

ASTONS

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



YUNANISTAN İKAMET İZNI

yatırım yoluyla

KÜRESEL HAREKETLİLİK:

Vizesiz 28
Schengen ülkesi

İKAMET İZNI ALMA SÜRESİ:

6 aydan itibaren

ANA ŞART:

€250,000'dan başlayan
gayrimenkul alımı

TÜM AİLE İÇİN:

Eş, 21 yaşına kadar
çocuklar ve ebeveynler

Astons, 2024-2025 European Property Awards ödölüne Real Estate Agency Single Office in Greece kategorisinde layık görölmüştür

Bu ödöl, uluslararası gayrimenkul alanındaki olağanüstü başarıları tanımakta ve sektör profesyonelleri ve uzmanları arasında yüksek standartların teşvik edilmesine katkıda bulunmaktadır.

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



130'dan fazla Astons müşterisi

Yunan gayrimenkulünü seçerek yatırım yoluyla ikamet izni almak için satın alma işlemleri gerçekleştirdi ve uzman desteğimizden faydalandı.

Yunanistan İkamet İzni Avantajları

Yunanistan'ın "altın vizesi" 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.

İkamet 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

İkamet izni 5 yıl süreyle verilir ve sınırsız sayıda uzatılabilir



Yaşam gerekliliği yok

İkamet 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



Büyüyen 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.



"Altın vize" programı: Yunanistan, yatırım yoluyla ikamet 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 ikamet izni alabilirler..



Sermaye değerinin artış potansiyeli: Finansal kriz sonrası ekonomik toparlanma trendi, gayrimenkul değerlerinin artışını teşvik etmektedir. 2024 yılında Yunan ekonomisinin %3'e yakın bir büyüme göstermesi beklenmektedir; bu, 2009 yılındaki kriz öncesi seviyelere yaklaşmakta olup, euro bölgesinin ortalama büyüme oranını (%0,8) önemli ölçüde aşmaktadır.



Yaşam kalitesi: İyi ürünler, sağlık hizmetleri, çevre — bunlar bu ülkede yaşamının sunduğu avantajlardır. Yunanistan'da, ortalama hane geliri ve diğer Avrupa Birliği ülkeleriyle karşılaştırıldığında, gayrimenkul fiyatları oldukça düşüktür.

Yunanistan'ın "altın vizesi" 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 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 ayrı bir gayrimenkul (yani tekil) üzerinde gerçekleştirilmelidir.*

€250,000'dan itibaren

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

-----• Eğer mülk, yatırımcıya ikamet 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.

İkamet izni beş yıl süreyle verilmektedir. Başvuranın mülk sahibi olma hakkını sürdürmesi koşuluyla, sonraki beş yıl için 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



— €800 000

Attika
Selanik
Mikonos
Santorini bölgeleri

+ Nüfusu
3,100'dan
fazla olan
adalar

— €400 000

Yunanistan'ın geri kalan tüm bölgeleri

OT €250 000

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

İkamet izni alma süreci: adım adım

- 1 **Astons ile hukuki destek sözleşmesinin** imzalanması ve şirketin profesyonel hizmetlerinin ödenmesi.
- 2 Gayrimenkul seçimi, ön satış sözleşmesinin imzalanması, depozito ödemesi (seçilen nesnenin değerinin %10'u).
Gayrimenkul, uzaktan veya Yunanistan'da şahsen seçilebilir.
- 3 18 yaşından büyük tüm başvurular için noterde apostilli vekaletnamenin imzalanması. İmza, Yunanistan'da veya başvuranın ikamet ettiği ülkede gerçekleştirilebilir.

Süreler:

- Yunanistan'da imza atılması durumunda: 2 iş günü
- Başvuranın ikamet ettiği ülkede imza atılması durumunda (apostil ile): 2-4 hafta.

4 **Yatırımcı tarafından tüm belgelerin toplanması ve hazırlanması:**

- Tüm başvuruların pasaportlarının taranmış kopyaları (tüm sayfalar)
- Evlilik cüzdanının taranmış kopyası (varsa)

*Apostilli belge

- Tüm başvuruların doğum belgelerinin taranmış kopyaları

*Apostilli belge

Süre: 2-4 hafta, başvuranın gerekli belgelere sahip olmasına bağlı olarak.

5 **Ana başvuran için Yunan vergi numarasının alınması.**

Süre: Bugün itibarıyla, Yunan vergi dairesinin yeniden yapılandırılması nedeniyle vergi numarasının alınması 4 haftaya kadar sürebilir.

6 **Geliştiriciden gerekli tüm gayrimenkul belgelerinin alınması ve Astons avukatı tarafından incelenmesi.**

7 **Müşteri ile satış sözleşmesinin şartlarının hazırlanması ve onaylanması.**

Süre: 5 ila 14 iş günü.

8 **Vergilerin, devlet harçlarının, sağlık sigortasının ödenmesi.**

(Yunan avukatın hesabına yapılır.)

Süre: Avukatın ödemeyi gerçekleştirmesinden itibaren, devlet organları tarafından vergi onayının alınması ve kaydedilmesi 3-4 iş günü sürer.

Nihai satış sözleşmesi, Yunan devlet organlarından ödeme onayı alınmadan imzalanamaz.

