



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 130 клиентов Astons

Выбрали греческую
недвижимость и заключили
сделки на покупку и получение
вида на жительство за инвестиции,
воспользовавшись нашей
экспертной поддержкой.

Преимущества ВНЖ Греции

«Золотая виза» Греции или программа получения ВНЖ за инвестиции была реализована в 2013 году. Она позволяет получить вид на жительство инвестору и членам его семьи за несколько месяцев при покупке недвижимости на сумму от €250 000, €400 000 и €800 000 в зависимости от типа объекта и его расположения.

ВНЖ — документ, дающий гражданину третьей страны право на законное проживание в Греции в соответствии с Регламентом Европейского Союза 1030/02.

Вид на жительство выдается на 5 лет. Его можно продлевать неограниченное количество раз, при этом не проживая в 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



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.

Плюсы владения недвижимостью в Греции



Сильный туристический сектор, который позволяет получать стабильный и высокий доход от недвижимости при сдаче как в краткосрочную аренду, так и на долгий срок. Вклад туризма в экономику страны в 2023 году составил €28,5 млрд, что составляет 13 % ВВП.



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 2024 году греческая экономика, по прогнозам, вырастет почти на 3%, приблизившись к уровню докризисного 2009 года, что значительно превышает средний показатель по еврозоне (+0,8%).



Качество жизни: хорошие продукты, здравоохранение, экология — все это бонусы проживания в этой стране. В Греции невысокие цены на недвижимость по сравнению со средним доходом населения и другими странами Евросоюза.

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 отдельный объект недвижимости (т.е. единственный) с минимальной площадью 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 на следующие пять лет 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
Миконос
Санторини

+ острова
с населением
более 3100
жителей

От €250 000

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

Все оставшиеся регионы Греции

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 апостилем).
- 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 апостилем

 - Скан-копии свидетельства о рождении всех заявителей.

*Документ с апостилем

Сроки: 2-4 недели, в зависимости от наличия у заявителя необходимых документов.
- 5 **Получение греческого налогового номера на основного заявителя.**
Сроки: на сегодняшний день из-за реструктуризации налоговой службы Греции получение налогового номера может занять до 4 недель.
- 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 произведении расчета с застройщиком и его регистрация в кадастре.**
- 12 **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).
- 13 **Подтверждение приема заявления миграционной службой и выдача разрешения на временное проживание и въезд в Грецию.**
Сроки: до 40 дней с момента подачи.
- 14 **Сдача биометрии.**
Биометрию необходимо сдать всем заявителям старше 6 лет, при этом личное присутствие в миграционной службе Греции для фотографирования обязательно для всех без исключения (в том числе и для детей младше 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.
- 15 **Выдача карточек ВНЖ**
Сроки: средний период ожидания на август 2024 года — от 8 месяцев.
Карточки забирает греческий юрист компании Astons и отправляет клиенту.



Государственные сборы и расходы по покупке недвижимости в Греции

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
- Подготовка доверенности

Приблизительно 1,5%
от стоимости имущества
€150

Услуги переводчика

Гонорар переводчика за перевод и подписание доверенности

От €150

Стоимость частного медицинского страхования

- До 65 лет
- 66-76 лет
- от 76 лет: при особых условиях (например, при отсутствии серьезных или хронических заболеваний)

€150 на человека
€250 на человека
По запросу

Иммиграционные сборы

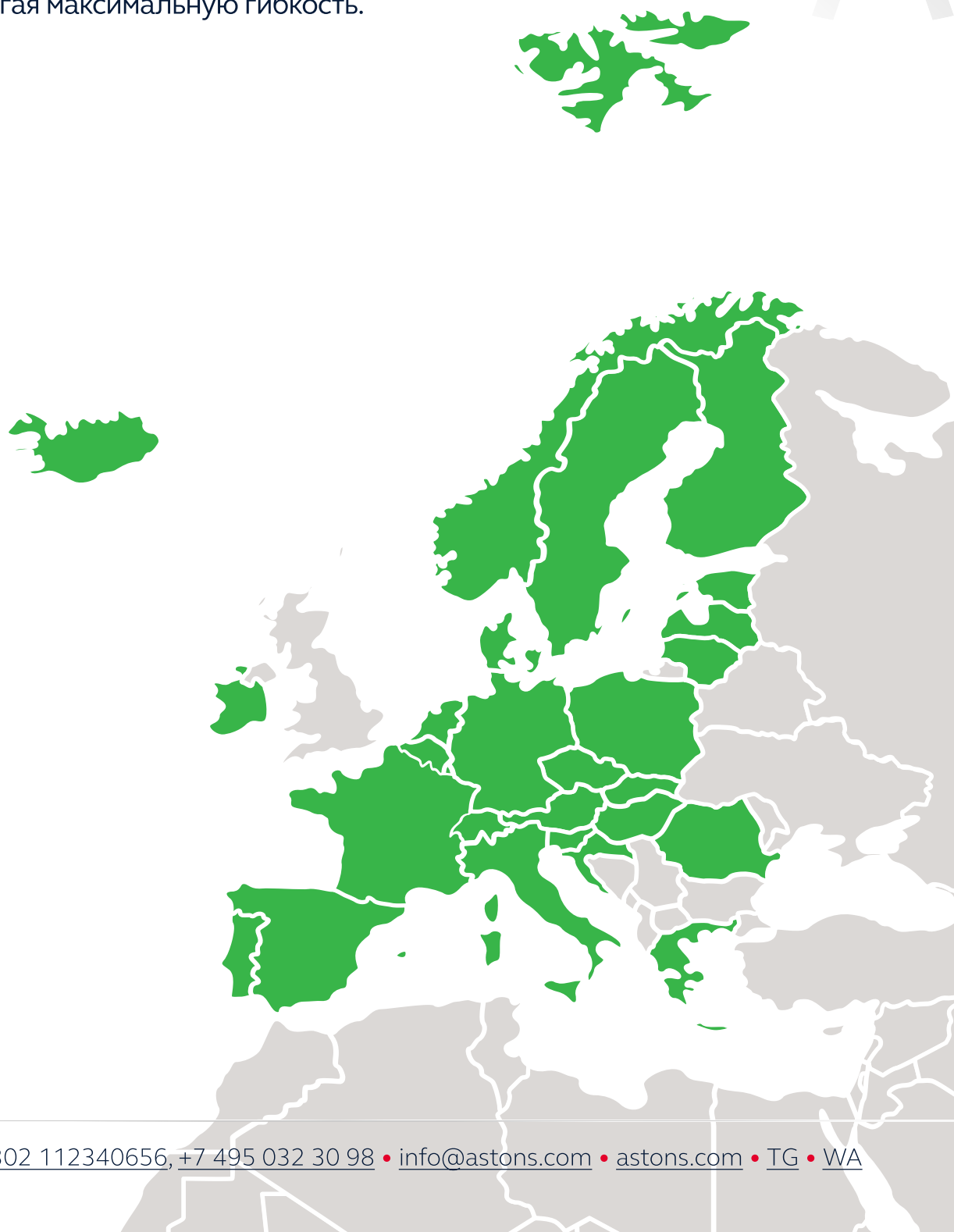
- Заявление на основного инвестора (продление)
- Заявление / продление для члена семьи старше 18 лет
- Стоимость печати карточки резидента распространяется на всех заявителей, независимо от возраста

€2 000
€150 на человека
€16 на человека

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



Список необходимых документов

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 (**Blue Card**). 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).

