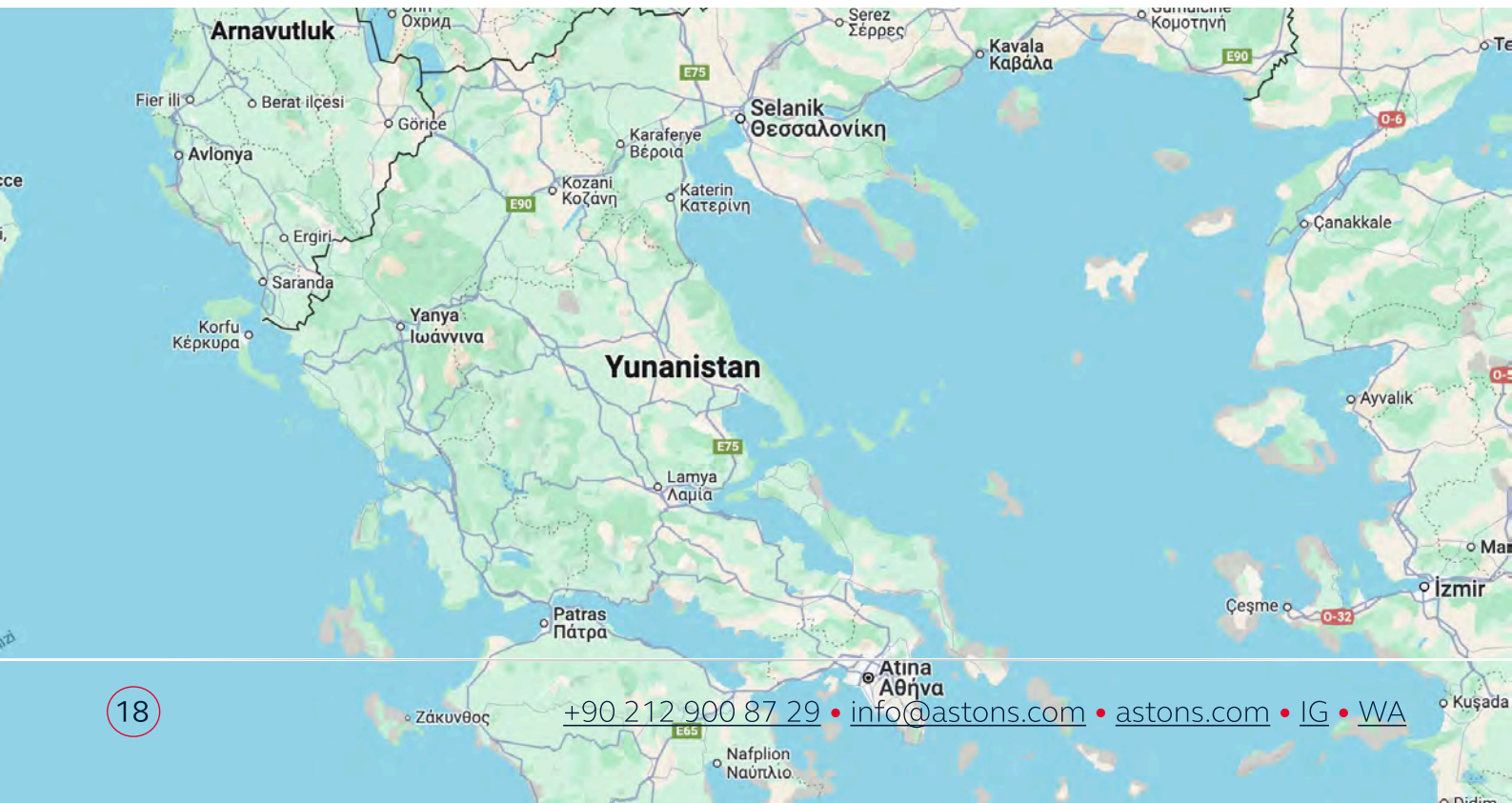
## 2024 yılında kısa dönem kiralama fiyatları