İkamet izni alma süreci: adım adım

- 9 **Nihai satış sözleşmesinin hazırlanması ve noterde imzalanması**
(Yunan avukatı tarafından vekaletnameye dayanarak gerçekleştirilir).
Süre: 10 iş gününe kadar.
- 10 İşlemin kadastroya kaydedilmesi ve mülkün kalan bedelinin geliştiriciye ödenmesi.
Süre: Nihai satış sözleşmesinin imzalanmasından sonra 10 iş günü içinde gerçekleştirilir.
- 11 Geliştirici ile hesaplaşma üzerine nihai noteri belgesinin imzalanması ve kadastroya kaydedilmesi.
- 12 **İkamet izni için belgelerin sunulması.**
Süre: Sözleşme kapsamında tam ödemenin geliştirici tarafından onaylanmasından sonra 10 gün içinde gerçekleştirilir.
Belgeler, avukat tarafından elektronik olarak sunulur (başvurunun bulunması gerekmez).
- 13 Göçmenlik hizmetleri tarafından başvurunun kabul edildiğinin onaylanması ve Yunanistan'a geçici ikamet ve giriş izninin verilmesi.
Süre: Başvurunun yapılmasından itibaren 40 güne kadar.
- 14 **Biyometrik verilerin teslim edilmesi.**
Biyometrik veriler, 6 yaşından büyük tüm başvuranlar için verilmelidir; fotoğraf çekimi için Yunanistan'daki göçmenlik ofisinde şahsen bulunmak zorunludur, bu durum 6 yaşından küçük çocuklar için de geçerlidir. Aile üyeleri, biyometrik verileri birbirinden bağımsız olarak, uygun herhangi bir zamanda verebilir.
Süre: Geçici ikamet ve giriş izni alınmasından itibaren bir yıl içinde gerçekleştirilmelidir.
- 15 **İkamet izni kartlarının verilmesi.**
Süre: Ağustos 2024 itibarıyla ortalama bekleme süresi — 8 aydan itibaren.
Kartlar, Astons şirketinin Yunan avukatı tarafından alınır ve müşteriye gönderilir.



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

Mülk devir vergisi

Tüm nesneler için, türüne bakılmaksızın

mülk değerinin %3,09'u

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

Devlet arazi kadastro ücreti (tüm nesneler 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 üyesi için başvuru/uzatma

€150 kişi başı

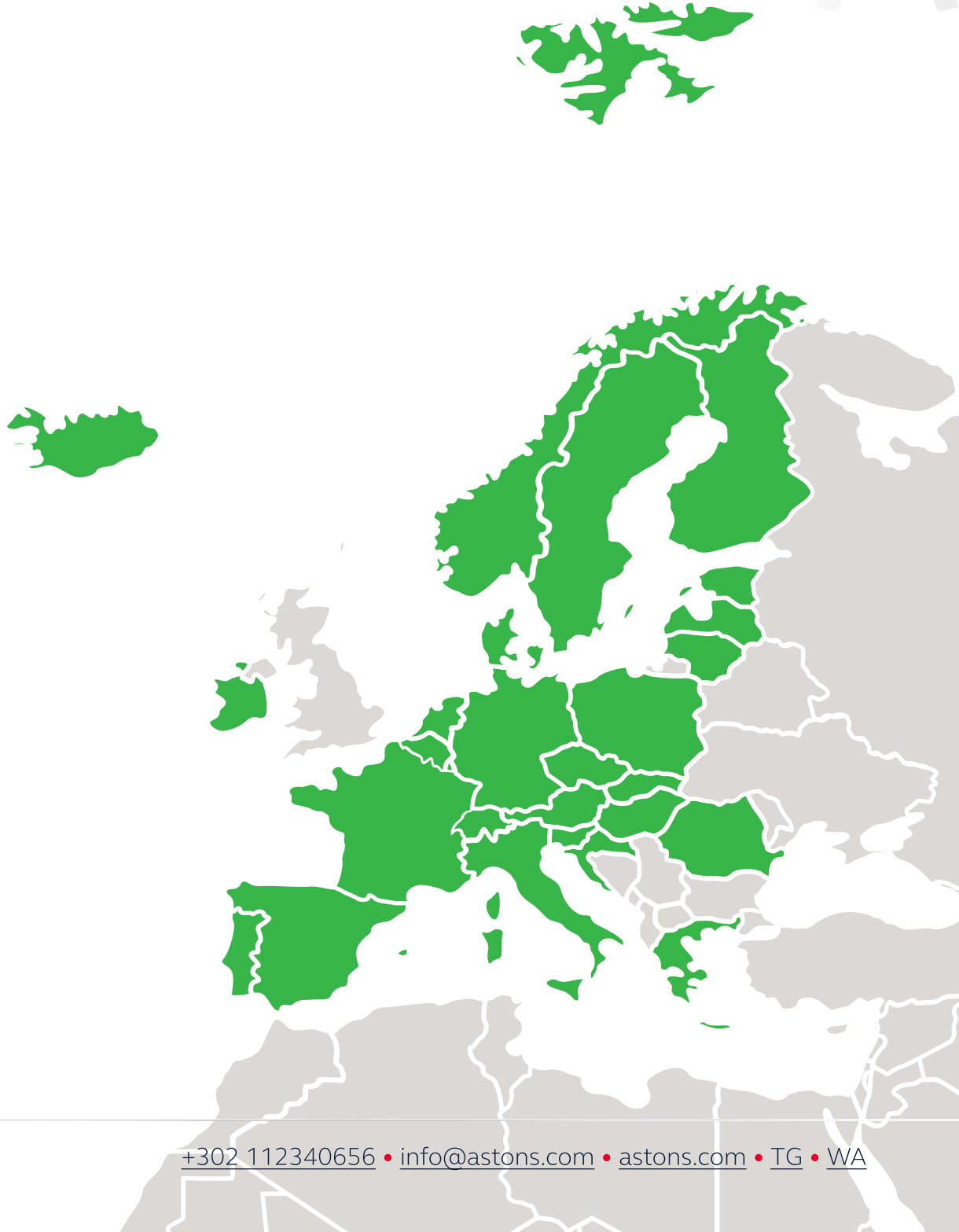
• Tüm başvuranlar için ikamet kartı basım ücreti (yaşa bakılmaksızın)

€16 kişi başı

Vizesiz seyahat 28 ülkeye

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, iř seyahatlerini herhangi bir zamanda önceden planlama gereği olmaksızın düzenleme veya Avrupa'da spontane bir aile tatili yapma özgürlüğü sağlar ve maksimum esneklik sunar.

