

Passportivity

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

Обзор рынка недвижимости в регионах Греции: тренды 2025 года



Юлия Маллой

INVESTMENT GROWTH



Содержание

- 3 Краткое содержание
- 4 5 преимуществ покупки недвижимости в Греции
- 8 Обзор рынка недвижимости Греции:
показатели 2025 года
- 13 Региональный рынок недвижимости Греции:
куда выгоднее инвестировать
- 18 Варианты инвестиций при покупке недвижимости
в регионах Греции для ВНЖ
- 20 Прогноз на 2026: в каких регионах Греции и почему
возможен рост цен на недвижимость
- 26 5 важных моментов для покупателей недвижимости
в регионах Греции
- 29 Процесс покупки недвижимости в Греции
- 31 Главное о недвижимости за пределами Афин
- 32 Источники аналитического отчета



Краткое содержание

Эксперты Паспортивити подготовили обзор рынка недвижимости в регионах Греции за пределами Афин. В исследовании анализируются цены на объекты, арендные ставки, доходность и факторы спроса в Пелопоннесе, Эпире, Западной и Центральной Греции, Фессалии и Халкидиках.

Материал будет полезен инвесторам, которые рассматривают покупку недвижимости в Греции как способ защитить капитал, получить дополнительный источник пассивного дохода или основание для подачи заявки на «золотую визу».

Отчет основан на актуальных рыночных данных за 2024–2025 годы и позволяет сравнить регионы с разной инвестиционной динамикой — от городов с круглогодичным спросом до туристических локаций. Афины, Аттика и острова с населением более 3000 человек в исследование не включены.

Цены зависят от региона: средняя стоимость объектов начинается от 780 € за м², а валовая доходность достигает 7–11% годовых.

На показатели влияет сочетание низкой стоимости входа и стабильного спроса на аренду со стороны местных жителей, студентов и специалистов.

В ближайшие годы рост цен на греческую недвижимость будет определяться развитием инфраструктуры. Например, новыми дорогами, модернизацией портов и аэропортов, курортными проектами и городской реконструкцией.

Благодаря изменениям регионы станут доступнее: удлинится туристический сезон, арендаторов недвижимости и покупателей станет больше. Это, в свою очередь, усилит потенциал роста стоимости объектов.



5 преимуществ покупки недвижимости в Греции

Покупка недвижимости в Греции остается одной из самых понятных и предсказуемых стратегий для инвесторов. Объекты растут в цене, приносят стабильный доход от сдачи в аренду и в некоторых случаях дают право получить вид на жительство в стране.

1.

Возможность получить ВНЖ

При покупке недвижимости площадью от 120 м² инвесторы могут получить вид на жительство в Греции — так называемую [золотую визу](#).

Минимальная стоимость объекта составляет 400 000 € в большинстве регионов. В Салониках, Миконосе, Аттике, на Санторини, а также островах с населением от 3100 жителей — 800 000 €.



Можно инвестировать и меньшую сумму — от 250 000 €. В таком случае разрешается купить исторические или промышленные объекты, которые необходимо отреставрировать и переоборудовать в жилые помещения.



Елена Гарницарик

Руководитель юридического департамента

Инвесторы вправе купить недвижимость совместно, оплатив половину стоимости объекта. Для получения ВНЖ доли участников должны быть не меньше требуемой суммы инвестиций — 250 000, 400 000 или 800 000 € соответственно.

Заявителям на ВНЖ не нужно сдавать экзамены на знание греческого языка или истории страны. Требований к проживанию в Греции также нет.



Статус выдают на 5 лет с возможностью продления.
Через 7 лет постоянного проживания в стране можно будет подать документы на гражданство Греции.



Золотую визу в Грецию получают при покупке жилого или коммерческого объекта

2.

Доступные цены

[Жилая недвижимость в Греции](#) стоит дешевле, чем во многих странах Евросоюза. Например, цена 1 м² апартаментов в центральных районах городов Греции составляет 2807 €, а в Италии – 3539 €, во Франции – 5200 €.



3.

Ликвидный актив

Недвижимость в Греции остается надежным способом сохранить и приумножить капитал. Цены на объекты выросли примерно на 25% с 2020 года.

За 2024 год новые апартаменты подорожали на 9,2%, жилые объекты старше пяти лет — на 5,5%. В 1-м квартале 2025 года рост составил 6,8 и 6% соответственно.

Если при продаже недвижимости динамика рынка окажется положительной, инвесторы могут заработать на разнице в цене. По условиям программы золотой визы объект должен находиться в собственности инвестора, чтобы ему продлили вид на жительство. Но если он получит постоянный ВНЖ или гражданство Греции, сможет распоряжаться недвижимостью без ограничений.



С 2017 по 2025 год стоимость 1 м² жилой недвижимости в Греции выросла на 42,5%



4.

Стабильный доход от аренды

Греческая недвижимость пользуется устойчивым спросом. Средняя доходность от сдачи объекта в аренду составляет 4,4% годовых, по состоянию на ноябрь 2025 года.