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

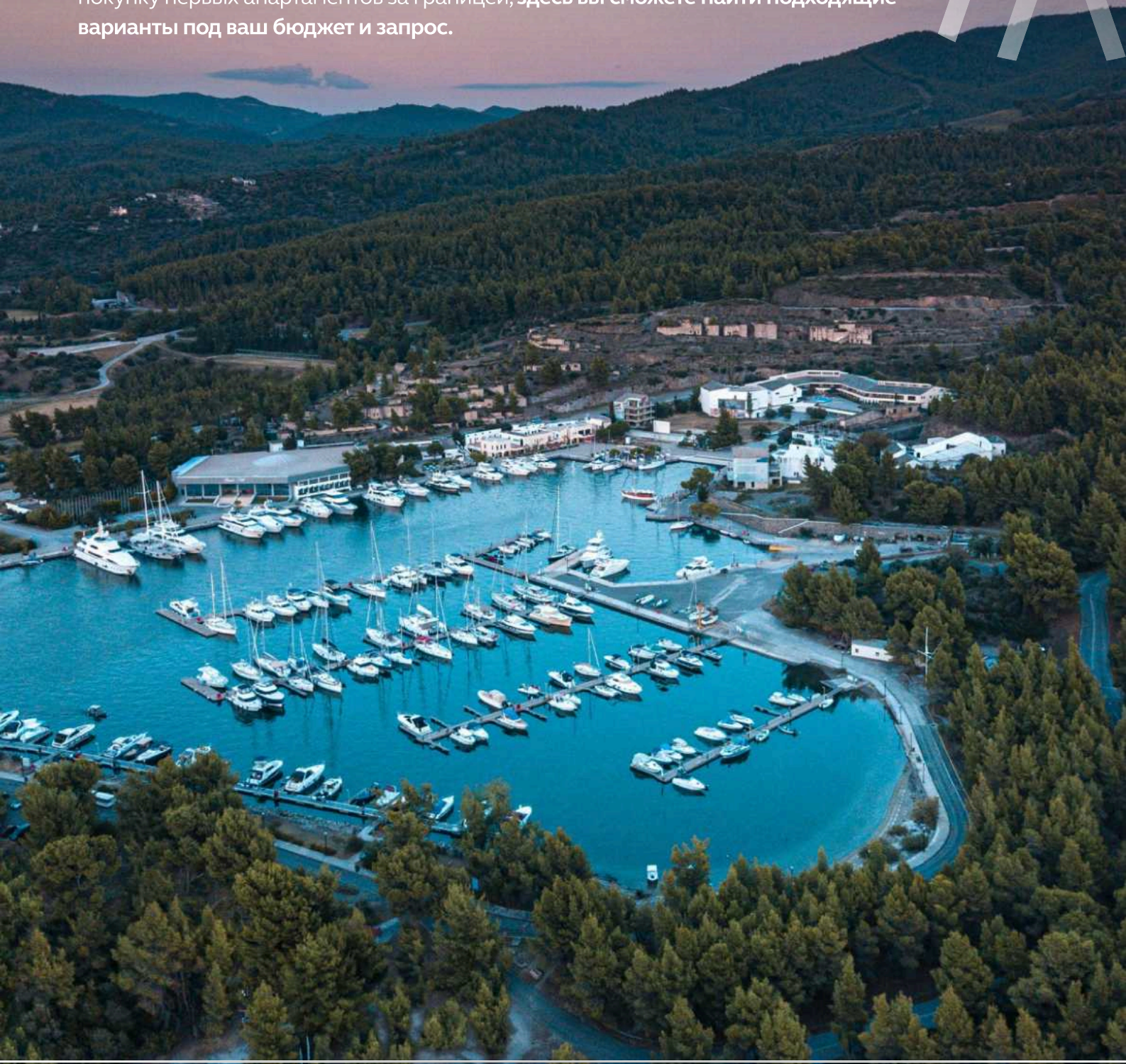
В нашей команде работают юристы, которые досконально знают иммиграционное законодательство и защищают интересы клиента, постоянно контактируя с государственными органами Греции. Наша команда доводит иммиграционный процесс до конца благодаря многолетнему опыту и экспертизе.

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

Лазурные лагуны, древние руины и залитые солнцем пейзажи — Греция всегда была одним из наиболее популярных направлений как для туристов, так и для инвесторов.

Устойчивый рост, потенциал рынка недвижимости, геополитическое положение страны — **все это обеспечивает постоянный поток международных инвестиций.** Древние города, например, Афины, открывают новые грани городской жизни, а острова, такие как Крит и Миконос, предлагают роскошный отдых.

В Греции неоднородный рынок, который позволяет найти скрытые возможности. Вне зависимости от того, являетесь ли вы опытным инвестором или планируете покупку первых апартаментов за границей, **здесь вы сможете найти подходящие варианты под ваш бюджет и запрос.**



Инвестиционная привлекательность Греции

Преимущества Греции с инвестиционной точки зрения обеспечиваются стратегическим географическим положением, благоприятным климатом и улучшающейся 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