Atika kıyısındaki konutlar için günlük kiralama fiyatları:

Markopoulo belediyesinde **€73'dan**

Lavreotiki belediyesinde **€225,3'e kadar**

Yıllık ortalama kira geliri **€27,000'a kadar**



# Yunanistan Coğrafyası



# Atina

Yunan medeniyetinin beşiği ve en eski Avrupa başkenti



**Atina, 3,2 milyondan fazla nüfusu ile Yunanistan'ın en büyük şehridir ve aynı zamanda ülkenin kültürel, tarihi, turistik, finansal, ticari, sanayi ve yatırım merkezidir.** Atina'nın tarihi, turistik yerleri ve kültürel önemi hakkında sonsuza kadar konuşmak mümkündür: burada Aristoteles, Platon, Sokrates, Evripidis ve Sofokles doğmuştur. 1896 yılında yeniden yapılan ilk Olimpiyat Oyunları burada gerçekleştirilmiştir. Atina Akropolis, Zeus Tapınağı, Dionysos Tiyatrosu ve dünya çapında tanınan birçok diğer tarihi yapıya ev sahipliği yapmaktadır.

**Yaşam açısından Atina, başkent avantajlarının tam bir yelpazesini sunmaktadır:** mükemmel ulaşım ve altyapı, gelişmiş iş dünyası ve yüksek maaşlar, çok sayıda üniversite ve okul, devlet hastaneleri ve özel klinikler bulunmaktadır. Ayrıca, Yunanlılar kültürel olarak Türkiye'ye benzer ve yakındırlar. Coğrafi olarak Yunanistan, Türkiye'den gelenler için yakın bir ülke.

Bu nedenle, Atina'ya taşınma kararını verirken, bölge seçimine dikkat etmek ve hedeflerinizi belirlemek önemlidir. Güney bölgeleri — Glyfada, Voula, Elliniko, Paleo Faliro — en prestijli ve pahalı bölgelerden bazılarıdır; aynı şey merkezi bölgeler Plaka ve Kolonaki için de geçerlidir. Daha bütçe dostu ama iyi bölgeler — Chalandri, Kifisia ve Holargos — banliyö olarak kabul edilse de Büyük Atina'nın bir parçasıdır.

# Pire

Atina'nın liman kenti ve zemin kat yatırım hedefi



**Pire, Atina'nın 12 km uzağında yer alan Yunanistan'ın en büyük dördüncü şehri ve ülkenin en önemli şehirlerinden biridir.**

Pire Limanı, Yunanistan'ın en büyük ve Avrupa'nın ikinci en büyük uluslararası ticaret ve yolcu limanı olarak, tarih boyunca ülke için büyük bir ticaret ve askeri liman olarak önemli bir rol oynamıştır. Pire, turistik ve tatil beldesi olarak kabul edilmemekle birlikte, yabancı yatırımcılar ve expat'lar arasında popülerdir. Ayrıca, şehirdeki yaşam maliyeti ve gayrimenkul fiyatları.

Atina'ya göre %10-20 daha düşüktür ve altyapı ile ulaşım açısından banliyö, başkente kıyasla geri kalmamaktadır.

# Glyfada

Atina Rivierası'nın Kalbi



**Glyfada, başkentten 12 km uzaklıkta bulunan küçük bir şehir olup, Atina'nın en prestijli banliyölerinden biri ve Attika'nın en güzel tatil beldelerinden biri olarak kabul edilmektedir.**

Muhteşem plajlar, yat limanları, golf sahaları, birinci sınıf oteller, restoranlar, alışveriş merkezleri ve gece kulüpleri — tüm bunlar Glyfada'yı sadece elit bir tatil beldesi değil, aynı zamanda yatırım için çekici bir merkez haline getirmektedir.