В Патрах — городе на северо-западе полуострова Пелопоннеса — средняя доходность апартаментов достигает 4,81% в год. Однокомнатные апартаменты приносят до 5,43%, двухкомнатные — 5,08%, трехкомнатные — 3,92%. Это один из самых высоких показателей среди регионов, где инвесторы могут купить недвижимость за 400 000 €.

В Волосе сдача недвижимости в аренду приносит меньший доход: в среднем 4,23% годовых. За однокомнатные объекты можно получить до 4,73%, за двухкомнатные — до 4,08%. Город располагается в регионе Фессалия на побережье Пагаситского залива и привлекает арендаторов круглый год. Там находится порт, университет и крупные промышленные предприятия.

5.

Невысокие дополнительные расходы

Владелец недвижимости в Греции платит коммунальные услуги и ежегодный налог. Последний состоит из двух частей: государственного сбора и муниципального.

Государственный сбор — до 13 € за м² в зависимости от площади, этажности, даты постройки и расположения объекта.

Ставка муниципального налога составляет 0,025–0,035% от стоимости недвижимости, точное значение устанавливает администрация региона. Для сравнения: в Португалии ставка налога достигает 0,8%, в Испании — 1%.

При покупке недвижимости инвестор уплачивает налог на передачу права собственности в размере 3,09%. Такой же налог платят и покупатели новостроек: они освобождены от 24% НДС до конца 2026 года.

При продаже недвижимости обычно взимается налог на прирост капитала в размере 15% от разницы между ценой покупки и ценой продажи. Но правительство приостановило действие налога до 31 декабря 2026 года, чтобы поддержать рынок недвижимости.



Обзор рынка недвижимости Греции: показатели 2025 года

Эксперты Паспортивити подготовили обзор рынка недвижимости Греции с акцентом на регионы, где для золотой визы действует порог инвестиций 400 000 €.

Цены на греческие объекты продолжают расти, но не так стремительно, как в период с 2018 по 2022 год. Покупатели стали внимательнее: они оценивают не только близость недвижимости к морю, но и качество инфраструктуры рядом, удобство жизни круглый год и возможности для аренды.

Рост цен на недвижимость замедляется

В 2024 году жилая недвижимость в Греции подорожала на 8,7% по сравнению с 2023 годом, когда рост составил 13,9%. Это видно в квартальных индексах цен Банка Греции: темпы роста снижались от 10,9% в начале года к 7% — в конце. В 1-м квартале 2025 года тенденция продолжилась: стоимость объектов выросла на 6,8%.

Темпы роста нормализуются: вместо резких скачков, характерных для периода после пандемии коронавируса, рынок движется более предсказуемо. Драйвером становятся не эмоции покупателей, а экономические показатели — качество застройки, устойчивый спрос на аренду и развитие региональных центров.

На рынок недвижимости также повлияли изменения в программе золотой визы. В 2024 году минимальная сумма инвестиций была увеличена с 250 000 до 400 000 € в большинстве регионов, в крупных — до 800 000 €.



Греции удалось снизить количество сделок, которые заключали на минимальную сумму инвестиций при получении золотой визы. Раньше часть покупателей выбирала самые доступные объекты в популярных районах. Такой локальный спрос подталкивал цены вверх. После изменения рост стал умеренным.

Новые требования к инвестициям по золотой визе повлияли и на всех инвесторов. Они стали активнее рассматривать регионы за пределами Аттики, где за ту же сумму можно приобрести более просторное жилье или новые объекты. Это перераспределило спрос по стране и снизило перегрев рынка в ключевых зонах.

Новостройки дорожают быстрее старого фонда

Цены на апартаменты возрастом до 5 лет выросли на 10,2% в 2024 году, тогда как на объекты старше — на 8,1%. Разрыв в темпах роста сохраняется последние три года и постепенно увеличивается.

Разница в росте цен связана с ограниченным объемом новостроек. После финансового кризиса 2009—2017 годов строительная активность в Греции упала почти в четыре раза. Новых домов строят мало, а спрос на современное жилье стабильно высокий — отсюда и более быстрый рост цен.

Большая часть греческого жилищного фонда построена до 1985 года. Старые дома требуют вложений в утепление, отопление и ремонт. Новостройки продаются с современными окнами, теплоизоляцией и более экономичными отопительными системами — это снижает ежемесячные расходы. Покупатели готовы платить больше за жилье, которое снизит их траты в будущем.

При ипотеке банки оценивают новостройки как актив с меньшим риском: они не требуют капитального ремонта и легче продаются. Новые квартиры проще купить в кредит, чем старые. Поэтому и цены на них растут быстрее, чем на вторичном рынке.



Банк Греции публикует индекс цен на апартаменты, который отражает динамику стоимости жилья в стране по периоду строительства. Он показывает, как меняются цены со временем, а не их абсолютный уровень в евро.

В расчетах используется базовый уровень 2007 год = 100. Это означает, что цены в 2007 году приняты за отправную точку. Значения индекса выше 100 указывают, что средняя стоимость жилья превысила уровень 2007 года, а значения ниже 100 — что цены остаются ниже докризисного уровня.