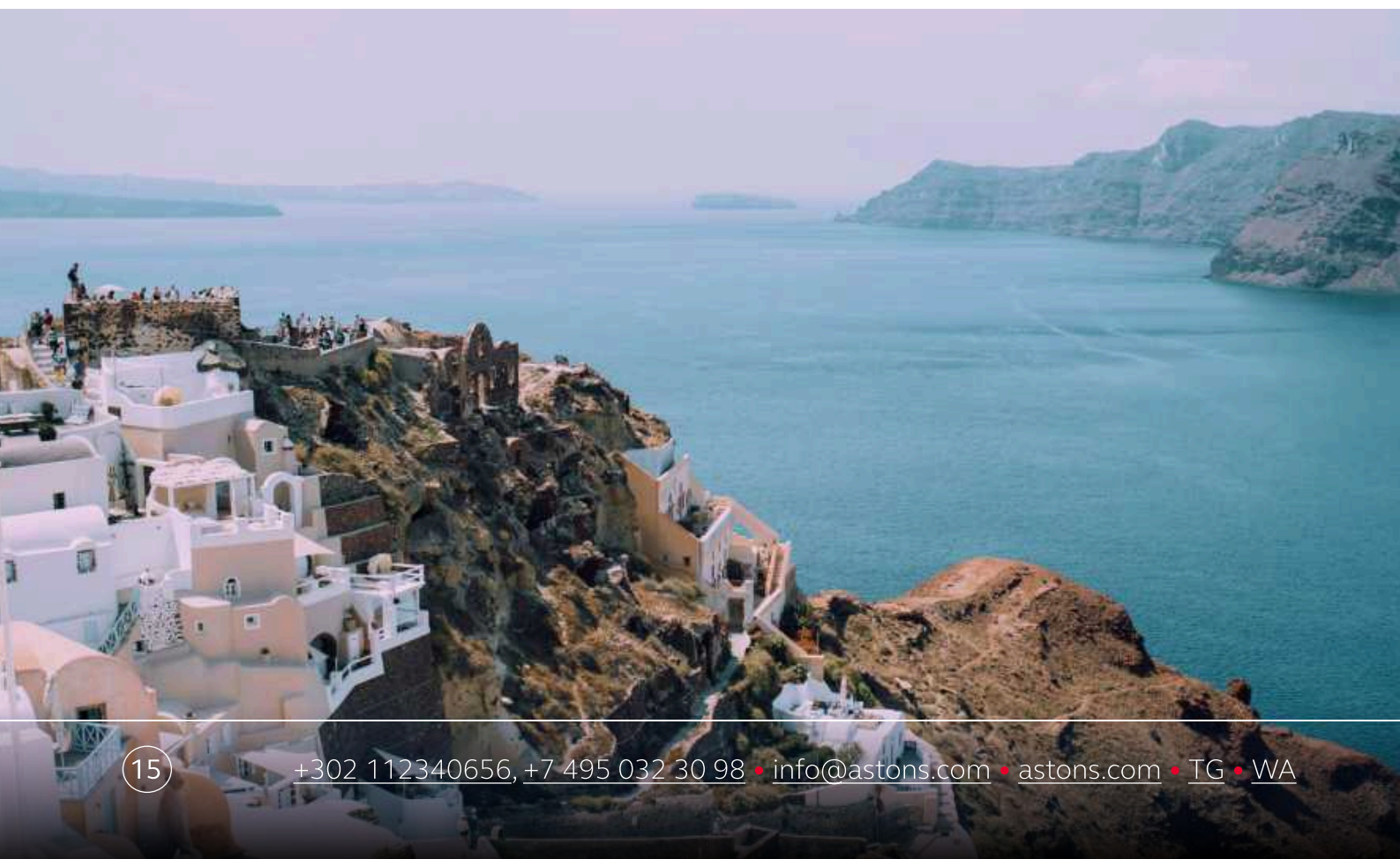
Являясь членом Европейского союза, Греция получает доступ к единому рынку, что позволяет предприятиям, работающим в Греции, свободно торговать с другими странами ЕС. Членство Евросоюза также обеспечивает доступ к общеевропейским программам финансирования, которые могут помочь в росте и развитии бизнеса.

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

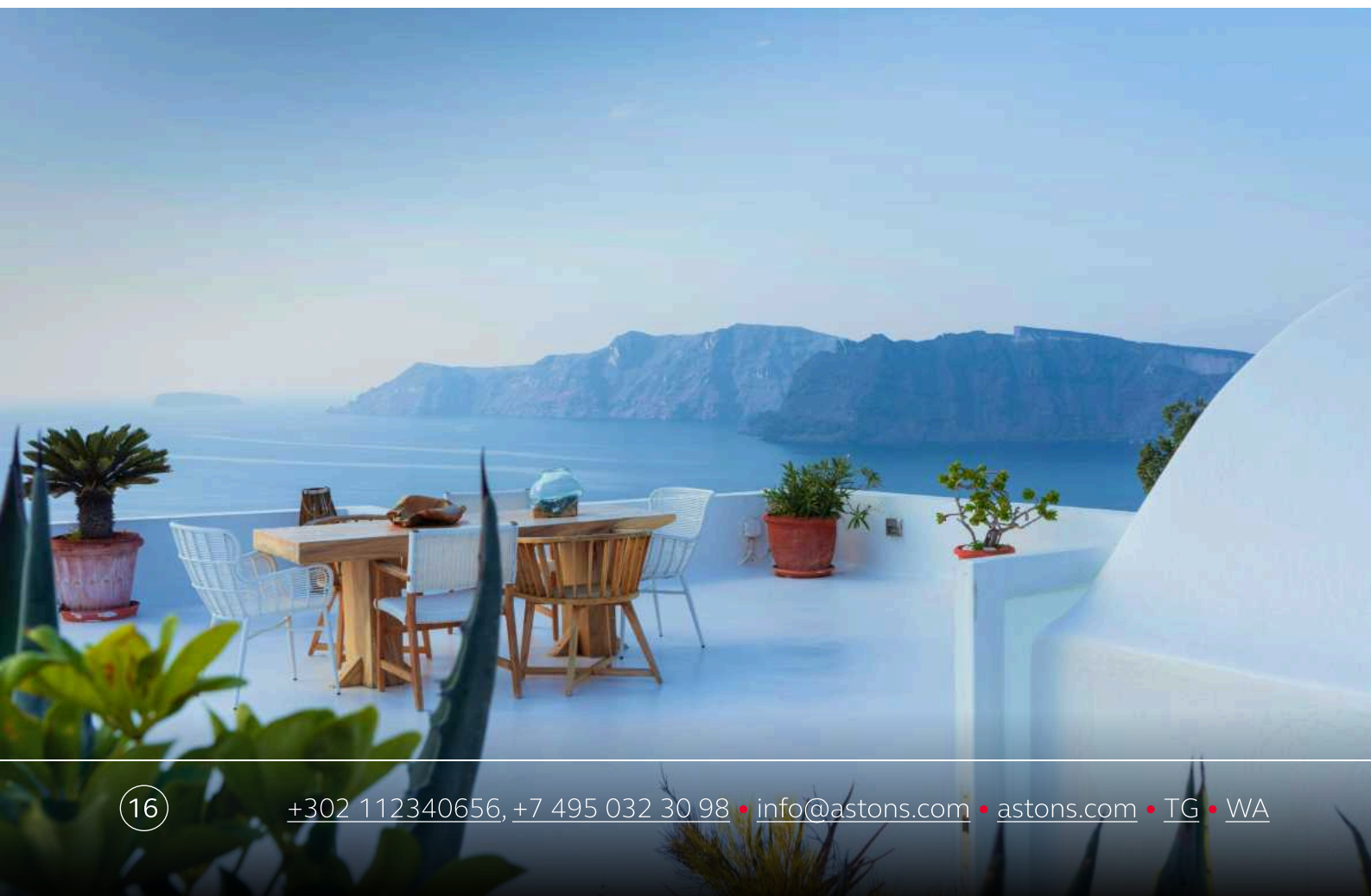
После длительного периода экономических проблем **Греция встала на путь восстановления и роста**, который, по прогнозам аналитиков, продолжится. Крупнейшие финансовые агентства повысили рейтинги Греции, что отражает улучшение экономических перспектив. Сейчас – один из благоприятных моментов для входа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



