

AST  NS

Премиальная зарубежная недвижимость,
программы ВНЖ и гражданства за инвестиции

Тренды рынка недвижимости
2024 – 2025

ТРЕЦЦИЯ

Греция — в фокусе глобальных инвестиций

Греция, некогда символ кризисной Европы, сегодня уверенно закрепляется в списке самых привлекательных направлений для инвестиций в недвижимость. Интерес к рынку движется не только по инерции — он подпитывается конкретными фактами: устойчивый рост цен, модернизация инфраструктуры, амбициозные урбанистические проекты и государственная поддержка иностранных инвесторов.

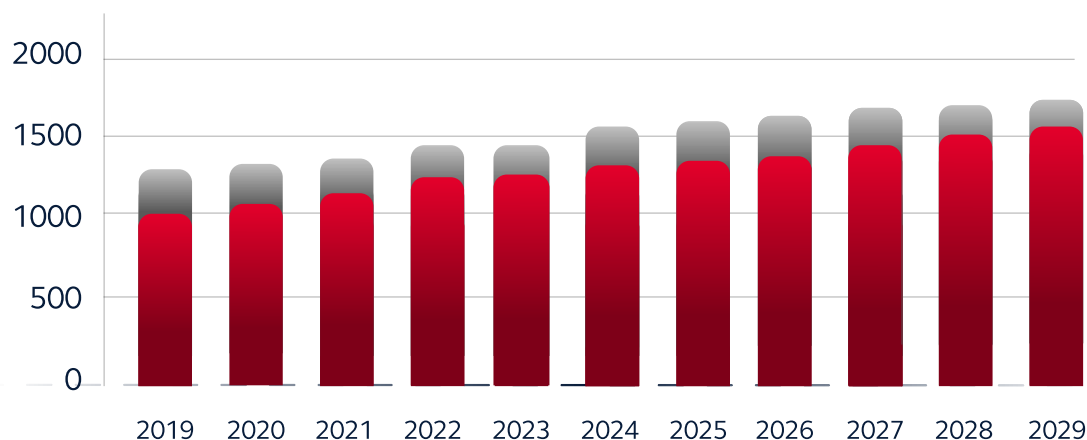
С каждым годом число покупателей из-за рубежа растёт. Греция сегодня — это не только страна для отдыха, но и платформа для капитала: безопасная, стабильная и всё более прозрачная. Инвесторы, ранее предпочитавшие Испанию и Португалию, всё чаще разворачивают свои взгляды к востоку Средиземноморья. И они знают, почему.

€2,9 млрд

объём инвестиций по «золотой визе» в 2024 году

Общая стоимость недвижимости в Греции, млрд \$

Жилая недвижимость Коммерческая недвижимость



+88%

рост цен на жильё в Аттике с 2017 года

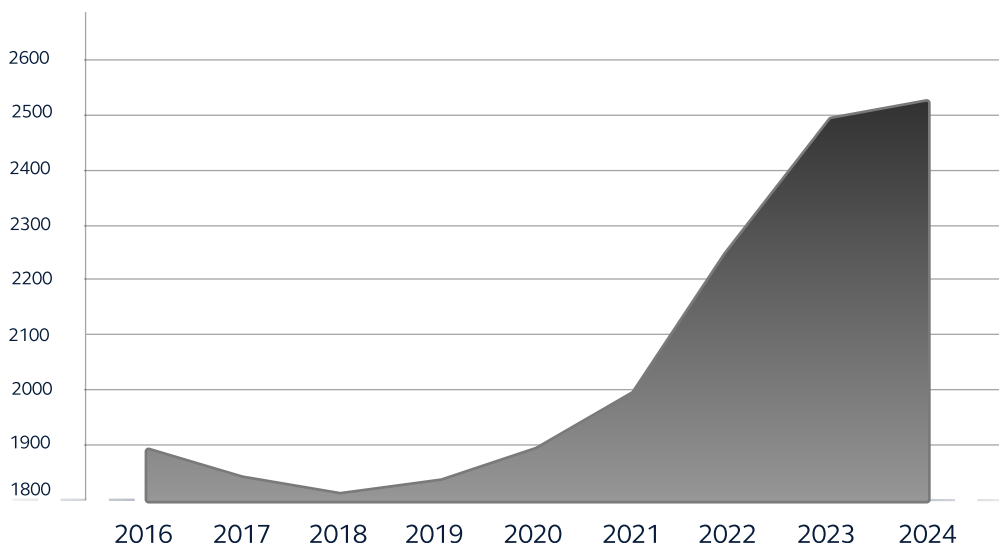
36 млн туристов

посетили Грецию в 2024 году

Рынок в движении: цены, тренды и драйверы

В отличие от многих европейских стран, где рынок недвижимости перегрет или стагнирует, в Греции сохраняется равновесие между спросом и предложением. Рынок рос поступательно: с \$244 800 за единицу жилой недвижимости в 2017 году до \$292 700 в 2024-м, и этот тренд обещает продолжиться. По прогнозам, к 2029 году стоимость достигнет \$364 500.