Avusturya
Belęika
Hırvatistan
ęek Cumhuriyeti
Danimarka
Estonya
Finlandiya
Fransa
Almanya
Macaristan
İzlanda
İtalya
İrlanda
Letonya
Lihtenřtayn
Litvanya
Lüksemburg
Malta
Hollanda
Norveę
Polonya
Portekiz
Romanya
Slovakya
Slovenya
İspanya
İsveę
İsvięre



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.

İkamet 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 ikamet 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, gizli fırsatlar bulmanızı sağlayan heterojen bir pazar bulunmaktadır.

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'ın yatırım açısından avantajları, stratejik coğrafi konumu, elverişli iklimi ve gelişen iş ortamı ile sağlanmaktadır. Bu ülkeye yatırım yapmanın nedenlerini birkaç başlık altında inceleyelim:

Turizm ve gayrimenkul

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

Gayrimenkul pazarında hem yerel hem de uluslararası yatırımcıların akışı gözlemlenmektedir. En popüler bölgeler: şehirler — Atina, Selanik; adalar — Girit, Rodos, Mikonos.

Coğrafi avantaj

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

Ülkenin modern altyapısı, limanlar, havaalanları ve yollar dahil, onu lojistik merkezi olarak daha cazip hale getirmektedir.



AB ve Schengen bölgesi üyeliği

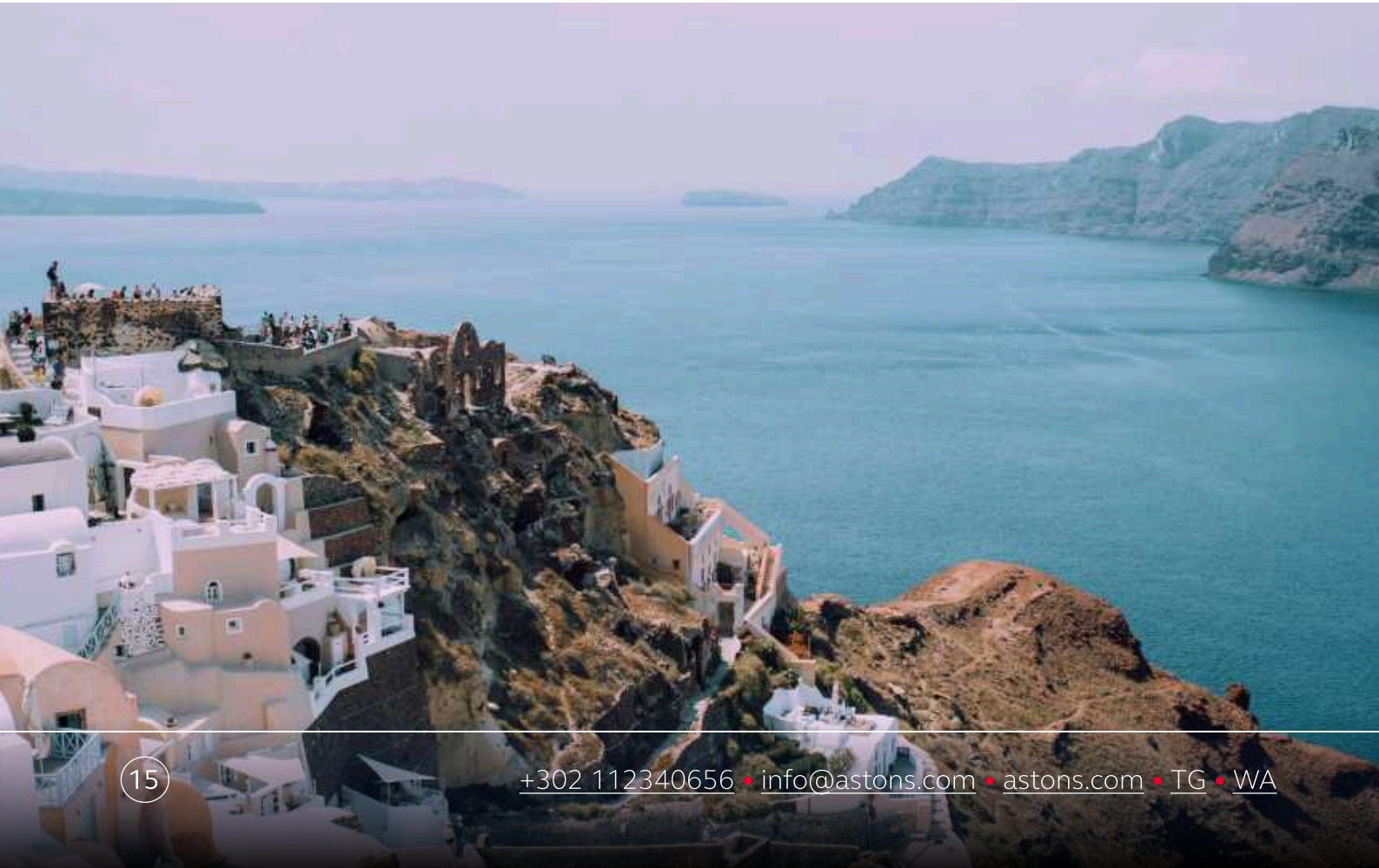
Avrupa Birliği üyesi olan Yunanistan, tek pazar erişimi sayesinde Yunanistan'da faaliyet gösteren işletmelerin diğer AB ülkeleriyle serbest ticaret yapmasına olanak tanır. Avrupa Birliği üyeliği ayrıca, işletmelerin büyümesine ve gelişmesine yardımcı olabilecek Avrupa genelindeki finansman programlarına 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 ve işletme açma prosedürlerini basitleştirmiştir. Ayrıca, gayrimenkul yatırımı karşılığında ikamet izni sunan "altın vize" programı da devam etmektedir.