Индексы цен на апартаменты в Греции

Возраст объектов	Показатель	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3
До 5 лет	Индекс цен	107,2	108,7	110,8	112,7	114,3
	Изменение к предыдущему году	+10,0%	+9,0%	+8,0%	+7,1%	+6,6%
Старше 5 лет	Индекс цен	98,1	98,6	102,1	104,8	106,5
	Изменение к предыдущему году	+7,6%	+6,0%	+6,5%	+7,9%	+8,5%

Цены на недвижимость растут неравномерно

В Эпире — северо-западном регионе Греции — сильнее всего увеличилась стоимость объектов. В районе Теспротия жилье подорожало на 30% годовых в 3-м квартале 2025. Основная причина — покупатели ищут более доступную альтернативу Ионическим островам.



Дополнительный импульс рынку дают новые курортные проекты. За несколько лет в Сивоте, Превезе и вдоль побережья к югу от Игуменицы открылись бутик-отели, апарт-комплексы и небольшие виллы под аренду. Когда развивается туризм и растет арендный рынок, жилье дорожает быстрее — особенно в небольших районах с ограниченной застройкой, как Теспротия.

В Фессалии — центральная часть материковой Греции — цены растут умереннее. С 3-го квартала 2024 года по 3-й квартал 2025 сильнее всего подорожала недвижимость Кардице — на 19%, и в Магнисии — на 11,6%.

Районы восстанавливаются после наводнений 2023 года: часть объектов отремонтирована, часть полностью обновлена. На фоне низкой стартовой стоимости даже небольшой рост спроса быстро отражается на цене м².

В Центральной Греции динамика различается по районам. В Эвритании и на Эвии стоимость недвижимости за год выросла на 8–11% по итогу 3-го квартала 2025. Жилье там пользуется спросом круглогодично: на Эвии чаще арендуют апартаменты у моря, в Эвритании — большие дома и земельные участки в горах.

Во Фтиотиде и Фокиде стоимость недвижимости наоборот снижается: на 0,9 и 1% соответственно. Там предложение превышает спрос, туристического потока почти нет — новые проекты появляются редко. Покупатели осторожнее относятся к таким регионам, поэтому цены на объекты там снижаются.

Коммерческая недвижимость дорожает медленнее жилой

Цены на офисы повышенного класса выросли на 4,9%, а арендные ставки — на 1,9% в 2024 году, по данным Банка Греции. Наиболее заметный прирост пришелся на объекты розничной торговли: ставки аренды увеличились на 6,4% по стране. Это связано с ростом внутреннего туризма и восстановлением малого бизнеса после пандемии коронавируса.



В регионах цены на коммерческие объекты растут значительно медленнее, чем в Афинах. Так, стоимость офисов выросла на 2%, в то время как в столице — на 6,9% за 2024 год. Аналогичная ситуация с недвижимостью для розничной торговли: 6,7% против 10,4%.

Для инвесторов региональный рынок более предсказуем: там цены реагируют на внешние изменения слабее. Коммерческая недвижимость в регионах обслуживает локальный спрос — небольшие компании, сервисные предприятия, магазины. Стоимость этих объектов меняется постепенно.

Банк Греции публикует индексы цен и арендных ставок на коммерческую недвижимость, включая офисные и торговые объекты. Данные отражают динамику рынка по типам недвижимости и регионам и позволяют сравнивать темпы изменения цен и аренды во времени.

В расчетах используется базовый уровень 2010 год = 100. Это означает, что показатели за 2010 год приняты за отправную точку. Значения индекса выше 100 указывают на рост цен или арендных ставок по сравнению с уровнем 2010 года, а значения ниже 100 — на более низкий уровень относительно базы.

Индекс не показывает абсолютную стоимость объектов, а используется для анализа динамики и различий между регионами и сегментами коммерческой недвижимости.

Индекс цен на недвижимость в Греции: динамика за год

Недвижимость	Греция в целом	Афины	Регионы
Офисы, 2023 год	90,6 (+5,9%)	100 (+5,7%)	82,6 (+7%)
Офисы, 2024 год	95,1 (+4,9%)	106,9 (+6,9%)	84,3 (+2%)
Объекты розничной торговли, 2023 год	97,1 (+7,2%)	101,3 (+9,1%)	90,6 (+3,9%)
Объекты розничной торговли, 2024 год	105,6 (+8,8%)	111,8 (+10,4%)	96,7 (6,7%)



Региональный рынок недвижимости Греции: куда выгоднее инвестировать

Специалисты по недвижимости Паспортивити подготовили рейтинги регионов на основе проверенных и актуальных данных по рынку. Все показатели подтверждены независимой статистикой.

Методология

Цены: средние запрашиваемые цены за м² в каждом районе.

Арендная плата: средняя запрашиваемая стоимость аренды за м² в месяц.

Валовая доходность: рассчитывается по формуле:
 $12 \times \text{месячная арендная плата} \div \text{цена продажи}$.

Комплексная оценка (0–100): объединяет показатели доходности (50%), доступности цены (30%) и спроса на аренду (20%).

Основные выводы

Порог входа на рынок недвижимости существенно различается по районам. Наиболее доступные для покупки – Кардица в Фессалии и Арта в Эпире. Там стоимость жилья начинается от 784 и 900 € за м² соответственно. Они расположены вдали от моря и крупных курортов, поэтому спрос формируется в основном местными жителями. Из-за этого цены остаются низкими.