Glyfada'daki yaşam maliyeti oldukça yüksek olsa da, yine de başkente göre daha düşüktür; ancak gayrimenkul fiyatları açısından durum farklıdır: hem satın alma hem de kiralama maliyetleri, Atina'ya göre neredeyse iki kat daha fazladır.

# Selanik

Gastronomi ve gece hayatının merkezi



**Selanik, Kuzey Makedonya'nın en büyük şehri ve Yunanistan'ın ikinci en kalabalık şehridir. Burada 1,1 milyon insan yaşamaktadır. Şehir, Yunanistan'ın kültürel merkezi olarak kabul edilmektedir.**

Ekolojik açıdan, Atina'ya göre daha iyi bir ortam sunan Selanik'te yaşam daha sakin olup, altyapı da oldukça gelişmiştir: Makedonya Uluslararası Havalimanı şehir merkezine 15 km uzaklıktadır ve Selanik Limanı, Pire Limanı'ndan sonra ülkenin en önemli limanıdır. Selanik, Yunanistan'ın en büyük demiryolu merkezi olarak bilinir ve önümüzdeki yıl metro hattı açılacaktır.

Ayrıca, Yunanistan'ın önde gelen üniversitelerinden biri olan Aristoteles Üniversitesi burada yer almakta, bu nedenle Selanik, ülkedeki öğrenciler için önemli şehirlerden biri olarak adlandırılabilir. Selanik, birçok kafe, restoran ve bar ile ünlüdür. Yerel bir kafede bir fincan kahve ile güne başlayan sakinler, akşam arkadaşlarıyla birlikte bir bardak şarapla günü sonlandırmaktadır.

Bunun yanı sıra, Selanik tarihi ve mimarisi açısından da keşfedilecek birçok yere sahiptir: şehrin sembolü olan Beyaz Kule, Triumphal Arch, Aziz Sofya Kilisesi ve Aziz Dimitrios Bazilikası gibi önemli yapılar bulunmaktadır.

# Oturum İznine Uygun Gayrimenkul Seçenekleri

# Atina'nın Kuzey Bölgesinde Premium Daireler

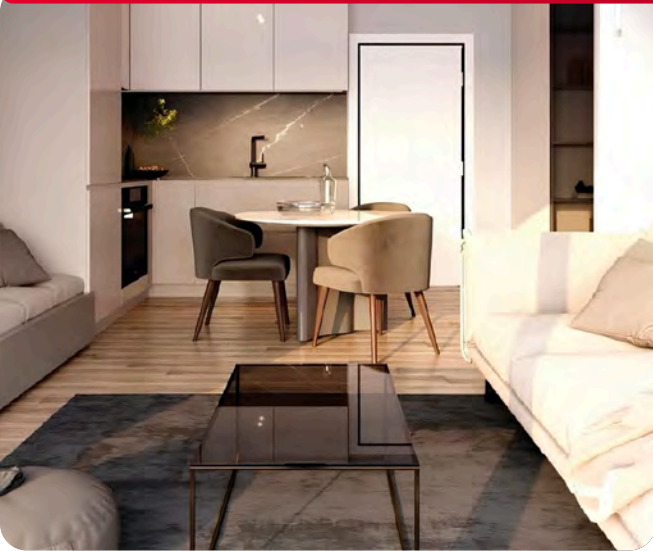
Bu yeni inşa edilmiş konut kompleksi, Atina'nın en prestijli ve en çok tercih edilen iş bölgelerinden biri olan Marousi'ye yakın, Neo Irakleio'nun yeşil ve sakin bir bölgesinde yer almaktadır. Proje, tasarımcı dokunuşlarına sahip iç mekânlar ve yüksek kaliteli beyaz eşyalarla donatılmış, tamamen mobilyalı 24 daireden oluşmaktadır.