Ekonominin yeniden ivme kazanması

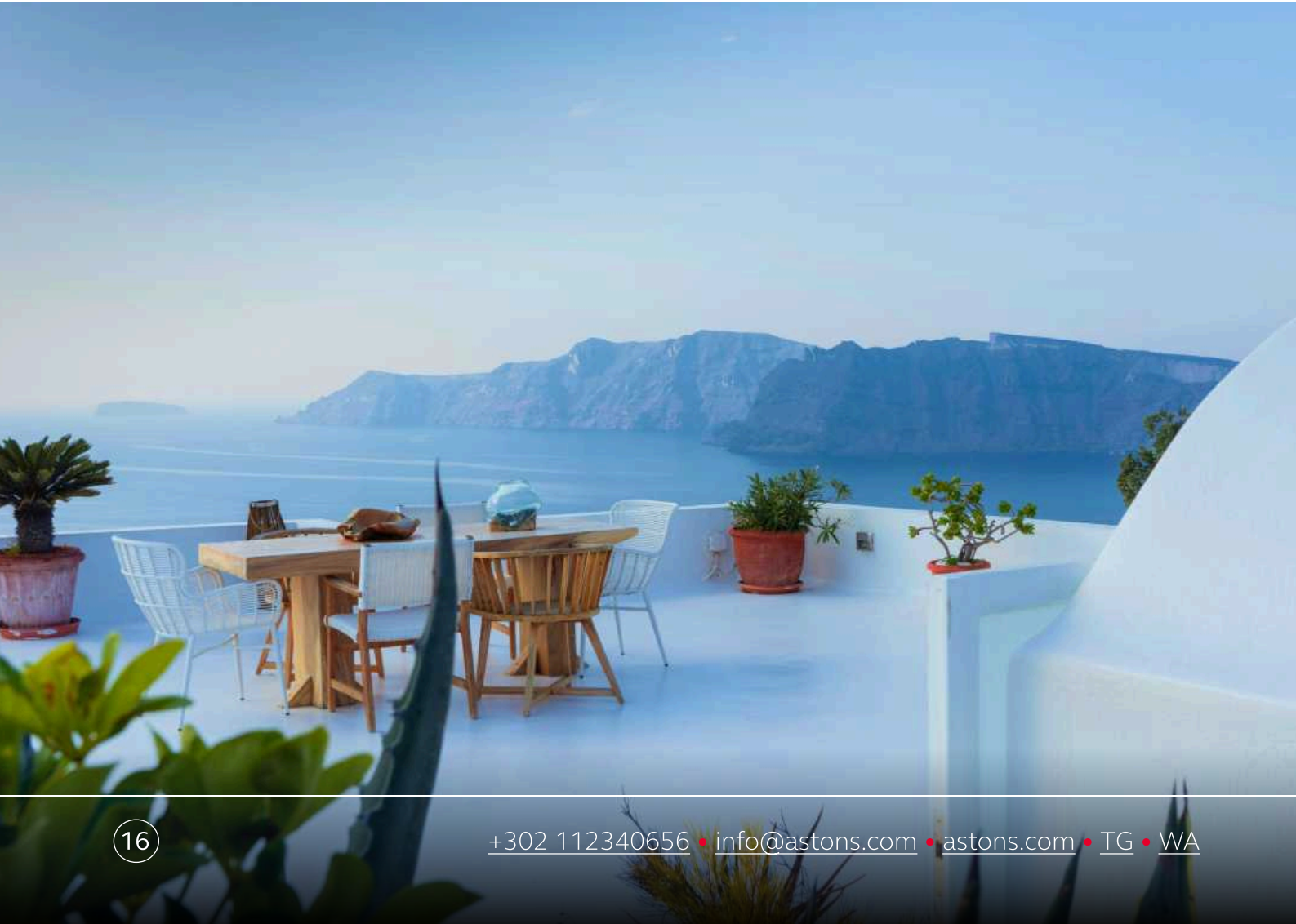
Uzun bir ekonomik sorunlar döneminin ardından Yunanistan, analistlerin tahminlerine göre devam edecek bir iyileşme ve büyüme yoluna girmiştir. En büyük finansal ajanslar, Yunanistan'ın kredi notlarını yükseltmiş olup, bu durum ekonomik beklentilerin iyileştiğini göstermektedir. Şu anda, bu pazara giriş için uygun bir dönemdir.

Gelişen teknoloji sektörü

Yunanistan'da, özellikle Atina'da teknoloji ve girişimcilik alanında bir 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 gözlemlenmektedir.