Самые дорогие регионы – Пелопоннес и Халкидики, где цена за м² колеблется от 2000 до 2667 €. На побережье почти нет свободных участков под застройку. Рельеф, природные зоны и уже сформированные поселения ограничивают появление новых проектов, поэтому предложение растет медленно.



Спрос на аренду выше всего в регионах, где есть крупные города, университеты и активная экономическая жизнь.

В Ларисе, Магниси и Иоаннине аренда стоит от 8 до 9 € за м². В этих городах много студентов, сотрудников университетов, медиков и специалистов, которые приезжают работать из соседних районов. Жилье там сдают круглогодично, а спрос не зависит от сезона.

В Халкидиках, наоборот, арендные ставки на жилье поднимаются до 16 € за м² в сезон, потому что это один из самых популярных курортов Северной Греции. Такой спрос формируют туристы, а не постоянные жители региона.

Валовая доходность выше там, где недвижимость стоит дешевле и спрос на аренду формируется местными жителями.

Самая высокая валовая доходность — у Арты, Кардицы и Трикалы: она достигает 8–11% в год. Цены на недвижимость низкие, арендуют объекты студенты, семьи и работники местных учреждений. Арендаторы живут там постоянно, а не только летом, поэтому жилье сдается без простоев, и доход получается выше.



Если объект приобретается для сдачи в аренду, важно оценить локальный спрос. Недвижимость для золотой визы разрешено сдавать только на длительный срок. Поэтому такие объекты интересуют больше местных жителей, сотрудников университетов, специалистов предприятий.

Туристические локации в этом случае менее надежны, их обычно арендуют на короткий срок.



Елена Гарницарик

Руководитель юридического
департамента



В туристических и прибрежных районах годовая доходность ниже — от 4,6%, хотя стоимость аренды там выше. Это связано с тем, что цены на недвижимость растут быстрее, чем арендные ставки. Инвестор по сути платит за локацию и потенциал роста капитала, а не за чистый текущий доход.

В таблице ниже сравниваем регионы Греции по стоимости покупки, арендной ставке, доходности и общей инвестиционной оценке. Это позволяет быстро увидеть, где вход на рынок дешевле, где аренда приносит больше дохода и какие регионы выглядят устойчивыми с точки зрения спроса.

Все данные получены из независимого источника — Spitogatos Property Index за 3-й квартал 2025 года.

Оценка недвижимости в регионах Греции по ключевым показателям 2025 года

Регион	Район	Цена за м ²	Аренда за м ² , в месяц	Валовая доходность	Оценка
Пелопоннес	Арголида	2083 €	7,89 €	4,55%	53,0
Пелопоннес	Аркадия	1214 €	7,14 €	7,05%	76,8
Пелопоннес	Коринфия	1667 €	7,43 €	5,35%	59,4
Пелопоннес	Лакония	1435 €	6,43 €	5,37%	64,7
Пелопоннес	Мессиния	2000 €	8,00 €	4,80%	54,6
Эпир	Теспротия	1680 €	7,00 €	5,00%	57,1
Эпир	Янина	1547 €	9,09 €	7,06%	69,3
Эпир	Арта	900 €	7,50 €	10,00%	100,0
Эпир	Превеза	1833 €	7,86 €	5,15%	57,7



Регион	Район	Цена за м ²	Аренда за м ² , в месяц	Валовая доходность	Оценка
Западная Греция	Ахайя	1406 €	8,90 €	7,60%	70,5
Западная Греция	Илия	948 €	5,65 €	7,15%	80,2
Западная Греция	Этолия и Акарнания	977 €	6,09 €	7,48%	78,8
Центральная Греция	Эвия	1481 €	7,32 €	5,93%	65,4
Центральная Греция	Беотия	1300 €	6,43 €	5,94%	68,3
Центральная Греция	Фтиотида	1062 €	6,00 €	6,79%	76,0
Центральная Греция	Эвритания	1162 €	6,00 €	6,20%	72,5
Центральная Греция	Фокида	1485 €	5,77 €	4,66%	57,2
Фессалия	Лариса	1250 €	8,62 €	8,27%	78,2
Фессалия	Трикала	1008 €	6,62 €	7,88%	81,6
Фессалия	Кардица	784 €	7,11 €	10,88%	98,2
Фессалия	Магнисия	1378 €	8,33 €	7,64%	71,4
Халкидики	Халкидики	2667 €	16,36 €	7,36%	42,2

Разница между регионами становится все заметнее.

Там, где стоимость входа низкая, а спрос на аренду формируется местными жителями, доходность от аренды стабильно выше. Лидеры рейтинга — Арту, Кардицу и Трикалу — не конкурируют за туристов, поэтому менее подвержены сезонности и резким колебаниям цен на недвижимость.



Прибрежные и туристические локации дают меньшую доходность, но сохраняют потенциал роста капитала. Халкидики, Превеза и части Пелопоннеса остаются востребованными из-за ограниченного земельного фонда и популярности у отдыхающих. Там объекты покупают не ради высокой годовой доходности, а в ожидании их долгосрочного подорожания.



