



كتالوج المستثمر . 2026

اليونان Golden Visa

مشاريع مختارة، ومناطق، والعملية المتكاملة في أثينا

[AVLAREALESTATE.COM/GREECE](https://avlarealestate.com/greece)

المحتويات

01	Avla	4
من نحن، وماذا نفعل، وكيف نعمل، وفريقنا		
02	أثينا	12
المدينة: لماذا أثينا		
03	المناطق	16
ريفيرا، الشمالية، الوسطى، بيرايوس، ومناطق أخرى		
04	المشاريع المميزة	24
سته مشاريع رئيسية، تتضمن صحائف حقائق وروابط		
05	محفظه المشاريع الكاملة	36
محفظه اليونان الكاملة متاحة على موقعنا الإلكتروني		
06	Golden Visa	38
الحد الأدنى للاستثمار، العائلة، الإجراءات، التكاليف، التأجير، التجديد، الأسئلة الشائعة		
07	التقارير	52
تقارير السوق، والمناطق، ودراسات الجدوى		
08	اتصل بنا	54
تواصل معنا		

المعلومات دقيقة كما في 30 أكتوبر 2026؛ في المعاملات الرسمية، تسود التشريعات المعمول بها وممارسات السلطات.



Avla Gayrimenkul A.Ş.

أثينا · إسطنبول · دبي

يقدم هذا الكتاب برنامج اليونان للتأشيرة الذهبية حصرياً لكم، من خلال دليل أعد بعناية فائقة: أرقى أحياء أثينا، ومشاريع مختارة، وكل خطوة في رحلة حصولكم على تصريح الإقامة، كل ذلك بين دفتي هذه الصفحات. كل عنوان يرتبط بتفاصيله الكاملة على موقعنا الإلكتروني.

الفريق ذاته من البداية إلى النهاية.

Avla هي شركة استشارات عقارية مقرها في Kadıköy، إسطنبول. نحن موجودون على أرض الواقع في أثينا وبجانبكم في إسطنبول. أنتم تعملون مع الفريق ذاته في كل خطوة، بدءاً من القائمة المختصرة المختارة بعناية وصولاً إلى سند الملكية، ومن تصريح الإقامة إلى تجديد بطاقتكم وإدارة عقاركم.

33 عاماً

المسيرة المهنية لمؤسسنا M. Sami Akbeniz في مجال الأعمال: آلاف العقود المبرمة وملايين الدولارات في المعاملات.

2014

العام الذي تأسست فيه شركة Avla Gayrimenkul A.Ş.

3 مدن

أثينا، وإسطنبول، ودبي؛ نحن نعمل كفريق واحد.

تركيزنا على برنامج التأشيرة الذهبية بدأ منذ عام تقريباً. نحن لا نخفي ذلك: نفضل القيام بعمل محدود بعناية فائقة.



نستمع إليكم أولاً

الفريق <

من نحن

ثلاث دول، رؤية واحدة.

اليونان

محور تركيزنا: المشاريع والاستثمارات العقارية المؤهلة للحصول على التأشيرة الذهبية؛ بدءاً من قائمة الخيارات المختارة بعناية وصولاً إلى سند الملكية، ومن تصريح الإقامة إلى التجديد.

تركيا

استشارات عقارية تركز على الإقامة والاستثمار والمواطنة في إسطنبول.

الإمارات العربية المتحدة

التأشيرة الذهبية، ومشاريع الإقامة والاستثمار في دبي وأبوظبي ورأس الخيمة.



أثينا

تضم محافظتنا اليونانية 150 مشروعاً؛ منها 136 مشروعاً معروضاً للبيع حالياً.

قائمة مختارة بعناية · التدقيق القانوني · جولة ميدانية في أثينا · الحجز · سند الملكية وتصريح الإقامة · متابعة البناء · التجديد وإدارة الممتلكات

← GOLDEN VISA · AVLAREALESTATE.COM/GREECE

ثلاث مدن، فريق واحد.

أثينا

على أرض الواقع: مشاريع، ومناطق، واجتماعات مع المطورين، وبرامج زيارات ميدانية. لدينا مكتب اتصال في أثينا وخبراء متخصصون مقيمون في أثينا.

إسطنبول

المقر الرئيسي: Caferağa Mah. Şifa Sk. No:19 Kadıköy. تُعقد الاجتماعات وجاهياً في مكتبنا، أو عبر الهاتف، أو عبر Zoom.