Yunanistan Gayrimenkul Pazarında İstatistikler

Fiyat Dinamikleri

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

2023 yılı için %13,8 artış

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

2024 yılında yeni konut fiyatları

Metrekare başına fiyat:

Popüler lokasyonlarda ortalama **€3,500/m²**

Atina'da daire için yaklaşık **€4,000/m²**

Atina'da dubleks için yaklaşık **€6,000/m²**

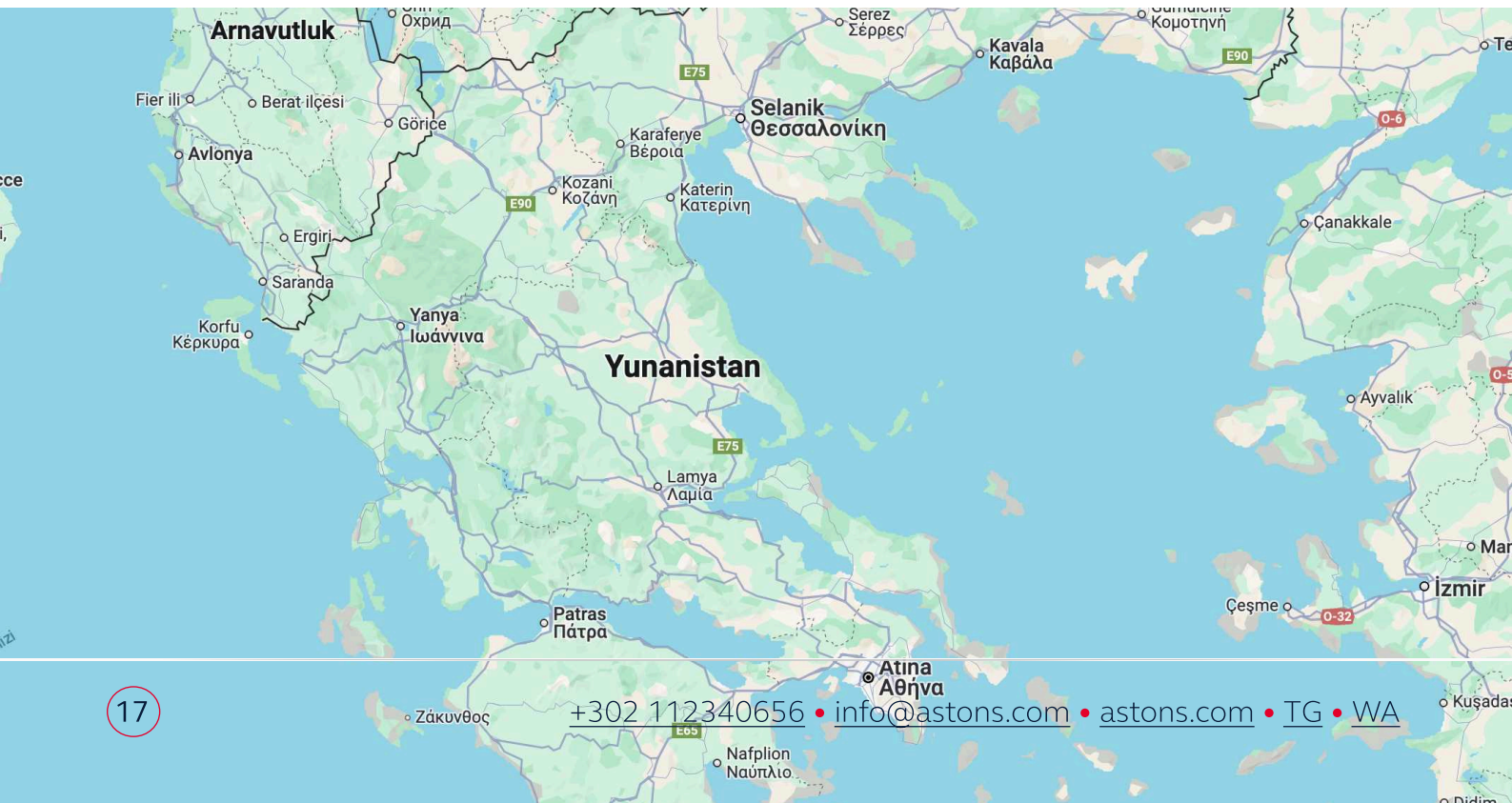
2024 yılında kısa dönem kiralama fiyatları

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 beşiğı 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 sonsuz şekilde konuşmak mümkündür: burada Aristoteles, Platon, Sokrat, Evripidis ve Sofokles doğmuştur. 1896 yılında yeniden yapılan ilk Olimpiyat Oyunları burada gerçekleştirilmiştir. Atina Akropolü, 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, geniş bir iş piyasası ve yüksek maaşlar, çok sayıda üniversite ve okul, devlet ve özel klinikler bulunmaktadır. Ayrıca, Atina'daki Rusça konuşan topluluk, ülkedeki en büyük topluluklardan biridir. Ancak, yaşam maliyeti ve konut fiyatlarının daha yüksek olması, iş piyasasında yüksek rekabet, büyük turist akışı ve çevre koşullarının diğer şehirlere göre daha kötü olduğu gibi olumsuz yönleri de göz önünde bulundurulmalıdır.

Bu nedenle, Atina'yı Yunanistan'daki diğer şehirler arasında taşınmak için seçerken, 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.