Наибольшая валовая доходность от аренды в регионе Фессалия. Там она достигает 10,88% в год. Наименьшая — в Пелопоннесе



Варианты инвестиций при покупке недвижимости в регионах Греции для ВНЖ

Юристы Паспортивити проанализировали региональные рынки недвижимости Греции с учетом порогов инвестиций, которые действуют для золотой визы.

250 000 €: специальные проекты

Инвесторы вкладывают деньги в реставрацию охраняемых зданий или переоборудование промышленных объектов в жилые. В итоге на месте бывших фабрик и складов появляются современные жилые комплексы, старые дома превращаются в стильные апартаменты с сохраненной архитектурой.

Чтобы получить ВНЖ, можно купить только один объект в любом регионе страны. Требования к минимальной площади недвижимости нет.

В регионах такие проекты встречаются чаще, чем в Афинах, но предложение все равно ограничено. Это объекты с разной степенью готовности — от полноценных проектов реконструкции до старых домов, которые требуют капитального ремонта.

400 000 €: в регионах Греции

Инвестор покупает один жилой или коммерческий объект. В большинстве регионов за 400 000 € можно приобрести апартаменты в доме бизнес-класса, новый таунхаус, отдельный дом или виллу у моря.

Главное ограничение — объект должен быть единственным и площадью не менее 120 м². Такого жилья в регионах больше, чем в Афинах, где крупные здания — редкость.





В регионах инвесторы чаще рассматривают отдельные дома или виллы. За сумму в 400 000 € можно купить самостоятельный объект недалеко от моря. И он воспринимается как более рациональная покупка, чем крупная городская квартира.



Елена Гарницарик
Руководитель юридического
департамента

800 000 €: популярные регионы и крупные острова

Для объектов в Аттике, Салониках, на Миконосе, Санторини и островах с населением от 3100 жителей применяется самый высокий порог инвестиций по золотой визе — 800 000 €. Чаще всего инвесторы покупают недвижимость в Афинах и прибрежных районах столицы.

Максимальный порог инвестиций не используется в остальных регионах, и в расчеты включен только для сравнения.

Краткий обзор вариантов инвестиций для получения золотой визы в Грецию

Порог инвестиций	Право на ВНЖ в Греции	Типовая недвижимость	Диапазон цен	Валовая доходность
250 000 €	Только при реставрации или реконструкции	Бывшие фабрики, склады, офисы, старинные особняки и доходные дома	Нет данных	Нет данных
400 000 €	Если площадь объекта не менее 120 м ²	Апартаменты, таунхаусы, дома или виллы у моря	900–2667 € за м ²	4,55–10%
800 000 €	Если площадь объекта не менее 120 м ²	Квартиры премиум-класса в центральных и прибрежных районах	1061–4091 € за м ²	3,84–5,67%



Прогноз на 2026: в каких регионах Греции и почему возможен рост цен на недвижимость

Новые дороги, туристические проекты, обновление курортов и инфраструктуры — это напрямую влияет на спрос и постепенно увеличивает стоимость жилья в Греции.

Пелопоннес: Аργοлида, Аркадия, Коринфия, Лакония и Мессения

Пелопоннес — альтернатива дорогим курортам вроде Санторини или Корфу. В регионе есть выход к морю и мягкий климат, но разница в цене достигает 50% по сравнению с популярными курортами — именно это привлекает покупателей. Там покупают дома у моря те, кто не готов переплачивать за «бренд курорта».

Побережье между Нафплионом и Каламатой охватывает прибрежные зоны сразу трех районов Пелопоннеса: Аргониды, Аркадии и Мессинии. Там есть клиники, школы, магазины, оборудованные пляжи — инфраструктура, которая позволяет жить круглый год, а не только летом.

Эпир: Теспротия, Янина, Арта и Превеза

Инвестиции в туризм — драйвер роста цен на недвижимость в регионе. В июне 2025 года правительство одобрило проект стоимостью 60 млн евро: на участке площадью около 2 млн м² на побережье Превезы появится комплекс из пятизвездочного отеля, 12 вилл с частными бассейнами, глэмпинг-зоны, бунгало, талассо-центра, ресторанов и инфраструктуры для отдыха.



Крупный гостиничный комплекс создаст новые рабочие места, увеличит туристический поток и сформирует дополнительный спрос на аренду в соседних районах после ввода в эксплуатацию. Это повышает стоимость земли и жилья в радиусе нескольких километров — сначала на побережье Превезы, затем в Феспротии и других прибрежных зонах Эпира.

Финансирование по программе Евросоюза «Европейские структурные и инвестиционные фонды 2021–2027» направляют на развитие Эпира. На эти деньги ремонтируют дороги, инженерную инфраструктуру, туристические сервисы.

В 2026–2027 году в регионе будут завершаться проекты, которые сделают жизнь населения удобнее. Среди них: реконструкция трассы Янина — Превеза, обновление набережных и пешеходных зон в прибрежных городах и строительство парковок и подъездных дорог к пляжам. Такие изменения повышают привлекательность прибрежных районов для жизни и отдыха.