دبي

شركة Avla International Properties FZ-LLC (رأس الخيمة). التأشيرة الذهبية، ومشاريع الإقامة والاستثمار في الإمارات العربية المتحدة.



ريفيرا أثينا

في ست خطوات، ومع الفريق ذاته.

كل خطوة مرتبطة رسمياً بالخطوة السابقة. الجداول الزمنية تستند إلى خبرتنا؛ أما الإجراءات الرسمية فتخضع لجدول التقويم الخاص بالسلطات.

نحدد خارطة طريقك معاً.

نوضح ميزانيتك وأهدافك واحتياجات أسرتك وجدولك الزمني؛ ونحدد مسار التأشيرة الذهبية المناسب لك خلال الاستشارة الأولية. بمجرد إكمال النموذج، سيتصل بك مركز خدمة العملاء لدينا؛ ويمكن عقد الاجتماع في مكتبنا أو عبر الهاتف أو عبر Zoom.



1-2 أسبوع

1

قائمة خيارات مختارة ومخصصة

نعد قائمة أولية مختارة تتضمن قائمة الأسعار، والمخططات الطابقية، وتقرير المنطقة المصمم خصيصاً لتلبية احتياجاتك. توضح القائمة الحد الأدنى للاستثمار المطلوب لكل مشروع للحصول على التأشيرة الذهبية.



تصل إلى يومين

2

زيارة ميدانية في أثينا

إذا كنت تستطيع السفر، سنستقبلك في المطار ونعرض عليك القائمة المختصرة في الموقع. نوصي بالزيارة ولكنها ليست إلزامية؛ إذا كنت لا تستطيع الحضور، نقوم بإجراء جولة افتراضية.



يومان على الأقل

3

اختيار العقار والتدقيق القانوني الأولي

قبل الحجز، يتم فحص سجل سندات الملكية، والديون والرهونات العقارية، ورخصة المطور. يتم توثيق الحد الأدنى للاستثمار الواجب في هذا التقرير.



يومان

4

الحجز والرقم الضريبي

رسم الحجز يسحب الشقة من السوق ويخصصها لك. يتم الحصول على الرقم الضريبي اليوناني (AFM) عن طريق توكيل رسمي، في غضون يوم واحد تقريباً قبل وصولك إلى اليونان.



تصل إلى أسبوع

5

سند الملكية وتصريح الإقامة

يتم توقيع عقد البيع لدى كاتب العدل، وتسجيل سند الملكية؛ ويتم تقديم طلب التأشيرة الذهبية من خلال محام مستقل. تصدر البطاقة في غضون 4-6 أشهر تقريباً.



سند الملكية 4-3 أسابيع · البطاقة 6-4 أشهر

6

[تفاصيل الخطوة <](#)

فريق يزداد كل يوم.

تعمل Avla مع فريق متنمٍ باستمرار، ديناميكي ونشط عبر شركائها وبرنامج الإحالة. نحن متواجدون على الأرض في أثينا، إسطنبول ودبي؛ بالتعاون مع أبرز المستشارين القانونيين والماليين والموارد البشرية، نتولى كل خطوة من استثماركم بدقة خبيرة.

الشؤون القانونية

مراجعة سند الملكية، التصاريح والعقود؛ مكاتب محاماة يونانية مستقلة.

الشؤون المالية

الرقم الضريبي، البنك، الخطة الضريبية والإنفاقية؛ بمساعدة المستشارين الماليين.

الموارد البشرية

فريق يتوسع في كل مدينة بالتعاون مع شركائنا وشبكة الإحالات.



موجودون في أثينا

الفلتر القانوني

كل مشروع في محافظتنا يخضع لفلترنا القانوني قبل عرضه عليكم: تصريح المطور، حالة سند الأرض، إذن البناء. كما يتم فحص الشقة المختارة من قبل محامٍ يوناني مستقل؛ يتم إجراء المراجعة القانونية وتقديم طلب تصريح الإقامة عبر مكاتب محاماة يونانية مستقلة.

[صفحة الفريق <](#)

عملية البناء

في حال كان المشروع تحت الإنشاء، نوفر تقارير تقدم دورية ومقاطع فيديو ميدانية حتى التسليم: الحفر، الأعمال الإنشائية، الواجهة، الخدمات، وأعمال التشطيب.