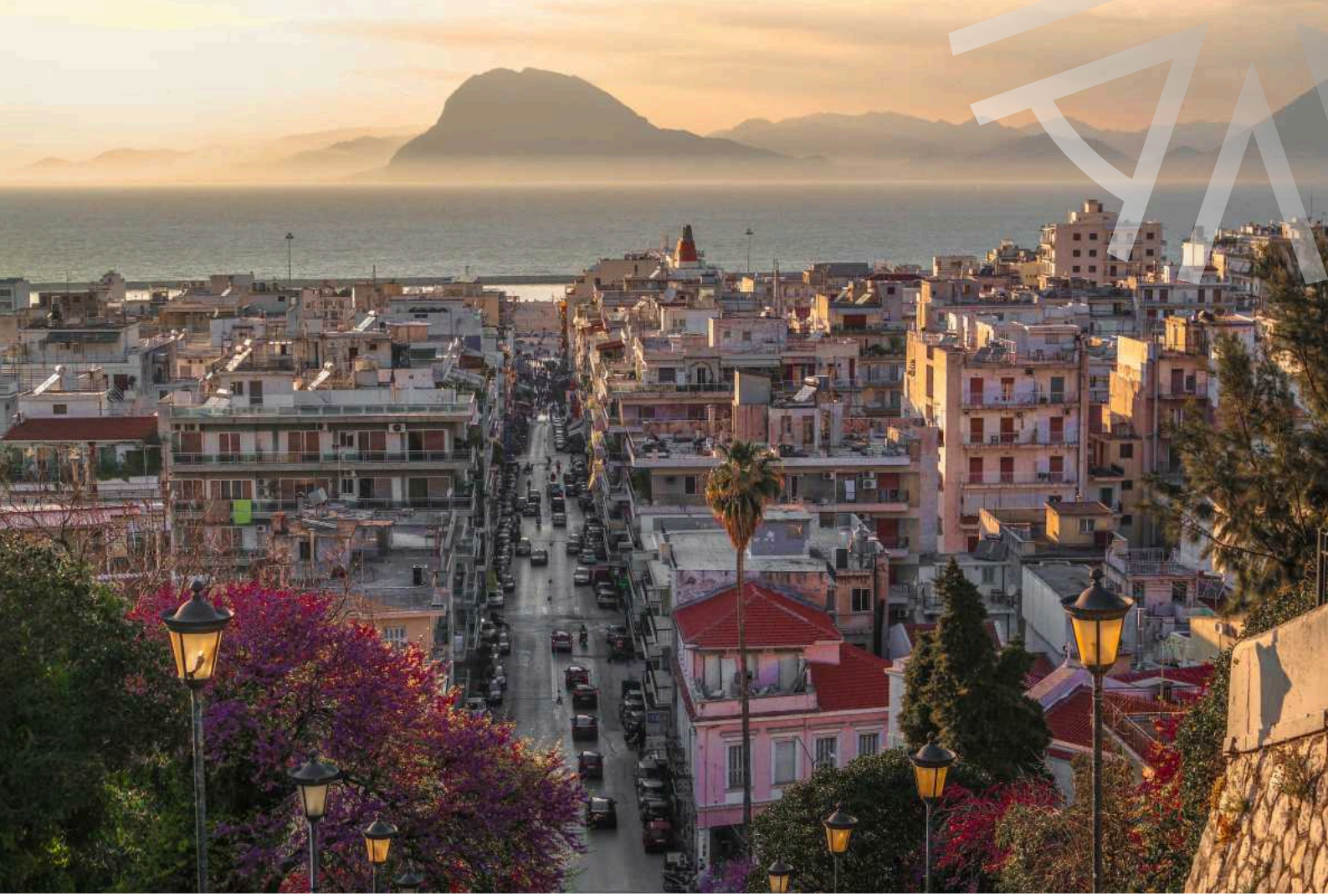
Ekolojik açıdan, Atina'ya göre daha iyi bir ortam sunan Selanik'te yaşam daha sakin olup, altyapı da oldukça gelişmiştir: Makedonya Uluslararası Havalimanı şehir merkezine 15 km uzaklıktadır ve Selanik Limanı, Pire Limanı'ndan sonra ülkenin en önemli limanıdır. Selanik, Yunanistan'ın en büyük demiryolu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

Patras

Aziz Andreas'ın Şehri



Patras, Yunanistan'ın üçüncü en büyük şehri ve ülkenin önemli bir limanıdır; genellikle Yunanistan'ın İtalya'ya açılan Batı Kapısı olarak adlandırılmaktadır.

Patras, iyi gelişmiş bir ulaşım ağı ve altyapıya sahip olmasının yanı sıra birçok kültürel etkinliğe de ev sahipliği yapmaktadır. Burada yaşam, Atina'ya göre daha sakin olup, konut kiralama ve satın alma fiyatları oldukça düşüktür. Şehir, güzel doğası ve yazları daha serin, kışları ise ılıman bir iklime sahiptir.

Ayrıca, Patras turistler için de ilgi çekici bir destinasyondur; burada Kastro Kalesi ve Aziz Andreas Kilisesi'ni ziyaret etmek, şehrin ünlü büyük alışveriş merkezlerinde alışveriş yapmak ve Avrupa'nın en büyüklerinden biri olan Patras Karnavalı'nda eğlenmek için gelenler bulunmaktadır.

Larisa

Fessalya'nın Kalbi



Larisa, Yunanistan'ın en büyük beş şehriden biri olup, ülkenin en eski şehirlerinden biri olarak kabul edilmektedir.

Şehir, çocuklu aileler için mükemmel bir altyapıya sahiptir: elverişli konumu sayesinde ulaşım da sorun yaşanmaz, temiz plajlar ve dağlar bulunmaktadır. Larisa'da yaşamak ve tatil yapmak güvenli ve konforludur. Ekolojik durum, başkente göre önemli ölçüde daha iyidir ve yaşam maliyeti ile gayrimenkul fiyatları daha düşüktür.

Hazırlıklı olunması gereken tek şey, Yunanistan için önemli olan mevsimler arası sıcaklık farkıdır: yaz aylarında sıcaklık yaklaşık 30°C civarındayken, kışın ortalama sıcaklık 0°C'ye kadar düşmektedir.

İraklion

Yunanistan'ın en güzel tatil şehri



Girit, Yunanistan'ın en büyük adası ve dünyanın en eski minoik medeniyetinin merkezidir. Iraklion, adanın en büyük şehri ve idari merkezi olup, birçok kişi tarafından ülkenin turistik incisi olarak adlandırılmaktadır.