Динамика роста цен с 2016–2024 гг., €/м²



\$364 500

прогнозная стоимость жилья к 2029

+4,13%

рост цен в 2024 году



Рост цен обусловлен не только спекулятивным интересом, но и реальной трансформацией страны. Увеличение числа рабочих мест, инвестиции в туризм и инфраструктуру, возвращение доверия со стороны международного капитала — это формирует прочный инвестиционный фундамент.



Особенно активным остаётся рынок жилой недвижимости: он составляет основную массу сделок и наиболее устойчив к колебаниям. Коммерческий сектор восстанавливается медленнее, но и он демонстрирует признаки оживления, особенно в деловых районах Афин.

Афины как зеркало роста: от центра до пригородов

Афины сегодня — не просто столица, а лаборатория урбанистических перемен. Разнообразии районов, от культурного центра до элитной Ривьеры, делает город универсальным для инвестиций. Центр — Кукаки, Эксархия, Панграти — остаётся ареной для тех, кто ищет ликвидные объекты с потенциалом роста.

Спрос на реновированные квартиры, близость к культурным и транспортным узлам, активность иностранных покупателей — всё это поднимает цены, в среднем на 5–15% в год. Южные пригороды, такие как Глифада и Вулиагмени, играют в другой лиге — это премиум-сегмент, где цена квадратного метра уже сегодня превышает €7 400.

Кукаки

+15% годового
роста

Вулиагмени

€7 438/м²

Восточные пригороды

+5,4%
за 2024 год

Восточные и северные пригороды тоже входят в поле зрения инвесторов, особенно тех, кто предпочитает семейное жильё или долгосрочную аренду. Районы вроде Палео Психико, Геракас, Агиос Стефанос показывают устойчивый рост цен при ещё умеренной базе.

Проект Ellinikon — греческий «магнит» для капитала

На южном побережье Афин, где когда-то располагался международный аэропорт, сегодня рождается один из крупнейших урбанистических проектов Европы — Ellinikon. Это не просто строительство, это перезапуск Афин как глобального города.

€8 миллиардов инвестиций, новые парки, жилые кварталы, коммерческая недвижимость, культурные и спортивные центры — всё это притягивает инвесторов ещё до завершения проекта. Особенно ощутимо влияние на районы, прилегающие к будущему «городу в городе» — Глифаду, Алимос, Вулиагмени. Цены там уже выросли на 12–15%, и это — не предел.



+2,4% ВВП

вклад в экономику страны

1 млн

туристов в год привлечёт Ellinikon

€8 млрд

стоимость проекта

€14 млрд

ожидаемые налоговые поступления



Ellinikon символизирует новую Грецию — инновационную, устойчивую и ориентированную на международный капитал. И для инвестора это означает одно: покупать нужно до того, как объект построен.

Новый облик инвестора: кто покупает в Греции и зачем

Современный покупатель недвижимости в Греции — это не обязательно пенсионер из северной Европы или владелец виллы на острове. Это айтишник из Тель-Авива, предприниматель из Манчестера, архитектор из Нью-Йорка. Что их объединяет? Поиск гибкой инвестиции, которая даёт и доход, и свободу перемещений.

Спрос сместился в сторону энергоэффективных, хорошо отремонтированных квартир в городах, а также объектов с высоким арендным потенциалом. Популярны объекты с историческим характером, но в новом исполнении: апартаменты в неоклассических домах, экологичные проекты, а также вторые дома у моря, пригодные как для отдыха, так и для краткосрочной сдачи.

82,9% рынка

это жилая
недвижимость

**Топ-3 страны
по росту спроса:**



+70%



+51%



+47%

Инвесторы стали гораздо более информированными. Они анализируют статистику, смотрят на рынок аренды, читают прогнозы по инфляции. И делают вывод: у Греции всё ещё есть «запас прочности» — ценовой потенциал далеко не исчерпан.

Золотая виза: больше, чем паспорт

Программа «Золотая виза» остаётся одним из главных стимулов для зарубежных инвестиций в Греции. В 2024 году минимальный порог инвестиций в ключевых регионах, таких как Афины, Салоники, Миконос и Санторини, был увеличен до €800 000. Однако для определённых категорий недвижимости сохраняется возможность получения вида на жительство при вложении **от €250 000**.

В частности, это касается приобретения реконструированной недвижимости, включая:

- Жилые комплексы, переоборудованные из бывших отелей или коммерческих зданий
- Объекты культурного или исторического наследия, прошедшие полную реновацию

Эти инвестиции могут быть осуществлены в любом регионе Греции, независимо от площади объекта. Реконструированная недвижимость часто сочетает в себе исторический характер и современные стандарты энергоэффективности и безопасности, что делает её привлекательной как для проживания, так и для сдачи в аренду.



