

Недвижимость: пороги, зоны и требования к объекту

Сумма вложения определяется географией, а не качеством объекта. Реформа 2024 года разделила страну на дорогие и обычные зоны и добавила два специальных варианта по 250 000 евро. Три правила отсеивают большинство объектов, которые клиенты приносят с рынка: порог набирается одним объектом, площадь основных помещений от 120 квадратных метров, Аттика считается целиком.

800 000 € АТТИКА, САЛОНИКИ, ОСТРОВА ДОРОГАЯ ЗОНА	400 000 € ОСТАЛЬНАЯ ГРЕЦИЯ ОБЫЧНАЯ ЗОНА	250 000 € СПЕЦИАЛЬНЫЕ ВАРИАНТЫ СМЕНА НАЗНАЧЕНИЯ И ПАМЯТНИК	120 кв. м МИНИМАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ ТОЛЬКО ОСНОВНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
--	--	--	---

ЧЕТЫРЕ ПОРОГА

ПОРОГ	ГДЕ ПРИМЕНЯЕТСЯ	ТРЕБОВАНИЕ К ПЛОЩАДИ	КЛЮЧЕВОЕ УСЛОВИЕ
800 000 €	Вся Аттика, региональный округ Салоники, Микonos, Санторини, острова с населением свыше 3 100 человек	от 120 кв. м	Один объект
400 000 €	Остальная территория Греции	от 120 кв. м	Один объект
250 000 €	Объект, переводимый из коммерческого назначения в жилое	не применяется	Перевод завершается до подачи заявления
250 000 €	Памятник или охраняемое здание с обязательной реставрацией	не применяется	Реставрация завершается в течение пяти лет с даты выдачи разрешения

ТРИ ПРАВИЛА, НА КОТОРЫХ СПОТЫКАЮТСЯ ЧАЩЕ ВСЕГО

ПРАВИЛО 1 Один объект Порог набирается одной покупкой. Две квартиры по 200 000 евро порога в 400 000 не дают, и три по 270 000 не дают порога в 800 000. Это первое, что мы проверяем, когда клиент приносит подборку от агента: часто в ней собран бюджет, а не подходящий объект.	ПРАВИЛО 2 Площадь от 120 квадратных метров Требование относится к основным помещениям и применяется к обычным покупкам по порогам 400 000 и 800 000 евро. Балконы, террасы, подвалы и парковочные места в эту площадь не входят. Расхождение между рекламной площадью объекта и площадью основных помещений по документам - типовая причина, по которой объект не проходит.	ПРАВИЛО 3 Аттика считается целиком Порог 800 000 евро применяется ко всей Периферии Аттики, а не только к центру Афин, и ко всей региональной единице Салоники, а не только к городу. Пригород, побережье, населенные пункты региональной единицы и Саронические острова входят в дорожную зону. Ожидание, что за пределами центра действует порог 400 000, приводит к выбору объекта, который под программу не проходит.
--	--	--

ОСТРОВА: ГДЕ ПРОХОДИТ ГРАНИЦА

По островам порог определяется тремя разными правилами, и население решает вопрос только в третьем случае. Разница между ними - 400 000 евро на один и тот же объект, поэтому остров проверяется до выбора недвижимости, а не после внесения задатка.
--

ПРАВИЛО 1 · ПО РЕГИОНУ Аттика включает острова Порог 800 000 евро действует для всей Периферии Аттики. В нее входит региональная единица островов: Эгина, Агистри, Порос, Идра, Спеце, Саламина, Кифера и Антикифера. Население этих островов значения не имеет. Идра, где постоянных жителей около двух тысяч, попадает в дорожную зону не по численности, а потому что относится к Аттике. Это самая частая ошибка в подборках от агентов: Саронические острова показывают как объекты за 400 000 евро.	ПРАВИЛО 2 · ПО НАЗВАНИЮ Микonos и Санторини названы прямо Закон называет региональные единицы Миконоса и Тиры Периферии Южного Эгейского моря. Тира - это Санторини вместе с Тирасией. Здесь порог 800 000 евро также не зависит от численности населения: острова перечислены в норме поименно.	ПРАВИЛО 3 · ПО НАСЕЛЕНИЮ Свыше 3 100 жителей Для всех остальных островов действует единственный количественный критерий. Дословно из циркуляра: «για τα νησιά με πληθυσμό, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή, πάνω από τρεις χιλιάδες εκατό (3.100) κατοίκους». Считается постоянное население по последней переписи. Остров свыше 3 100 жителей - порог 800 000 евро, 3 100 и менее - порог 400 000 евро.
---	---	---