Şehir, Knossos, Festos ve Malia gibi arkeolojik kazılarla ünlüdür; adanın kendisi ise mavi lagünleri, en temiz plajları ve muhteşem manzaraları ile dikkat çekmektedir.

İraklion'da yaşam, diğer büyük tatil beldelerinde olduğu gibi mevsimsel döngülere bağlıdır; bu durum hem iş imkanlarını hem de gelir seviyesini etkilemektedir. Ancak, Iraklion, Yunanistan'daki en büyük Rusça konuşan topluluklardan birine ev sahipliği yaptığı için expat'lar arasında oldukça popülerdir.

Hanya

Yunan Venedik



Hanya, Girit'in kuzeyinde yer alan küçük bir liman şehri olup, Yunanistan'ın en güzel şehirlerinden biri olarak kabul edilmektedir. Şehir, Yunan, Venedik ve Bizans kültürlerinin geleneklerini bünyesinde barındırmaktadır.

Hanya, eski Venedik limanı ve kalesinin etrafında yer alan tarihi şehir ile güney kısmındaki yeni şehir olmak üzere iki bölüme ayrılmıştır. Şehir, sunduğu atmosfer, sakin yaşam ritmi, muhteşem plajlar ve olağanüstü mimarisi ile ziyaretçileri cezbetmektedir.

Rodos

Akdeniz'in İncisi



Rodos, aynı ismi taşıyan adada bulunan bir şehir olup, hem turistler hem de expat'lar arasında popüler bir destinasyondur.

Tarih ve antik kalıntılar meraklıları için Rodos Kalesi ve Lindos Akropolü gibi yerler bulunmaktadır. Ayrıca, Mandraki Limanı'nda, yedi harikten biri olan Rodos Heykeli'nin bulunduğu yer de mevcuttur.

Rodos'ta yaşam, mevsimsel döngülere bağlıdır; Eylül'den Mayıs'a kadar ada oldukça sakinleşmektedir. Ancak, uzun dönemli kiralama için uygun fiyatlı gayrimenkul bulmak oldukça kolaydır. Yaşam maliyeti görece düşük olup, burada muhteşem doğa ve güzel bir ekolojik ortam bulunmaktadır.

İkamet İzni Almak için Gayrimenkul Seçenekleri

Ellinikon Parkı'nın yanında, Atina'nın banliyösünde lüks daireler ve dubleksler

Yeni kompleks, Ellinikon'un (The Ellinikon Experience Park) simgesel parkına 1,8 km mesafede, Argyroupoli'de (Argyroupoli) yer almaktadır; bu da dairelerin yüksek likidite ve getiri garantisi sunmasını sağlamaktadır. Ellinikon, 243 hektarlık bir alana yayılmış olup, birçok eğlence seçeneği sunmakta ve Avrupa'nın en büyük kıyı parkı olarak kabul edilmektedir. Argyroupoli ayrıca kıyıya ve Atina merkezine yakınlığıyla da dikkat çekmektedir: 220 metre mesafede Alimos metro istasyonu bulunmaktadır, bu sayede başkentin merkezine 15 dakikada ulaşmak mümkündür.

Detaylar:

- ROI %4-%6
- Enerji verimliliği sınıfı A
- Balkons (10 m²'ye kadar)
- Panoramik pencereler
- 2 dubleks özel bahçe ile birlikte (57 ve 74 m²)
- **Tamamlanma tarihi: 2026 yılının ikinci çeyreği**



Fiyat: €255,000'dan itibaren

Güney Atina banliyösünde havuzlu modern daireler

Konut kompleksi, metroya yakın ve ünlü Ellinikon Parkı'na (The Ellinikon Experience Park) 500 metre mesafede yer almakta; burada hem aileyle vakit geçirebilir hem de kültürel etkinliklere katılabilirsiniz. Elliniko bölgesi, gelişmiş altyapısı, popüler turistik yerlere, elit mekanlara ve Atina Rivierası'nın en iyi plajlarına yakınlığıyla dikkat çekmektedir.

Yeni konut kompleksi, bir yatak odalı 43 daireden oluşmakta ve havuz, peyzajlı bahçeler ve yeşil dinlenme alanlarıyla tamamlanmaktadır. **Dairenin fiyatına tüm mobilyalar ve elektrikli aletler dahildir.** Üç katlı bina, fonksiyonel planlamaları ve avantajlı konumuyla öne çıkmaktadır.

Detaylar:

- Garantili getiri %4
- Enerji verimliliği sınıfı A
- Ortak havuz

- Peyzajlı bahçe
- Geniş balkonlar
- Panoramik pencereler

Tamamlanma tarihi:

2026 yılının üçüncü çeyreği



Fiyat: €250,000'dan itibaren

Pire'de, çatı havuzlu yatırım daireleri

Büyük bir konut kompleksi, denize 200 metre mesafede ve Avrupa'nın en büyük limanlarından biri olan Pire Limanı'na birkaç dakikalık mesafede yer almaktadır. Bu, Atina'nın güneybatısında yer alan büyük bir kıyı şehridir. Atina'ya yakınlığı ve Yunanistan'ın ana limanı olma statüsü nedeniyle, Pire, son bir yılda emlak fiyatlarının %34 arttığı için karlı yatırımlar için uygun bir yer olarak kabul edilmektedir. Kompleks, en yakın Pire metro istasyonuna ve limana yürüyerek birkaç dakikada ulaşılabilirken, Atina'daki Syntagma Meydanı'na araçla sadece 15 dakikada ulaşmak mümkündür.