Рынок недвижимости Греции.

Статистика

Динамика цен

Стоимость жилья в Греции показывает стабильный рост ввиду восстановления экономики после кризиса 2009 года.

+13,8% за 2023 год

+9,7% на новое жильё (III кв. 2024 г.)

Стоимость нового жилья в 2024 г.

Цена за квадратный метр:

от €3 500 / м² в среднем в популярных локациях

≈ €4 000 / м² в Аттике за квартиру

≈ €6 000 / м² в Аттике за мезонет

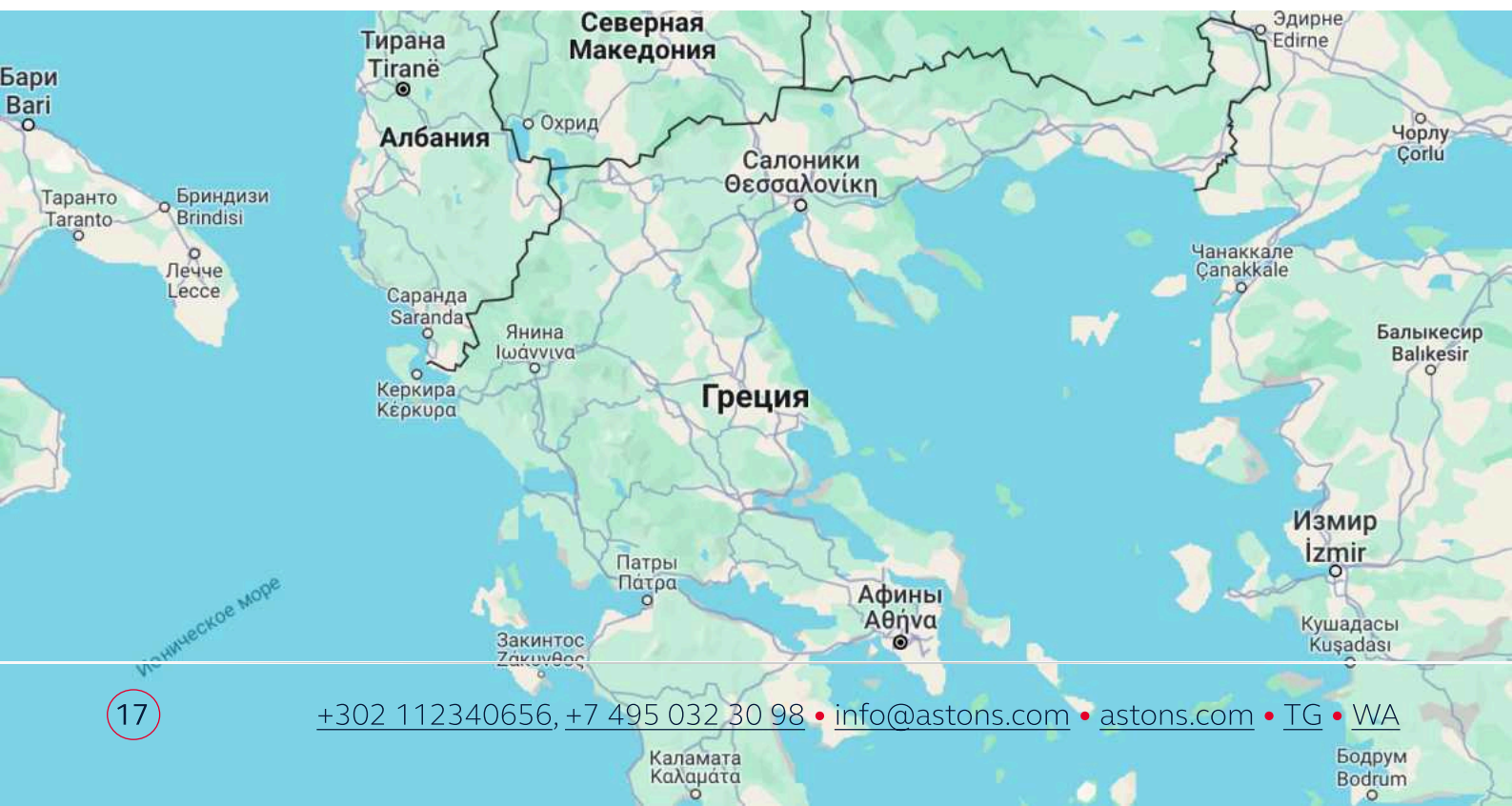
Стоимость краткосрочной аренды жилья в 2024 г.

В сутки за жильё на побережье Аттики:

от €73 (муниципалитет Маркопулос)

до €225,3 (муниципалитет Лавреотики)

среднегодовой оборот от сдачи – **до €27 000**



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 родились Аристотель, Платон, Сократ, Еврипид и Софокл. Здесь прошли первые Олимпийские игры после их возрождения в 1896 году. Здесь расположены Афинский Акрополь, Храм Зевса, Театр Диониса и множество других исторических достопримечательностей, известных на весь мир.

С точки зрения жизни, 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. Кроме того, афинская русскоязычная община — одна из самых крупных в стране. Но не стоит забывать и об обратной стороне медали: более высокая стоимость жизни и жилья, высокая конкуренция на рынке труда, большой поток туристов, экологическая обстановка хуже, чем в других городах.