Projenin öne çıkan özelliklerinden biri, olağanüstü erişilebilir bir fiyatla sunulan premium malzeme kalitesi ve olanaklarıdır. Büyük alışveriş merkezlerine, özel okullara ve uluslararası şirketlerin ofislerine yakın konumu sayesinde hem oturmak hem de kiralık yatırım için ideal bir seçenektir.

- Detaylar:**
- Metrekare: 38–44 m<sup>2</sup>
  - Profesyonel gayrimenkul yönetim hizmetleri
  - Panoramik şehir manzarasına sahip çatı jakuzisi
  - Özel spor salonu ve yüzme havuzu
  - Teslim tarihi: Ocak 202



Proje, yalnızca Astons müşterilerine özel olarak sunulmaktadır. Golden Visa'nın sadece 4–6 ay içinde alınabildiği nadir projelerden biridir. Tüm resmi belgeler hazırdır. **10'dan az sayıda daire mevcuttur!**



Fiyat — **€260.000'dan başlayan fiyatlarla**

# Atina Tavros–Kallithea Bölgesinde «Golden Visa» için Yeni Konut Kompleksi

Atina şehir merkezi ile Atina Rivierası arasında konumlanan bu dokuz katlı konut kompleksi, benzersiz bir yatırım fırsatı sunmaktadır. Proje, daha önce endüstriyel bir yapının bulunduğu arsada, yeniden yapılandırma değil tamamen **yeni inşaat** olarak geliştirilmektedir. Bu sayede yatırımcılar, **minimum €250.000 yatırım** ile sıfır bir projeden gayrimenkul satın alarak Yunanistan oturma izni alma hakkı elde edebilmektedir.

Komplekste, fonksiyonel planlara sahip modern daireler, şık mobilyalar ve gerekli tüm beyaz eşyalar yer almaktadır. Kallithea Metro İstasyonu (M1), Harokopio Üniversitesi ve Stavros Niarchos Kültür Merkezi yürüyerek yalnızca birkaç dakika mesafededir.

- Detaylar:**
- Yatırım getirisi (ROI): 6 yıl boyunca yıllık %4
  - Metrekare: 48–79 m<sup>2</sup>
  - Enerji verimliliği: A Sınıfı
  - Daire tipleri: Balkonlu 1+1 ve 2+1 daireler
  - Beklenen değer artışı: 2030'a kadar %25'e kadar
  - Teslim tarihi: 2028 1. Çeyrek



Proje, yalnızca Astons müşterilerine özel olarak sunulmaktadır



Fiyat — **€257.000'dan başlayan fiyatlarla**

# Atina'nın Prestijli Bölgesinde, Yüzme Havuzlu Butik Konut Kompleksi

Bu şık ve alçak katlı butik kompleks, Atina Rivierası'nda yer alan prestijli Voula sahil bölgesinde konumlanmaktadır. Panoramik pencereler ve geniş teraslarla öne çıkan modern mimarisi, çevresiyle uyumlu bir şekilde tasarlanmıştır. Site içi güvenli ve kapalı yaşam alanı, mahremiyet ve güvenlik sağlarken; özel yüzme havuzu ve dinlenme alanları yıl boyunca resort tarzı bir yaşam sunar.

Proje yalnızca 12 bağımsız bölümden oluşmaktadır: 6 dubleks maisonette, 4 adet 1 yatak odalı daire ve 2 adet geniş 2 yatak odalı daire. Her bir daire balkon veya terasa sahiptir ve zemin kattaki ortak dinlenme alanları ile yüzme havuzuna erişim imkânı sunar. Kompleks, Voula sahiline yürüyerek 20 dakika mesafede olup, Atina şehir merkezine ise yaklaşık 30 dakikada ulaşılmaktadır.