ГРУППА ОСТРОВОВ	ПОРОГ	ЧЕМ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ
Эгина, Агистри, Порос, Идра, Спеце, Саламина, Кифера, Антикифера	800 000 €	Входят в Периферию Аттики. Население роли не играет
Микonos, Санторини и Тирасия	800 000 €	Названы в норме поименно. Население роли не играет
Крит, Эвбея, Родос, Корфу, Лесбос, Хиос, Кос, Самос, Закинф, Кефалония, Лемнос, Лефкада, Наксос, Парос, Сирос, Тинос, Андрос, Калимнос, Икария, Тасос, Карпатос, Лерос, Скиатос	800 000 €	Постоянное население заведомо превышает 3 100 человек, проверка носит формальный характер
Все остальные острова	проверяется	Милос, Патмос, Скопелос, Сифнос, Сими, Аморгос, Иос, Кея, Кифнос, Серифос, Астипалея, Алонисос, Самотраки, Фолегандрос, Антипарос, Кастелоризо и другие. Порог определяется по данным последней переписи под конкретный остров

Перечень приведен как ориентир по группам, а не как исчерпывающий список. По конкретному острову мы получаем данные последней переписи и фиксируем применимый порог письменно до того, как вы вносите задаток.

i

Что это значит для бюджета. Один и тот же дом на острове с населением 3 050 человек проходит под порог 400 000 евро, а на соседнем острове с населением 3 400 человек - уже под 800 000. Разница в четыреста тысяч возникает не из-за объекта, а из-за строки в переписи.

Поэтому по островным объектам мы начинаем не с подбора, а с определения порога. Клиенту, который приходит с бюджетом 400 000 евро и подборкой по Саронике или по крупным Кикладам, дешевле узнать это в первом разговоре.

ДВА СПЕЦИАЛЬНЫХ ВАРИАНТА ПО 250 000 ЕВРО

СМЕНА НАЗНАЧЕНИЯ Из коммерческого в жилое Объект переводится из коммерческого назначения в жилое. Требование к площади 120 квадратных метров не применяется. Главное условие. Перевод должен быть юридически и фактически завершен до подачи заявления. Намерение перевести, поданные документы на перевод и разрешение без завершенной регистрации требованию не отвечают. Отдельное ограничение. Такой объект нельзя использовать как юридический адрес компании или филиала. Мы проверяем комплектность перевода до внесения задатка: разрешение, изменение записи, техническую документацию.	ПАМЯТНИК Охраняемое здание с реставрацией Объект, отнесенный к памятникам или охраняемым зданиям, с обязательной реставрацией. Требование к площади также не применяется. Главное условие. Реставрацию разрешено завершить в течение пяти лет с даты выдачи разрешения. То есть обязательство берется на будущее и становится условием сохранения разрешения. Что это значит для бюджета. К цене объекта добавляется стоимость реставрации, а она по охраняемым зданиям выше обычного ремонта и ограничена требованиями по материалам и технологиям. Смета и план работ готовятся до сделки.
---	--

ЗАПРЕТЫ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ОБЪЕКТУ

ОГРАНИЧЕНИЕ	СОДЕРЖАНИЕ
Краткосрочная аренда запрещена	Объект, приобретенный по программе, нельзя сдавать через площадки краткосрочной аренды. Штраф 50 000 евро, при повторном нарушении 100 000 евро, плюс риск утраты основания разрешения
Долгосрочная аренда разрешена	Сдача по обычному договору долгосрочной аренды допускается, доход облагается в Греции
Юридический адрес	Объект по варианту со сменой назначения нельзя использовать как юридический адрес компании или филиала
Сохранение вложения	Объект должен оставаться в собственности и во владении заявителя весь срок действия разрешения
Продажа	Продажа объекта без одновременно оформленной замены прекращает основание разрешения

Запрет на краткосрочную аренду - самое дорогое из типовых заблуждений по этой программе. Расчет доходности, построенный на посуточной сдаче, для объекта по золотой визе неприемлим.

ЧТО ДЕЛАЕТ BRIDGES ДО ВНЕСЕНИЯ ЗАДАТКА

СООТВЕТСТВИЕ ПРОГРАММЕ - проверяем порог по фактическому расположению объекта, а не по описанию агента - сверяем площадь основных помещений по документам, а не по рекламной площади - проверяем, что порог набирается одним объектом - по специальным вариантам проверяем завершенность перевода либо смету и план реставрации	ПРАВО И ТЕХНИКА - титул, история собственности, обременения и аресты - законность построек и перепланировок - соответствие фактического состояния документам - условия возврата задатка при отрицательном результате проверок, зафиксированные в договоре резервирования
--	---

i

Задаток вносится после того, как в договоре зафиксированы условия возврата на случай отрицательного результата проверок. Это единственный момент, когда клиент защищен от потери денег по объекту, который не проходит под программу.

Порядок проверки объекта, состав аудита и распределение ответственности - в материале «Сделка и проверка объекта».

Источники: Кодекс миграции, закон 5038/2023, статья 100, в редакции статьи 64 закона 5100/2024. Циркуляр миграционного министерства от 24.09.2024. Миграционное министерство Греции. Проверено 3 сентября 2026 года.