Поэтому, выбирая Афины среди других греческих городов для переезда, стоит уделить внимание выбору района и определиться с целями. Южные районы — Глифада, Вула, Элиника, Палео Фалиро — одни из самых престижных и дорогих, то же самое относится и к центральным районам Плака и Колонаки. Более бюджетные, но хорошие районы — Холаргос, Кифисия и Халандри — считаются пригородами, но входят в конгломерат Больших Афин.

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.

Глифада

Сердце Афинской Ривьеры



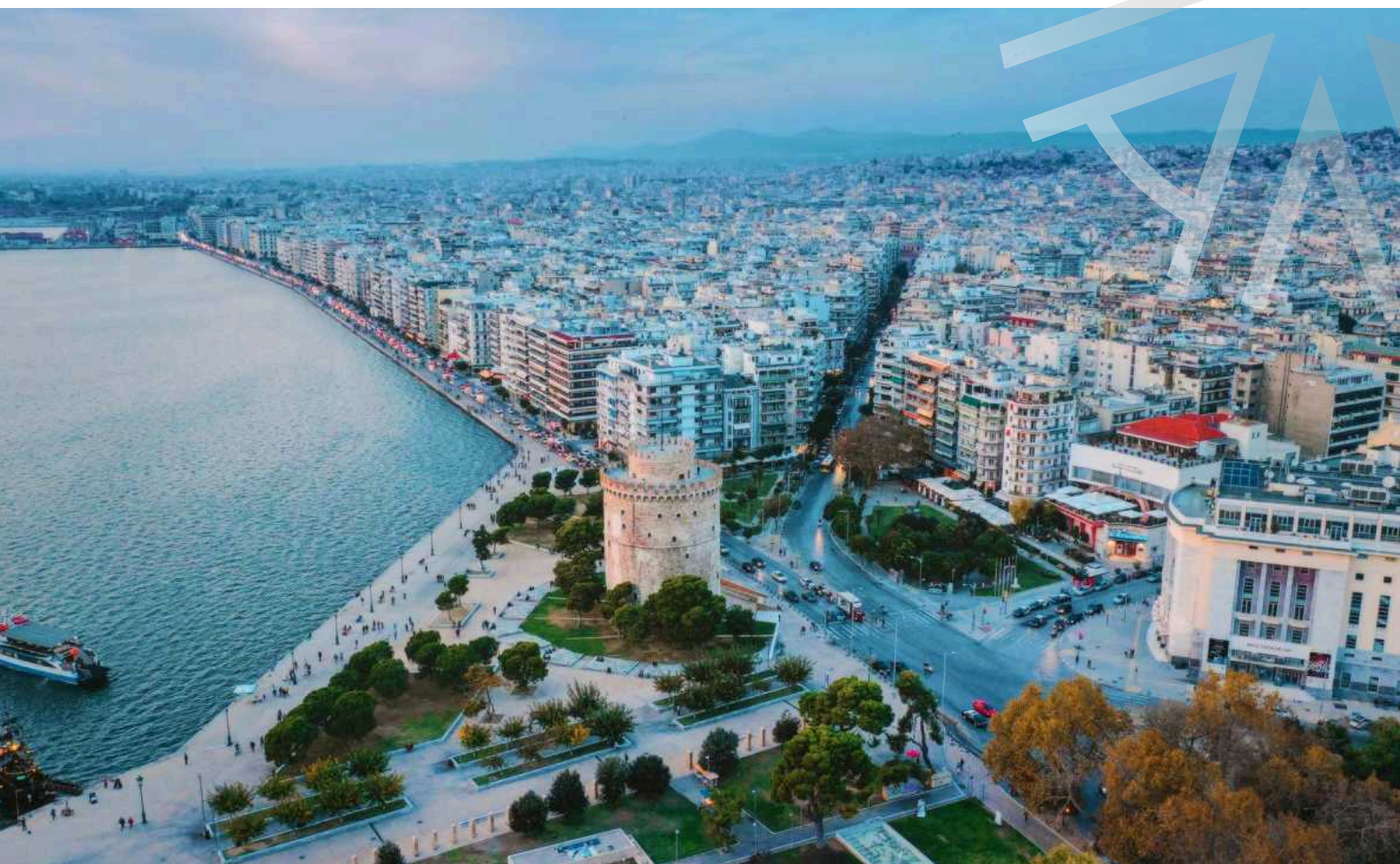
Глифада — небольшой город, расположившийся в 12 км от столицы, считается самым престижным пригородом Афин и одним из самых живописных курортов Аттики.

Великолепные пляжи, яхтенные гавани, поля 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.

Экология здесь лучше, чем в столице, жизнь более спокойная при не менее развитой инфраструктуре: 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.

Патры

Город Святого Андрея Первозванного



Патры — третий по величине город в Греции и еще один крупный порт страны, который часто называют Западными воротами Греции в Италию.

Патры соединяют в себе сразу несколько привлекательных черт: здесь прекрасно развита транспортная сеть и инфраструктура, происходит много культурных событий. При этом в Патрах более размеренная жизнь, чем в Афинах, а цены на аренду и покупку недвижимости значительно ниже. Тут живописная природа и мягкий климат с более прохладным летом и теплой зимой.

При этом Патры пользуются интересом у туристов — сюда едут, чтобы посетить Замок Кастро и Церковь Святого Андрея, совершить покупки в знаменитых огромных торговых центрах города, повеселиться на Патрском карнавале — одном из крупнейших в Европе.

Лариса

Сердце Фессалии



Лариса входит в пятерку крупных городов Греции и считается одним из старейших городов в стране.

В городе прекрасная развитая инфраструктура для семей с детьми: благодаря удобному расположению здесь нет проблем с транспортной доступностью, много чистых пляжей, есть горы. В Ларисе безопасно и комфортно жить и отдыхать. Экологическая обстановка также значительно лучше, чем в столице, а стоимость жизни и недвижимости ниже.

Единственное, к чему нужно быть готовым — это к существенному для Греции перепаду температур между сезонами: летом здесь около 30°C, а зимой средняя температура опускается до 0°C.