## Детали:

- Yatırım getirisi (ROI): Yıllık %3-4
- Metrekare: 43-79 m<sup>2</sup>
- Yatak odası: 1-2
- Yüzme havuzu, teraslar, güvenli site
- Teslim tarihi: 2026 2. Çeyrek



Fiyat — **€305.000'dan başlayan fiyatlarla**

# Non-Dom rejimi Yunanistan'da

## Küresel gelir üzerinden vergi optimizasyonu fırsatları

**Non-Dom rejimi, Yunanistan'da Aralık 2019'da tanıtılmıştır.** Bu şekilde, ülke hükümeti yabancı yatırımcıları ve varlıklı bireyleri çekmeyi hedeflemiştir. Hükümetin amacı, yabancıların vergi ikametgahlarını Yunanistan'a taşıyarak, yurtdışında elde edilen gelirler için avantajlı bir vergi rejimi seçmelerini sağlamaktır.

Non-Dom rejimi, vergi ikametgahını Yunanistan'a taşıyan ve ülkede önemli yatırımlar yapan (**en az €500,000**) varlıklı yabancıların, Yunanistan dışındaki tüm gelirleri için her vergi dönemi için sabit bir vergi tutarı olan **€100,000** ödemesini öngörmektedir.

Eğer bu rejime bir aile üyesi dahil edilmek istenirse, her bir aile üyesi için vergi tutarı **€20,000 artmaktadır. Yüksek gelirler için**

**Non-Dom rejimi, %44'lük en yüksek** oranla ilerleyen bir vergi diliminde vergi ödemekten çok daha avantajlı bir çözüm sunmaktadır.

## Yunanistan'da gelir vergisi

Yıllık gelir (€)	Vergi oranı (%)
10,000'e kadar	9
10,000 - 20,000	22
20,000 - 30,000	28
30,000 - 40,000	33
40,000'tan fazla	44

# Non-Dom Rejimi Yunanistan'da

## Kriterler:

Fiziksel kişi, Yunanistan'da geçerli bir vergi ikametgahına sahip olmamalı ve bu statüye sahip olmadan önceki 8 yıl boyunca Yunanistan'da vergi ikametgahı olmamalıdır.

Yunanistan'da vergi mükellefi olabilmek için, yılda en az 183 gün boyunca ülkede bulunması gerekmektedir (Schengen bölgesindeki kısa süreli seyahatler, Yunanistan'a giriş tarihinden itibaren sayımı sıfırlamaz).

Fiziksel kişi, Yunan ekonomisine en az €500,000 yatırım yapmalıdır.

Non-Dom rejimi kapsamında kabul edilen yatırımlar, "altın vize" programı çerçevesinde yapılan gayrimenkul yatırımlarını içermektedir. Bu kriterler, Yunanistan'da Non-Dom rejiminden yararlanmak isteyen bireyler için gereklidir.

# Ebeveynlerin Avrupa'ya Taşınması için Çözüm

Astons Vakası

Çoğu Avrupa ikamet programı, yaşlı ebeveynlerin başvuruya eklenmesine veya "altın vize" programı kapsamında onlara sponsor olma imkanına izin vermemektedir.

**Ancak, Yunanistan bu konuda bir istisna sunmaktadır.**

Müşterilerimiz David ve Anastasia, sevdiklerinden ayrılmak istemiyor ve hem yaşlı nesil hem de küçük çocuklar için konforlu bir yer arıyorlardı.

**Ülke seçiminde temel kriterler şunlardı:** ılıman ve sıcak iklim, kaliteli uluslararası eğitim, İngilizce eğitim veren okullar, anlaşılır bir kültür ve iyi bir özel sağlık hizmeti.

En önemli nokta, Anastasia ve David'in ebeveynlerini başvuruya dahil etme imkanıydı. Yunanistan, "altın vize" programı kurallarına göre, başvuranın eşini, 21 yaş altındaki çocuklarını ve ebeveynlerini ekleme hakkı tanımaktadır.