تجديد البطاقة

نتواصل معكم قبل ستة أشهر من انتهاء الصلاحية؛ نقوم بمراجعة جواز السفر، التأمين وحالة أفراد العائلة معًا. يتم تقديم الطلب عبر محامٍ مستقل.



إدارة العقار

إذا رغبت، يمكنكم إسناد إدارة ممتلكاتكم إلينا: نقوم بتأجيرها على أساس طويل الأجل وصيانتها. لا يُسمح بالإيجارات قصيرة الأجل؛ فهي محظورة في مساكن Golden Visa.

بعد ذلك أيضًا

نظل إلى جانبكم بعد الشراء.



أثينا

مدينة الاستثمار عبر التاريخ والحاضر

قلب اليونان، مركز الاستثمار.



خط المترو 3

يربط مركز المدينة بالمطار دون تحويل؛ الخطوط 1 و2 تمتدان إلى بيرايوس والضواحي الشمالية.

70~ كلم من الساحل

تمتد ريفيرا أثينا من خليج فاليرو إلى رأس سونيون؛ الشواطئ، المراسي والممشى الساحلي جزء من الحياة اليومية.

Ellinikon

إلينكون، الواقع على موقع المطار السابق، هو أكبر مشروع تحويل حضري في أوروبا.

تصريح لمدة 5 سنوات

Golden Visa مع الاستثمار العقاري في Attica: €250,000، على مسار التحويل، €800,000. على المسار القياسي.

عرض الحدود الأدنى للاستثمار <

اطلع على أثينا من أربع وجهات نظر.



الشمال

كيفيسيا وتشالاندري: ضواحي خضراء، مدارس مرموقة، حياة عائلية هادئة.



الوسط

النواة التاريخية، المشي من الأكروبوليس إلى السينتامي، متصلة بالمترو.



الريفيرا

البحر، المرسى وتحويل. Ellinikon.



بيرايوس

الميناء، المرسى والساحل؛ الجامعة وسكان الميناء.

في الموقع في أثينا: نرجو منكم تخصيص يومين على الأقل. من خلال جولة المدينة نقدم لكم ليس فقط المنطقة التي ستحصلون عليها بل جميع مناطق أثينا؛ إذا لم تتمكنوا من الحضور، نوفر جولات مشروع افتراضية.

جولة أثينا <

ريفيرا أثينا

ريفيرا أثينا هي الساحل الجنوبي الذي يمتد لحوالي 70 كيلومترًا من خليج Faliro Bay إلى رأس سونيو.



- البحر والمراسي. شواطئ رملية، المراسي في Glyfada و Alimos وممشى الواجهة البحرية المتواصل.
- الترام وخط المترو 2. يعمل الترام الساحلي من Faliro إلى Voula؛ ينتهي خط المترو 2 عند Elliniko.
- تجديد Ellinikon. على موقع المطار القديم بين Elliniko و Glyfada، يتشكل مشروع تجديد كبير يشمل مساحات خضراء ومارينا ومساكن، ويعيد تعريف وسط الريفيرا.

مشاريعنا المميزة في هذه المنطقة



Glyfada Ellinikon Lofts

Glyfada · ابتداءً من €340,000

[صفحة المشروع <](#)



Kato Elliniko Riviera Suites

Elliniko · ابتداءً من €300,000

[صفحة المشروع <](#)

[تقرير المنطقة <](#)

[صفحة المنطقة <](#)

ريفيرا أثينا

17 مشروعًا للتأشيرة الذهبية ابتداءً من €261,000

Alimos · Elliniko · Glyfada · Lagonisi · Paleo Faliro · Saronida · Voula

شمال أثينا

شمال أثينا يجمع ممر الأعمال على طول شارع Kifisias مع الضواحي السكنية الخضراء ذات الارتفاعات المنخفضة. تستضيف Marousi البنوك وشركات التكنولوجيا والصناعات الدوائية؛ وتعد Kifisia و Chalandri موطنًا للعائلات والمهنيين الكبار.



خط المترو 3 والسكك الحديدية الضاحية. محطة Chalandri تقع على الخط 3 وتلتقي بقطار المطار عند Doukissis Plakentias.