Ираклион

Самый красивый курортный город в Греции



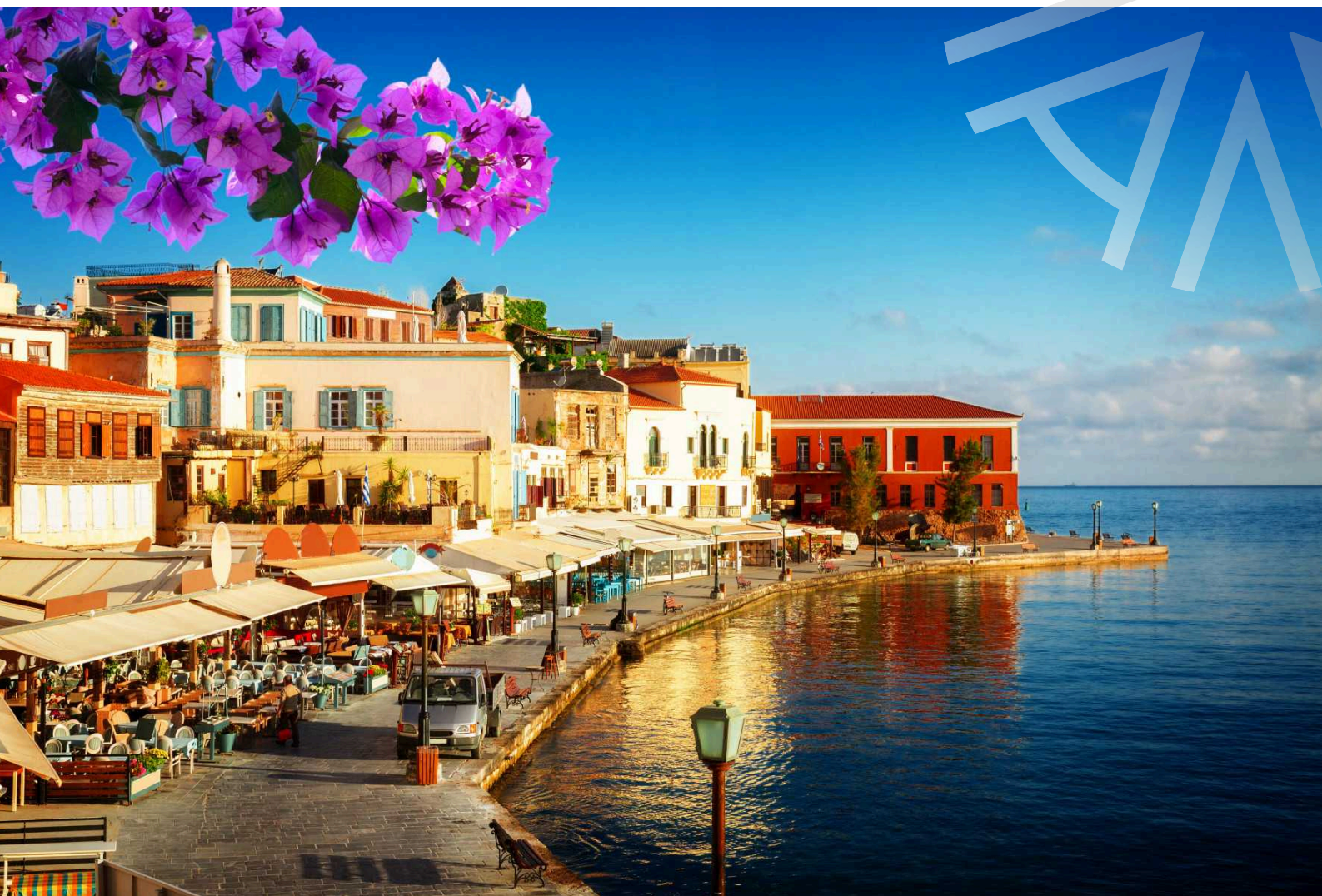
Крит — самый большой остров Греции, центр древнейшей в мире минойской цивилизации. Ираклион является его крупнейшим городом и административным центром, многие называют Ираклион туристической жемчужиной страны.

Город известен археологическими раскопками Кносса, Феста и Малии, а сам остров — голубыми лагунами, чистейшими пляжами и живописными видами.

Жизнь в Ираклионе, как и в любом крупном курорте на островах, зависит от сезонности — это относится как к наличию работы, так и к уровню доходов. Тем не менее, Ираклион весьма популярен у экспатов: здесь находится одна из самых больших русскоязычных общин в Греции.

Ханья

Греческая Венеция



Ханья — небольшой город-порт на севере Крита, по праву считающийся одним из самых красивых городов в Греции и впитавший в себя традиции греческой, венецианской и византийской культур.

Город разделен на две части: старый город вокруг старой венецианской гавани и крепости и новый город в южной части. Ханья привлекает своей атмосферой и неспешным ритмом жизни, прекрасными пляжами, необыкновенной архитектурой.