Başvuru sırasında, Yunanistan, Rus vatandaşlığına sahip yatırımcılardan gelen başvuruların işlenmesine yönelik sınırlamalar getirmişti. Ancak bu durum, David'in ana başvuran olarak Ermenistan vatandaşlığına sahip olması nedeniyle engel teşkil etmedi.

Ailesinin üyeleri, Rusya Federasyonu vatandaşlığına dayanarak Yunanistan ikamet programına katılabiliyor. Astons uzmanı ile birlikte, müşteriler Glyfada'da, Atina'ya yakın en sakin, güvenli ve konforlu bölgelerden birinde 3 geniş daire seçeneği belirlediler.

**İşlem süreci ve 8 kişilik ailenin ikamet izni alması yaklaşık 6 ay sürdü.**



# Neden Astons'u seçmelisiniz?

Astons, Avrupa, Pasifik, Karayipler, Orta Doğu ve ABD'de ikamet izni ve vatandaşlık almak için bireysel çözümler sunan lider bir yatırım göçmenliği ve yeniden yerleşim şirkettir.



## 30 Yıldan Fazla Deneyim ve Uzmanlık

Astons, 1989 yılında Londra'da kurulmuş olup, yatırım göçmenliği sektörünün oluşumunda öncü bir rol oynamıştır. Şu anda, Astons, merkezi Dubai'de bulunan uluslararası bir şirketler grubunu temsil etmektedir.



## Güvenilir Ortak

Yıllar boyunca, dünya genelinden 100'den fazla milletten 9,000'den fazla müşteriye başarılı bir şekilde yardımcı olduk. Vatandaşlık, ikamet izni ve gayrimenkul programlarına yönelik 2,600,000,000 \$'dan fazla yatırımı yönlendirdik.



## Lisanslı Ajan

Sadece resmi devlet lisansı altında çalışıyoruz ve iş yaptığımız her yargı alanının yasalarına ve düzenlemelerine sıkı sıkıya uyuyoruz. Yerel düzenleyici otoriteler ve devlet yetkilileri ile işbirliği yaparak, sizin, itibarınızın veya markanızın yanı sıra yatırımlarınızın riskten uzak olmasını garanti ediyoruz.



## İtibar ve Güven

Astons'un iç kontrol süreçlerinden geçen müşterilerimizin %100'ü programlarda onay almaktadır. Ekibimizde, göçmenlik yasalarını derinlemesine bilen avukatlar bulunmaktadır; bu avukatlar, devlet organları ile iletişim kurarak müvekkil çıkarlarını korumaktadır. Süreci, uzun yıllara dayanan deneyim, uzmanlık ve Britanya hukuk okulunun metodolojisi ile başarıyla tamamlıyoruz.

# Neden Astons'u seçmelisiniz?



## Küresel Göçmenlik Hizmetleri Lideri

Astons, MIGRATOP sıralamasında ilk 6'da ve Uglobal Immigration Magazine'in uluslararası göçmenlik şirketleri sıralamasında ilk 25'te yer almaktadır. 2018 yılında "En İyi Avrupa Vatandaşlık Danışmanı" ve 2019 yılında "En İyi Tam Hizmet Yatırım Göçmenlik Şirketi" ödüllерinin sahibidir.



## Her Zaman Yanınızdayız

Moskova (Rusya), İstanbul (Türkiye), Londra (Birleşik Krallık), Limasol (Kıbrıs), Dubai (BAE), Atina (Yunanistan), Fort Lauderdale (ABD) ve St. Julian's (Malta) ofislerimizde sizi memnuniyetle karşılayacağız. Uzmanlarımız, istediğiniz zaman çevrimiçi olarak hizmetinizdedir.



## Kapsamlı ve Bireysel Yaklaşım

Yatırım yoluyla vatandaşlık ve ikamet izni için mevcut en iyi programları sunuyoruz; ayrıca 11 ülkede premium gayrimenkul seçenekleri de bulunmaktadır. Uzmanlarımız, ihtiyaçlarınıza en uygun çözümü bulmanıza yardımcı olacaktır.