Когда инфраструктура обновляется, спрос на жилье растет — сначала со стороны местных жителей, потом и иностранцев. Впоследствии это приведет к росту цен на недвижимость.

Западная Греция: Ахайя, Элида, Этолия и Акарнания

Строительство автомагистрали Патрас — Пиргос завершается в Западной Греции, ввод основных участков ожидается в 2025–2026 годах. Дорога сократит время в пути до Афин и сделает перемещение внутри региона быстрее.

Новая магистраль улучшит связь региона с Афинами и другими крупными городами, поэтому побережье перестанет восприниматься как место только для отпуска. Это усиливает спрос на объекты для длительного проживания и расширяет круг потенциальных покупателей.



Модернизация аэропорта Араксос — еще одна причина роста цен на недвижимость в регионе. Основные работы планируют завершить в 2026 году. После обновления аэропорт сможет принимать больше международных рейсов не только летом, но и в межсезонье. Сейчас зимой и ранней весной аэропорт закрыт или работает в ограниченном режиме.

Обновление аэропорта продлит туристический сезон в регионе, сделает спрос на аренду более равномерным и снизит зависимость дохода от июля-августа.

Наибольший эффект от инфраструктурных изменений почувствуют прибрежные районы Ахеи и Илии — от Като Ахайи и Врахнеики до Киллини и побережья в сторону Пиргоса. Цены на недвижимость там заметно ниже, чем в Пелопоннесе или на Корфу, потому что спрос долгое время формировался почти исключительно внутри страны.

Когда улучшается транспортная доступность региона, появляются новые покупатели — прежде всего иностранцы, которые ищут жилье у моря в более доступном ценовом сегменте.

Рост цен на недвижимость будет постепенным, без скачков, но устойчивым и опережающим регионы без инфраструктурных проектов. Вначале будут дорожать участки в радиусе 30–45 минут от Патры: в локациях с видом на Ионическое море и выходом к пляжам.

Халкидики

Халкидики — один из самых востребованных курортов Северной Греции. Там спрос на недвижимость продолжает расти быстрее, чем предложение.



Регион привлекает покупателей из Германии, Сербии, Румынии и Болгарии, которые ищут дом у моря недалеко от аэропорта Салоников. Спрос поддерживается и внутренним рынком: жители Салоников рассматривают недвижимость в Халкидиках как второе жилье для лета и выходных. Объемы строительства растут медленно, поэтому цены повышаются постепенно.

Рост цен будет заметнее всего на первой линии Кассандры и Ситонии – двух крупных прибрежных зон полуострова. Участков под строительство там мало, а спрос на дома у моря стабилен.

Стоимость недвижимости в Халкидиках все еще ниже, чем на курортах Эгейского и Ионического морей. Но этот разрыв постепенно сокращается, что создает потенциал для роста капитала на горизонте нескольких лет.



Стильную четырех спальную виллу в Халкидики можно купить за 510 000 €. Доходность составит от 3 до 5%



Центральная Греция: Эвия, Беотия, Фтиотида, Эвритания и Фокида

Цены на жилье в Центральной Греции остаются заметно ниже, чем в прибрежных и туристических регионах. Поэтому даже небольшие изменения в инфраструктуре быстро привлекают новых покупателей. Это делает регион чувствительным к обновлениям, которые активно реализуются в нескольких районах.

В Фтиотиде обновят порт: к концу 2025 года планируют углубить фарватер, расширить зону подхода и улучшить инфраструктуру причала.

Для местной экономики это означает больше грузовых операций, больше рабочих мест и появление сервисов вокруг прибрежных зон. В таких случаях растет интерес к жилью рядом с объектом у тех, кто работает в логистике, судоходстве и торговле.

В Эвритании работает программа развития. Правительство Греции выделило региону на 445 млн евро на модернизацию дорожной сети, развитие туризма и обновление инфраструктуры в горных районах. Это первый комплексный план для региона за многие годы, поэтому его запуск сразу повышает интерес к локациям, которые раньше считались труднодоступными.

В планах — отремонтировать дорогу между городами Ламия и Карпениси. Проект уже прошел экологические согласования и готовится к тендеру.

После реконструкции дороги путь из Карпениси и горных районов Эвритании до Ламии станет быстрее и удобнее. Это приблизит регион к основным транспортным маршрутам страны, упростит повседневную жизнь местных жителей и повысит привлекательность локаций для покупателей.



В Карпениси модернизируют горнолыжный центр: на это выделено около 10 млн €. Обновляют подъемники, трассы и сервисные зоны, чтобы увеличить пропускную способность курорта и сделать его привлекательнее для зимнего и межсезонного туризма. Рынок недвижимости станет более популярен у арендаторов, вырастет спрос на дома, которые можно сдавать зимой.

В Эвии строится новый курорт в районе Херомилос, а в Халкиде реконструируют отель Saint Minas Beach до пятизвездочного уровня. Такие объекты меняют позиционирование Эвии: она постепенно смещается из категории доступных направлений в сегмент среднего и высокого туристического спроса.

Фессалия: Лариса, Трикала, Кардица и Магнися

Фессалия остается одним из самых недооцененных регионов Греции, и именно это создает потенциал для роста цен на недвижимость. Там стоимость жилья начинается всего от 780 € за м².