Родос

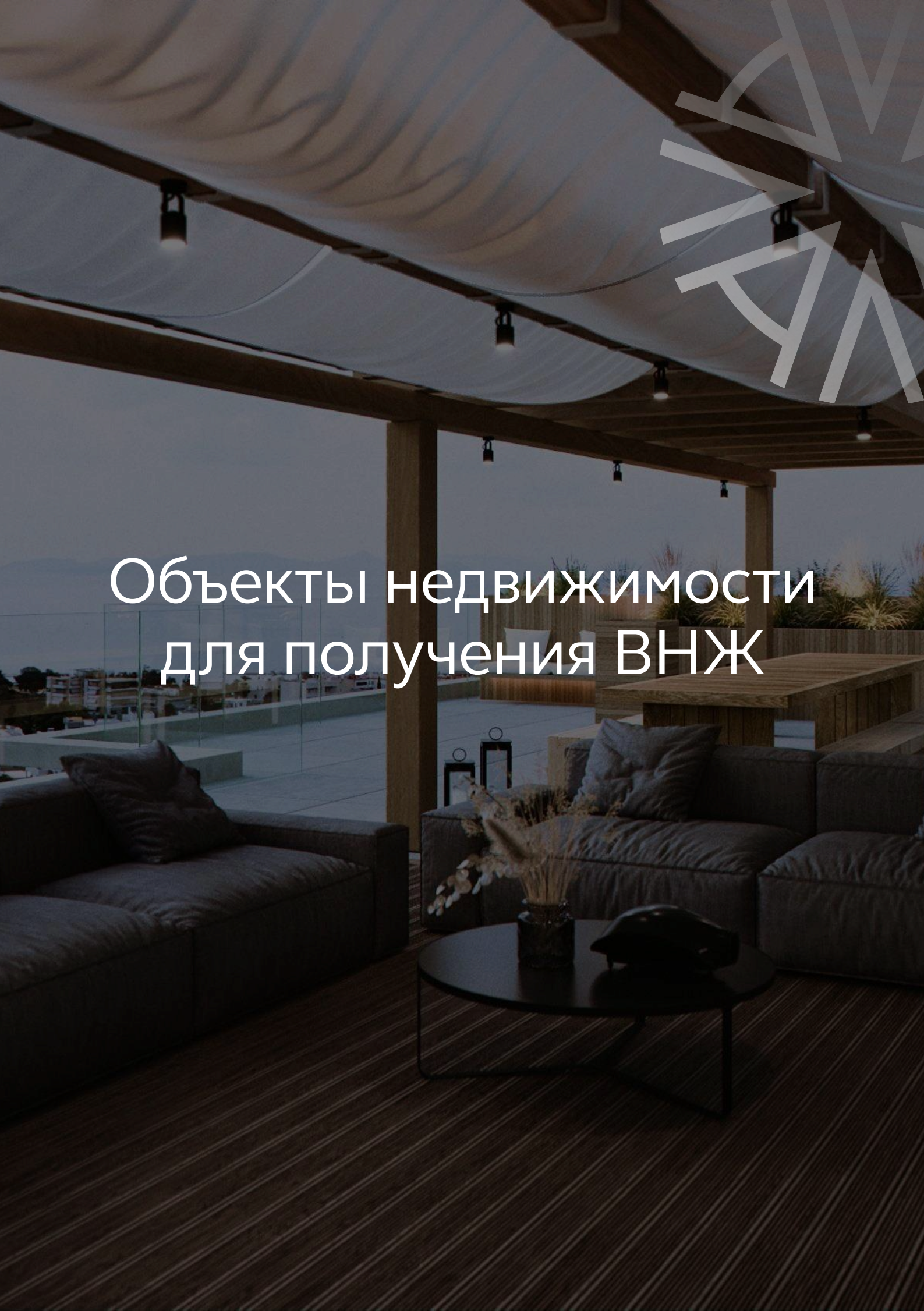
Жемчужина Средиземноморья



Родос — город на одноименном острове, один из популярных городов Греции как среди туристов, так и среди экспатов.

Родос по праву можно назвать жемчужиной Средиземного моря: местные курорты известны на весь мир своими отелями, песчаными пляжами и ночными дискотеками. Любителей истории и древних памятников ждут Родосская крепость и акрополь города Линдос, здесь в Порту Мандраки находилось одно из семи чудес света — Колосс Родосский.

Жизнь на Родосе подойдет тем, кто готов к сезонности: с сентября по май остров замирает. Зато здесь несложно найти недорогую недвижимость в аренду — особенно на длительный период. Стоимость жизни относительно невысока, здесь живописная природа и прекрасная экология.

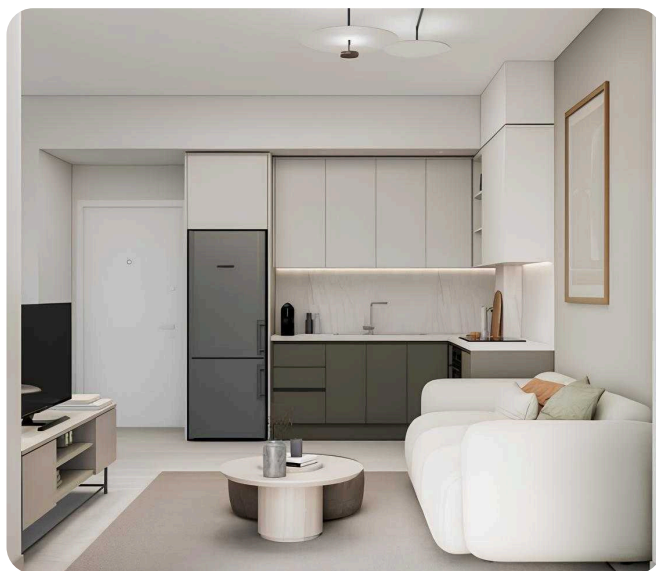
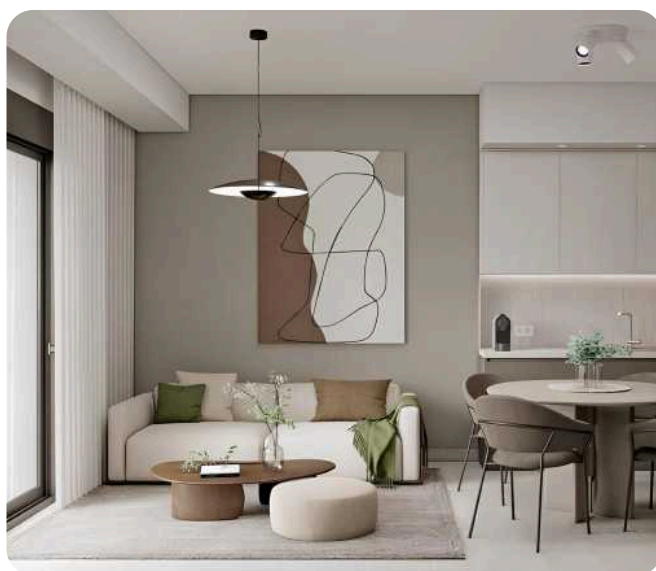
A modern rooftop lounge area at dusk. The space features a large, curved white canopy supported by wooden beams, with several small black spotlights hanging from it. The floor is covered with a dark, striped rug. In the foreground, there are two large, dark grey modular sofas with cushions. A round, dark coffee table sits in front of the sofas, holding a vase of dried flowers and a small black object. In the background, a wooden bar counter is visible, and a glass railing provides a view of a cityscape and distant mountains under a twilight sky.

Объекты недвижимости для получения ВНЖ

Апартаменты и дуплексы премиум-класса рядом с парком Элликонион в пригороде Афин

Новый комплекс находится в Аргируполи (Argyroupoli), в 1,8 км от культового парка Элликонион (The Ellinikon Experience Park), **что автоматически гарантирует высокую ликвидность и доходность апартаментов**. Элликонион раскинулся на площади 243 гектара, предлагает множество развлечений и считается крупнейшим прибрежным парком Европы. Аргируполи также отличается близостью к побережью и центру Афин: в 220 метрах находится станция метро Алимос, так что до столицы можно доехать за 15 минут.

- Детали:**
- ROI 4 – 6%
 - Энергоэффективность класса А
 - Балконы (до 10 кв. м)
 - Панорамные окна
 - 2 дуплекса дополнены частным садом (57 и 74 кв. м)
 - **Срок сдачи: второй квартал 2026 года**



Стоимость — **от €255 000**

Современные апартаменты с бассейном в южном пригороде Афин

Жилой комплекс расположен рядом с метро и в 500 метрах от знаменитого парка Элликонион (The Ellinikon Experience Park), в котором можно как провести время с семьей, так и посетить культурное мероприятие. Район Элликонио отличается развитой инфраструктурой, близостью к популярным достопримечательностям, элитным заведениям и лучшим пляжам Афинской Ривьеры.