€250 000

минимальный порог инвестиций в реконструированную недвижимость



без ограничений

по региону и площади объекта



5-летний ВНЖ

с возможностью продления при сохранении инвестиций



на всю семью

включая детей до 21 года и родителей

Таким образом, программа «Золотая виза» предоставляет гибкие возможности для инвесторов с различными бюджетами, позволяя выбрать подходящий объект недвижимости и получить вид на жительство в Греции.

Острова, море и доходность: туристический сегмент

Туризм — основа греческой экономики. И недвижимость в туристических локациях остаётся магнитом для инвесторов, ориентированных на краткосрочную аренду. Санторини, Миконос, Крит — эти названия известны по всему миру. И именно здесь в 2023 году доходность аренды достигала 10–12% в высокий сезон.

Но даже менее известные острова начинают набирать популярность — благодаря улучшению логистики и росту числа международных рейсов.



+10% доходность на
Миконосе и Санторини

+20% рост цен на
Миконосе за год

+9,7%

рост турпотока
в 2024 году

Важно учитывать: в некоторых регионах начали действовать ограничения на количество дней сдачи в аренду — в целях защиты локального рынка. Однако в руках опытного инвестора эти ограничения превращаются в стимул работать умнее: выбирать правильную локацию, рассчитывать сезоны, работать с управляющими компаниями.

Коммерческая недвижимость: восстановление в действии

Если жилой рынок в Греции уже вышел на траекторию устойчивого роста, то коммерческий сектор только догоняет. И это даёт инвесторам дополнительную возможность зайти в рынок с потенциалом роста. Особенно интересны центральные районы Афин — Синтагма, Колонаки, Маруси, Кифисия.

Пандемия повлияла на офисную недвижимость, но сейчас, на фоне экономической стабилизации и роста числа международных компаний, спрос на качественные офисные помещения снова растёт. В 2023 году уровень вакантности в премиальных офисах Афин опустился до 7% — против 12% в 2020-м. И эта тенденция продолжается.



6–8%

доходность аренды офисов в деловых районах

7%

уровень вакантности в премиум-сегменте



спрос от международных стартапов и IT-компаний

Дополнительный импульс рынку придаст завершение проекта Ellinikon, который предложит новый формат бизнес-пространств с экологическим фокусом, smart-инфраструктурой и удобной логистикой. Это особенно интересно для девелоперов, ориентированных на арендаторов из креативных индустрий и технологий.

Цифровая трансформация и новые технологии

Рынок недвижимости в Греции всё активнее адаптирует технологические инструменты, делая инвестиции прозрачнее и удобнее. Покупка квартиры сегодня — это уже не череда поездок и нотариальных кабинетов, а процесс, во многом реализуемый онлайн.

В 2023 году использование цифровых платформ для сделок выросло на 20%, а виртуальные туры и цифровые досье объектов стали стандартом. Это особенно важно для иностранных инвесторов, которые хотят принимать решения быстро и из любой точки мира.

Греция уверенно входит в эпоху PropTech

+20%

рост онлайн-сделок в 2023

e-Contracts — уже доступны для большинства объектов в Афинах и Салониках



ИИ и блокчейн — ключевые тренды 2025

На горизонте — применение искусственного интеллекта для анализа доходности объектов, прогнозов по районам и автоматического управления портфелем недвижимости. Появляются стартапы, которые предлагают покупку объектов по модели «one click», с последующим управлением и сдачей в аренду через собственную платформу.

Риски, вызовы и как их учитывать

Как и любой быстрорастущий рынок, греческий несёт в себе не только возможности, но и риски. Первый — это макроэкономическая нестабильность. Несмотря на восстановление, уровень государственного долга остаётся высоким — около 177% ВВП. Это делает экономику чувствительной к внешним потрясениям.

Инфляция и рост процентных ставок также влияют на поведение покупателей. Повышение ставки ЕЦБ до 4% в 2023 году сделало ипотеку менее доступной для части покупателей. Однако доля сделок с привлечением кредита в сегменте иностранных инвесторов всё ещё минимальна, и рынок в целом не перегрет.

Налоговые стимулы

отмена НДС на новое строительство до конца 2025



4%

ставка ЕЦБ

Что важно — греческое правительство осознанно управляет рисками. Введены налоговые послабления, упрощены процедуры регистрации сделок, развиваются регуляции краткосрочной аренды. Всё это снижает давление на рынок и поддерживает доверие инвесторов.

Заключение

Рынок недвижимости Греции входит в новую фазу зрелости. С одной стороны, рост цен замедляется, что создаёт более стабильную среду для долгосрочных инвестиций. С другой — сохраняется огромный потенциал в городах, инфраструктурных проектах и туристических направлениях.