Низкие цены делают рынок чувствительным к изменениям: даже небольшие инфраструктурные проекты могут заметно увеличить стоимость объектов в будущем.

Программа восстановления региона после наводнений запущена в 2023 году. Государство планирует завершить ремонт железнодорожных линий и ключевых дорог, связывающих Фессалию с Афинами и Салониками, к концу 2026 года. Лучшая транспортная доступность повышает интерес у покупателей недвижимости, которые рассматривают регион для постоянного проживания.

Спрос на жилье быстрее всего растет в Магнисии – вокруг Волоса и на направлении к Пагаситическому заливу. В районе есть выход к морю и развитая инфраструктура, при этом цены на объекты доступные. Как только дороги и железнодорожные маршруты заработают в полном объеме, эти локации окажутся в числе первых, кто покажет опережающий рост.



5 важных моментов для покупателей недвижимости в регионах Греции

Покупка недвижимости требует внимания к деталям, которые не всегда видны в объявлении. Юридический статус объекта, ограничения по использованию земли, дополнительные расходы и технические особенности здания напрямую влияют на стоимость владения и ликвидность. Ниже — ключевые моменты, которые стоит проверить до сделки.

1.

Юридический статус объекта

Юрист проверяет право собственности, соответствие объекта кадастру, наличие разрешений на строительство и отсутствие самовольных изменений. В регионах встречаются объекты с несоответствием площади или незарегистрированными частями здания.

Без юридической проверки инвестор может купить объект, который не подходит для получения вида на жительство в Греции



Иногда заявленные 120 м² включают подвальные или нежилые помещения. Но в кадастре площадь может быть указана как 100 м² — и такой объект автоматически не подходит для получения ВНЖ. Даже застройщики не всегда проговаривают эти нюансы, поэтому проверка документации критически важна.



Елена Гарницарик

Руководитель юридического
департамента



2.

Расположение объекта

В Греции значительная часть прибрежных и горных районов входит в природоохранную сеть Natura 2000. Это 446 территорий, которые охватывают около трети суши страны и многие популярные локации: от участков побережья Пелопоннеса и Крита до зон в Эпире, Фессалии и Центральной Греции.

Перед покупкой недвижимости важно проверить, не расположен ли участок в пределах такой зоны: от этого зависит, что можно делать с объектом в будущем.

В природоохранных территориях действует особый режим использования земли. В некоторых случаях разрешена только реконструкция существующего здания без изменения площади, а строительство новых помещений или увеличение объема застройки запрещено.

Например, на побережье Мессении и в некоторых районах Халкидиков муниципалитеты не согласовывают проекты бассейнов, гостевых домиков или расширение террас, даже если участок по площади позволяет это формально.

В некоторых регионах под ограничения попадает даже внешний вид здания. Замена окон, кровли или ограждений может требовать отдельного разрешения, а изменения рельефа участка — подсыпка грунта или вырубка деревьев — запрещены.

3.

Стоимость сделки

Цена, указанная в объявлении, не отражает все расходы покупателя.

При покупке недвижимости в Греции добавляются обязательные платежи:

- налог на передачу прав собственности — 3,09%;
- юридические и нотариальные сборы — по 1–2% каждый, а также НДС;
- регистрация в земельном реестре — от 0,2 до 0,6%;
- ежегодный налог ENFIA и муниципальные сборы;
- расходы на обслуживание и общие платежи.

При выборе объекта важно заранее оценить расходы: это помогает сравнивать предложения корректно и понимать реальную стоимость владения недвижимостью.



4.

Право проезда к объекту

В сельских и прибрежных районах Греции встречаются дома, к которым ведут частные или неоформленные подъездные дороги. Формально такие дороги могут не иметь собственника или не быть зарегистрированными как общественные. Для покупателя это означает, что право доступа к объекту не всегда гарантировано юридически.

От статуса дороги зависят и коммунальные услуги. Электросети, водоканал или служба вывоза мусора не обязаны обслуживать участки, к которым нет официально признанного подъезда. Такие особенности важны для домов за пределами города, где инфраструктура зависит от муниципальных правил.

Перед покупкой необходимо проверить, кому принадлежит подъездная дорога, зарегистрирована ли она в кадастре и есть ли официальное право прохода и проезда. Это влияет не только на удобство ежедневной жизни, но и на ликвидность объекта.

5.

Энергоэффективность здания

В Греции для каждого объекта устанавливается класс энергоэффективности, который отражается в энергосертификате здания. Старые дома в регионах чаще всего относятся к низким классам: E, F, G или H, где повышены теплотери, слабая изоляция и устаревшие инженерные системы.

В объектах с низким классом эффективности выше расходы на отопление зимой и охлаждение летом. Особенно в горных районах и на побережье, где ярко выражены перепады температур.

Низкий класс энергоэффективности влияет и на дальнейшую ликвидность: покупатели учитывают будущие расходы и возможные требования к модернизации. В некоторых муниципалитетах для проведения ремонта или сдачи в аренду могут потребоваться работы по утеплению, замене окон или обновлению инженерных систем.