- Детали:**
- ROI 4 – 6%
 - Энергоэффективность класса А
 - Балконы (до 10 кв. м)
 - Панорамные окна
 - 2 дуплекса дополнены частным садом (57 и 74 кв. м)
 - **Срок сдачи: третий квартал 2026 года**



Стоимость — **от €250 000**

Инвестиционные апартаменты в Пирее с бассейном на крыше

Масштабный жилой комплекс расположен в 200 метрах от моря и в нескольких минутах от одного из крупнейших портов в Европе — порта Пирея. Благодаря близости к Афинам и статусу главного порта Греции, Пирей считается подходящим местом для выгодных инвестиций, так как тут цены на недвижимость за последний год выросли на 34%. От комплекса до ближайшей станции метро Пирей и порта можно дойти пешком за несколько минут, а до площади Синтагма в Афинах дорога на машине займёт всего 15 минут.

- Детали:**
- Гарантированная доходность 3% на 3 года
 - Энергоэффективность класса A+
 - Балконы
 - Панорамные виды на порт Пирея
 - Фасады с озеленением
 - Спортзал, коворкинг
 - Бассейн на крыше с видом на Эгейское море
 - Срок сдачи: 2027 год



Стоимость — **от €250 000**

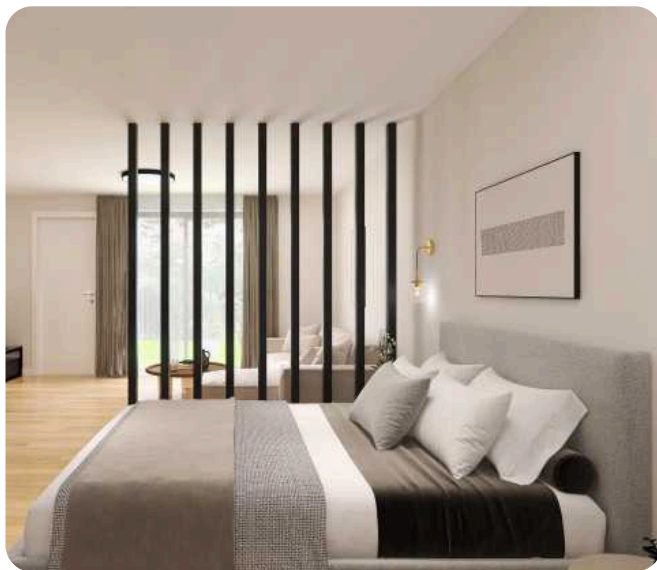
Современные апартаменты в северном пригороде Афин

Жилой комплекс расположен в городе Галацион, в 4 километрах от центра Афин. Район динамично развивается и предлагает жителям развитую инфраструктуру, хорошую транспортную доступность и богатую культурную жизнь.

Четырехэтажное здание состоит из 32 квартир, дополненных просторными балконами до 30 кв. м. Дизайн проекта отличается стильными решениями для комфортной жизни пары или сдачи объекта в краткосрочную и долгосрочную аренду.

Детали:

- ROI 3 – 4%
- Энергоэффективность класса B
- Европейские кухни
- Качественная сантехника
- Панорамные окна
- **Срок сдачи: третий квартал 2026 года**



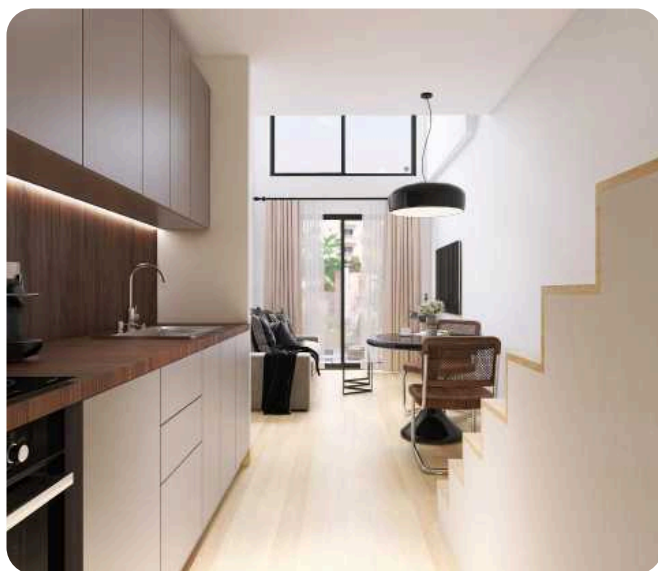
Стоимость — **от €251 000**

Комфортабельные апартаменты и дуплексы в престижном районе Неа-Иония, Афины

Новый жилой комплекс расположен в одном из самых престижных районов Афин — Неа-Иония. Это живописный район с богатой историей, где органично сочетаются городской комфорт и спокойная атмосфера жилого квартала. В пешей доступности находятся парки, школы, магазины и рестораны, а до центра города можно добраться всего за 15-20 минут. До станции метро — 1,1 км.

Детали:

- Энергоэффективность класса B
- Гарантированная доходность 3%
- Современные планировки
- Балконы и сад на первом этаже
- Европейские кухни
- Сантехника Grohe
- **Срок сдачи: 3 квартал 2026 года**



Стоимость — **от €255 000**

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. Цель правительства заключалась в том, чтобы иностранцы перенесли свое налоговое резидентство в Грецию, выбрав льготный налоговый режим для доходов, полученных за границей.

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

Доход за год, €	Ставка, %
До 10 000	9
От 10 000 до 20 000	22
От 20 000 до 30 000	28
От 30 000 до 40 000	33
Более 40 000	44

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 30 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 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, the Bell, Редакция, Живой Гвоздь (ex. ЭХО Москвы), Priam и другим.



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](#)

LONDON loves BUSINESS

[Which are the best Golden Visas to beat the Brexit roadblock](#)

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

📍 Park Place Tower, World Trade
Center-1 Sheikh Zayed Road
Dubai, Office A-01, 16th floor

☎ [+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

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



СТАМБУЛ, ТУРЦИЯ

📍 Maslak, Eski Büyükdere Street
No:27 Maslak Orjin Business
Center, 34485

☎ [+90 212 900 87 10](tel:+902129008710)



КАЛИФЕЯ, ГРЕЦИЯ

📍 Nimfeou 4,
Kallithea 17674

☎ [+302 112340656](tel:+302112340656)



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



+302 112340656



WhatsApp



Telegram