## Pazar Uzmanları

Yatırım göçmenliği ve uluslararası gayrimenkul sektöründeki trendler hakkında önde gelen medya kuruluşlarına düzenli olarak yorum yapıyoruz: The New York Times, The Telegraph, The Times, CNBC, RBC, Forbes.



# Yunanistan'daki Gayrimenkul Uzmanlarından Oluşan Ekibimiz

Yunanistan'daki ekibimiz; yerel gayrimenkul piyasası, mevzuat ve yatırım fırsatları konusunda derin bilgiye sahip uzmanlardan oluşmaktadır.

Atina'da, Riviera'da ve ülkenin kilit bölgelerinde faaliyet göstererek; mülk seçiminden «Golden Visa» programı kapsamında oturum izni alınmasına kadar sürecin her adımında müşterilerimize rehberlik ediyoruz.

## Astons is:

Yunanistan gayrimenkul pazarında yıllara dayanan deneyime sahip yerel uzmanlar

Göçmenlik makamlarının gerekliliklerine tam hâkimiyet

Erken aşamadaki özel gayrimenkul ve projelere erişim

Her aile için şeffaf destek ve kişiye özel yaklaşım

Gayrimenkul ve göç hukuku alanında aktif olarak çalışan, lisanslı avukatlar



# Etkinliklerimiz



# Biz Medyada

Bu sayfada, Astons'un basındaki önemli yayınları, uzman yorumlarını, ikamet planlaması, yatırım yoluyla vatandaşlık ve ikamet izni ile yurtdışındaki gayrimenkul yatırımları hakkında yapılan yorumları bulabilirsiniz.

**THE  TIMES**

Move fast: Greece's golden visa rules are changing

**The New York Times**

Americans Head to Europe for the Good Life on the Cheap

**The Telegraph**

Countries cut cost of citizenship to attract disillusioned British taxpayers

**THE HUFFPOST**

«Χρυσή Βίζα» στην Ελλάδα: Σημαντική άυξηση των αιτήσεων από τις ΗΠΑ

 **CNBC**

Many of Europe's 'golden visa' programs are closing — but demand is up in this Mediterranean hotspot

**[N] The National**

Two per cent of Britons have applied for EU passport since Brexit vote

**gtp** | GREEK TRAVEL PAGES

Study: More US Buyers Tapping into Greece's Golden Visa Scheme

**SPEAR'S**

Money on the move: why the world's wealthy are deserting the USA

**FINANCIAL EXPRESS**

Spain is the best option for international investors looking for Golden Visas: Findings

# Astons Dünyada



## RUSSIA, MOSCOW

Business Center «White Stone»,  
4th Lesnoy Lane, 4, Moscow,  
Russia

+7 495 032 30 98



## UK, LONDON

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

+44 207 0436026



## UAE, DUBAI

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

+971 454 01311



## CYPRUS, LIMASSOL

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

+357 25 230233



## USA, FORT LAUDERDALE

2100 N Ocean Blvd,  
Fort Lauderdale  
FL 33305

+1 888 2033901



## MALTA, ST JULIAN'S

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

+356 77149119



## İSTANBUL, TÜRKİYE

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

+90 212 900 87 29



## GREECE

Dimitriou Falireos, 42  
Neo Faliro, Piraeus,  
18547

+302 112340656

# ASTONS

Tüm aşamalar Yunanistan'da ikamet izni alma sürecinin tüm aşamaları, yüksek etik ve profesyonellik standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmektedir.

**Küresel fırsatlara giden yol: yatırım yoluyla vatandaşlık, ikamet izni ve dünya genelinde gayrimenkul yatırımları.**

**BİZE ULAŞIN**



Kişisel danışmanlık almak için bizimle iletişime geçin.



+90 212 900 87 29



[WhatsApp](#)



[Telegram](#)