Процесс покупки недвижимости в Греции

Покупка недвижимости в Греции доступна гражданам любой страны. Сделка проходит либо при личном присутствии покупателя, либо дистанционно — через доверенность на представителя.

Иностранец вправе владеть неограниченным количеством жилых и коммерческих объектов, но для получения ВНЖ можно купить только один.

1.

1 день

Подписание доверенности на юриста в Греции

Доверенность понадобится, если инвестор не планирует приезжать в страну и хочет купить недвижимость удаленно.

Документ подписывают на греческом языке в присутствии переводчика, который подтверждает верность перевода. Если инвестор покупает недвижимость удаленно, доверенность должна быть заверена у нотариуса, и после этого отправлена в Грецию.

2.

От 1 недели

Выбор объекта недвижимости

Объект подбирают с учетом бюджета, целей покупки и требований инвестиционной программы. На этом этапе оценивают локацию, состояние недвижимости, потенциальную доходность и соответствие условиям получения ВНЖ.

3.

1–2 недели

Юридическая проверка объекта

Юристы проверяют чистоту недвижимости: например, объект не должен находиться в залоге или быть предметом судебной тяжбы.



4.

3–7 рабочих дней

Получение налогового номера

В Греции от имени инвестора действует адвокат по доверенности. Вначале он подает заявление и документы на регистрацию налогового номера. Без него купить недвижимость нельзя.

5.

От 1 месяца

Покупка недвижимости

Инвестор заключает предварительный договор купли-продажи и вносит депозит в размере 10% от стоимости недвижимости. Адвокат готовит финальный договор вместе с греческим нотариусом.

Когда инвестор подписал финальный договор купли-продажи и уплатил полную стоимость недвижимости, адвокат передает его на регистрацию в земельный кадастр и получает сертификат.

Инвестору отправляют пакет документов на недвижимость с официально заверенным переводом.

Купить недвижимость в Греции теперь можно полностью онлайн — без визитов в земельный реестр. Страна внедрила цифровую систему myPROPERTY в 2024 году, через которую проходит большая часть сделок купли-продажи.

Нотариус открывает дело и загружает документы, покупатель и продавец подтверждают сделку онлайн, а налоговые проверки выполняются автоматически. В большинстве случаев право собственности переходит за один рабочий день — тогда как раньше оформление занимало недели.



Приобрести недвижимость в Греции можно дистанционно — для этого достаточно оформить доверенность на адвоката, который будет представлять интересы инвестора.



Елена Гарницарик

Руководитель юридического
департамента



Главное о недвижимости за пределами Афин

По результатам исследования Паспортивити, рынок недвижимости регионов Греции продолжит расти. Этому способствует обновление инфраструктуры районов, интерес со стороны иностранцев, которые хотят получить ВНЖ в Греции за покупку объектов по разумной цене.

Ключевые выводы:

1. Рынок недвижимости вышел из фазы стремительного роста.
В 2024 жилые объекты подорожали в среднем на 8,7% в годовом исчислении.
2. Сегмент новостроек дорожает быстрее старого фонда. Объекты младше пяти лет прибавили в цене 10,2% за год, вторичка – 8,1%.
3. Рост цен все чаще зависит от инфраструктуры. Дороги, порты, аэропорты и туристические проекты перераспределяют спрос: инвесторы выбирают локации, где жизнь становится удобнее, а аренда – круглогодичной.
4. [После изменения условий по золотой визе](#) спрос на недвижимость в регионах Греции вырос. Увеличение минимальной суммы снизило спекулятивные покупки в популярных локациях и переключило внимание на Пелопоннес, Западную Грецию, Эпир, Фессалию, Халкидики и Центральную Грецию.
5. Цены на объекты растут неравномерно. Самый быстрый рост показал Эпир: там в районе Теспротия недвижимость подорожала на 30% за год. Причина – доступное жилье у моря и новые курорты.



Источники аналитического отчета

1. [Правила уплаты НДС в Греции](#), официальный сайт Министерства экономики и финансов
2. [Индекс цен на недвижимость в Греции](#), онлайн-портал Spitogatos Property Index
3. [Данные о стоимости жизни и аренде в Греции](#), портал Numbeo
4. [Квартальная динамика цен на жилую недвижимость](#), Банк Греции
5. [Индексы цен и арендных ставок на коммерческую недвижимость](#), Банк Греции
6. [Сравнительная статистика доходности аренды в Греции и других странах](#), Global Property Guide
7. [Изменения законодательства о ВНЖ за инвестиции](#), аналитическая записка PwC Greece
8. [Тексты и разъяснения налогового законодательства Греции](#), правовой портал Taxheaven

Примечание

Отчет подготовлен в образовательных и информационных целях. Он не является рекламой или рекомендацией по инвестиционным решениям.

Материалы можно использовать в качестве справочной информации, указав источник и ссылку на отчет. Мы надеемся, что собранные данные станут полезным ориентиром для дальнейшего изучения рынка недвижимости Греции.

Об авторах



Юлия Маллой | автор

Руководитель инвестиционного подразделения



Елена Гарницарик | проверка фактов

Руководитель юридического департамента

**Нужен комментарий
или исследование?**

[Напишите нам →](#)