- Detaylar:**
- 3 yıl boyunca %3 garantili getiri
 - Enerji verimliliği sınıfı A+
 - Balkons
 - Pire Limanı'na panoramik manzaralar

- Yeşil cepheler
- Spor salonu, ortak çalışma alanı
- Ege Denizi manzaralı çatı havuzu
- **Tamamlanma tarihi: 2027**



Fiyat: €250,000'dan itibaren

Atina'nın kuzey banliyösünde modern daireler

Konut kompleksi, Atina'nın merkezine 4 kilometre mesafedeki Galatsi şehrinde yer almaktadır. Bölge dinamik bir şekilde gelişmekte olup, sakinlerine gelişmiş altyapı, iyi ulaşım imkanı ve zengin bir kültürel yaşam sunmaktadır.

Dört katlı bina, 30 m²'ye kadar geniş balkonlarla tamamlanmış 32 daireden oluşmaktadır. Projenin tasarımı, bir çiftin konforlu yaşamı veya mülkün kısa ve uzun vadeli kiralama için stil sahibi çözümler sunmaktadır.

Proje, €250,000'lık minimum yatırım ile oturma izni sağlayan Yunanistan'ın "altın vize" programının gerekliliklerini karşılamaktadır.

Detaylar:

- ROI %3 - %4
- Enerji verimliliği sınıfı B
- Avrupa mutfakları

- Kaliteli tesisat
- Panoramik pencereler
- **Tamamlanma tarihi: 2026 yılının üçüncü çeyreği**



Fiyat: €251,000'dan itibaren

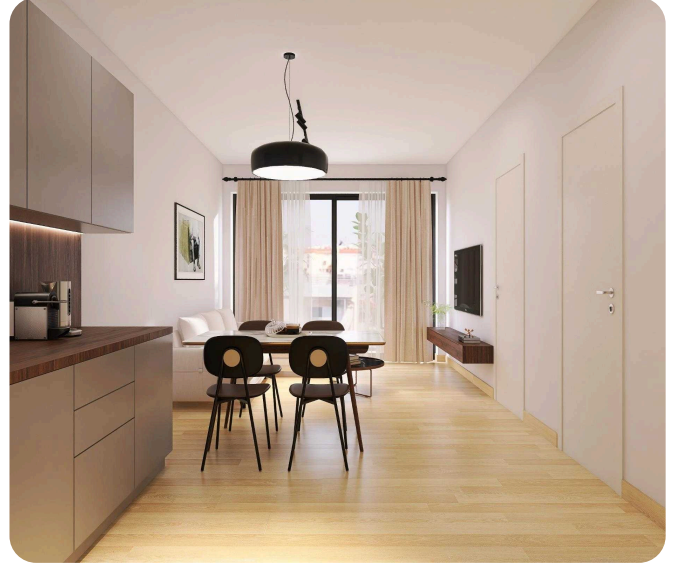
Konforlu daireler ve dubleksler, Atina'nın prestijli Nea Ionia bölgesinde

Yeni konut kompleksi, Atina'nın en prestijli bölgelerinden biri olan Nea Ionia'da yer almaktadır. Bu, şehir konforu ile sakin bir yerleşim atmosferinin organik bir şekilde birleştiği, zengin bir tarihe sahip pitoresk bir bölgedir. Yürüyüş mesafesinde parklar, okullar, mağazalar ve restoranlar bulunmaktadır; şehir merkezine ise sadece 15-20 dakikada ulaşmak mümkündür. Metro istasyonuna mesafe 1,1 km'dir.

Beş katlı kompleks, 1 yatak odalı daireler ve 1 yatak odalı, 2 banyo bulunan dublekslerden oluşan 13 özel konut sunmaktadır. Proje, hem kendi yaşamı için hem de çevredeki ofis çalışanlarına kiralama amacıyla yatırım için mükemmel bir seçenektir.

Detaylar:

- **Enerji verimliliği sınıfı B**
- Garantili getiri %3
- Modern planlamalar
- Balkonlar ve zemin katında bahçe
- Avrupa mutfakları
- Grohe tesisat
- **Tamamlanma tarihi: 2026 yılının üçüncü çeyreği**



Fiyat: €255,000'dan itibaren

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 bulunulması 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 sakın, 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, Kommersant, Vedomosti, Banki.ru, The Bell, Redaktsiya, Zhivoy Gvozd (eski ECHO Moskvi), Prian ve diğerleri.



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



MOSKOVA, RUSYA



Büro Merkezi "White Stone",
4. Lesnoy Geçidi, No: 4,
Moskova, Rusya



+7 495 032 30 98



LONDRA, BİRLEŞİK KRALLIK



11-12 Tokenhouse Yard,
Londra EC2R 7AS, Birleşik
Krallık



+44 207 0436026



DUBAİ, BAE



Park Place Tower, Dünya Ticaret
Merkezi-1, Sheikh Zayed Road,
Dubai, Ofis A-01, 16. kat



+971 454 01311



LİMASOL, KIBRIS



Victory House, 205,
Başpiskopos Makarios
Caddesi, Limasol, 3030



+357 25 230233



FORT LAUDERDALE, ABD



2100 N Ocean Blvd,
Fort Lauderdale FL
33305



+1 888 2033901



SENT-JULİANS, MALTA



Dragonara İş Merkezi,
Dragonara Yolu, Paceville, St.
Julian's, STJ 3141 Malta



+44 207 0436026



İSTANBUL, TÜRKİYE



Maslak, Eski Büyükdere
Caddesi No: 27, Maslak
Orjin İş Merkezi, 34485



+90 212 900 87 10



KALLİTHEA, YUNANİSTAN



Nimfeou 4,
Kallithea 17674



+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.

BIZE ULAŞIN



Kişisel danışmanlık almak için bizimle iletişime geçin.



[+302 112340656](tel:+302112340656)



[WhatsApp](#)



[Telegram](#)