Для опытного инвестора Греция сегодня — это рынок, где можно и зарабатывать, и диверсифицировать портфель, и получить дополнительные преимущества: ВНЖ, арендный доход, рост капитала.

Афины, Салоники, острова, новые технологии и государственная поддержка формируют сильную инвестиционную экосистему. Греция больше не догоняет — она создаёт правила новой игры.

>10% доходности

в туристических локациях

€364 500

прогноз средней стоимости жилья к 2029

Цифровизация
+
программа ВНЖ
=
доступный и
масштабируемый
рынок

Условия «золотой визы» Греции

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 €800 000

Для покупки недвижимости во всех остальных регионах страны.

**Инвестиции в рамках этих двух опций должны осуществляться в один объект недвижимости площадью от 120м².*

от €400 000

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.

от €250 000



Вид на жительство выдается на пять лет. Его можно неограниченно продлевать при условии, что заявитель сохраняет право владения недвижимостью.

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

Почему Astons?

Astons – ведущая компания в области инвестиционной иммиграции и релокации, предлагающая индивидуальные решения для получения ВНЖ и гражданства в Европе, Тихоокеанском, Карибском регионах, на Ближнем Востоке и в США.



Более 35 лет опыта и экспертизы

Astons была основана в Лондоне в 1989 году и стоит у истоков формирования сектора инвестиционной иммиграции. Сейчас Astons представляет собой международную группу компаний с штаб-квартирой в Дубае.



Проверенный партнер

За годы работы успешно помогли более чем 9 000 клиентов со всего мира, представляющих более 100 национальностей. Сопроводили более \$2 600 000 000 инвестиций в программы гражданства, ВНЖ и недвижимости.



Лицензированный агент

Мы работаем только по официальной лицензии государств и в строгом соответствии с законами и правилами каждой юрисдикции, где мы ведем бизнес, сотрудничая с местными регулирующими органами и государственными чиновниками. Мы гарантируем отсутствие рисков для вас, вашей репутации или бренда, а также ваших инвестиций.



Репутация и доверие

100% наших клиентов, прошедших внутреннюю проверку Astons, получают одобрение по программам. В нашей команде работают юристы, которые досконально знают иммиграционное законодательство и защищают интересы клиента, общаясь с государственными органами. Мы доводим процесс до конца благодаря многолетнему опыту, экспертизе и методологии британской юридической школы.

Почему Astons?



Мировой лидер иммиграционных услуг

Astons входит в ТОП-6 рейтинга MIGRATOR и в ТОП-25 рейтинга международных иммиграционных компаний от Uglobal Immigration Magazine. Обладатели премий Best European Citizenship Advisor 2018 и Best Full-Service Investment Immigration Firm 2019.



Всегда рядом

Мы с удовольствием примем вас в любом из наших офисов в Москве (Россия), Стамбуле (Турция), Лондоне (Великобритания), Лимасоле (Кипр), Дубае (ОАЭ), Афинах (Греция), Форт-Лодердейле (США) и Сент-Джулианс (Мальта). Наши эксперты на связи онлайн в любое удобное время.



Комплексный и индивидуальный подход

Мы предлагаем лучшие из доступных программы гражданства и ВНЖ за инвестиции, а также – премиальную недвижимость в 11 странах. Наши эксперты найдут наиболее подходящий вариант для решения ваших задач.




Эксперты рынка

Регулярно даём комментарии по инвестиционной иммиграции и тенденциях в секторе зарубежной недвижимости ведущим СМИ: The New York Times, The Telegraph, The Times, CNBC, РБК, Forbes, Коммерсант, Ведомости, Banki.ru, the Bell, Редакция, Живой Гвоздь (ex. ЭХО Москвы), Prian и другим.

Astons по всему миру



МОСКВА, РОССИЯ

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

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



ЛОНДОН, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ


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

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



ДУБАЙ, ОАЭ

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

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



ЛИМАСОЛ, КИПР

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

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



ФОРТ-ЛОДЕРДЕЙЛ, США

 2100 N Ocean Blvd, Fort
Lauderdale FL 33305

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




СЕНТ-ДЖУЛИАНС, МАЛЬТА

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

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



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В ТУРЦИИ


 Center Address: Kustepe Mah.
Mecidiyekoy Yolu Cad. Trump
Towers No:12 Kule:2 Kat:18
34387 Sisli, İstanbul, Türkiye

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



КАЛИФЕЯ, ГРЕЦИЯ

 Nimfeou 4,
Kallithea 17674

 [+302 112340656](tel:+302112340656)

ASTONS

ВАШ ПУТЬ К ГЛОБАЛЬНЫМ ВОЗМОЖНОСТЯМ:

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



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



[+302 112340656](tel:+302112340656)



[WhatsApp](#)



[Telegram](#)