تجمع المستشفيات الخاصة. أكثر تجمع كثيف للمستشفيات الخاصة في اليونان يمتد على شارعي Kifisias و Mesogeion.

المجمع الأولمبي والمدارس. المجمع الأولمبي OAKA في Marousi يخدمه محطة Eirini.

مشاريعنا المميزة في هذه المنطقة



Lykovrysi Kifisia Residences

Kifisia · ابتداءً من €278,000

[صفحة المشروع <](#)



Chalandri Court Residences

Chalandri · ابتداءً من €276,000

[صفحة المشروع <](#)

[تقرير المنطقة <](#)

[صفحة المنطقة <](#)

شمال أثينا

10 مشاريع للتأشيرة الذهبية ابتداءً من €250,000

Agia Paraskevi · Chalandri · Kifisia · Marousi · Nea Erythraia · Nea Filadelfia · Nea Ionia



03 · المناطق

بيرياس

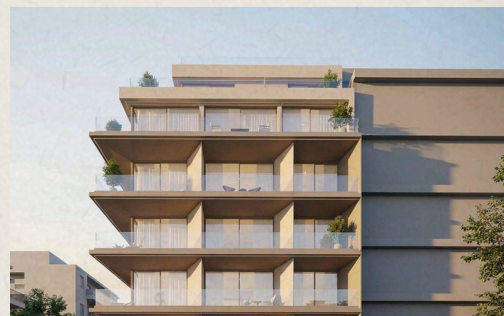
14 مشروعاً للتأشيرة الذهبية ابتداءً من €250,000

بيرياس هو بوابة أثينا إلى البحر وأكبر مرفأ في اليونان. يعمل اقتصاد الميناء على مدار السنة بفضل حركة الركاب، ورحلات السفن السياحية، وحركة الحاويات.

- **خط المترو 3.** محطة بيرياس هي محطة النهاية للخط 3، مما يجعل وسط المدينة والمطار على مسافة رحلة واحدة.
- **المارينا والواجهة البحرية.** توفر باساليماي (Zea Marina)، وميناء الصيد ميكروليمانو، وتلال كاستيلا حياةً بإطلالات بحرية؛ وتفتح الواجهة البحرية في Neo Faliro على ريفيرا.
- **سكان الجامعة والميناء.** تشكل جامعة بيرياس والقطاع البحري العمود الفقري للطلب على الإيجار طويل الأجل؛ وتضيف حركة عبّارات الجزر طلباً على الإقامات القصيرة.

[صفحة المنطقة](#) < [تقرير المنطقة](#)

مشاريعنا المميزة في هذه المنطقة



Piraeus Harbour Residences

بيرايوس · ابتداءً من €267,000

[بطاقة المشروع](#) < [صفحة المشروع](#)



03 · المناطق

أثينا المركزية

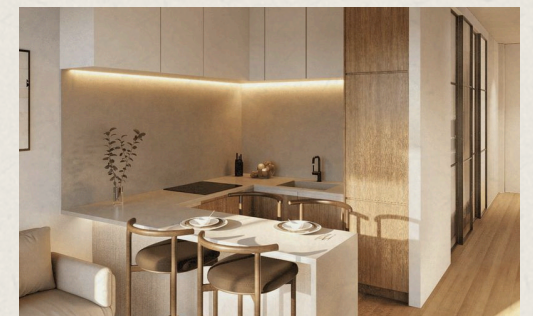
16 مشروعاً للتأشيرة الذهبية ابتداءً من €250,000

النواة التاريخية لأثينا هي مدينة كثيفة قابلة للمشى حيث تقع الأكروبوليس وسينتاجما ومحور التسوق إرمو على مسافات دقائق سيراً على الأقدام.

- **حيث تلتقي ثلاث خطوط مترو.** خط 3 يربط سينتاجما بالمطار دون تبديل؛ الخط 1 يصل إلى ميناء بيرايوس والخط 2 إلى الأحياء الغربية والجنوبية.
- **الجامعات.** تقع الجامعة الوطنية وكابودستريان، وجامعة أثينا للاقتصاد، والبوليتكنيك إما في وسط المدينة أو بجواره.
- **نسيج تاريخي قابل للمشى.** في أحياء مثل بلاكا، كوكاكي، بانغراتي وبسيري، الحقائق الوطنية، الأكروبوليس وشارع إرمو التجاري كلها على مسافة مشي.

[صفحة المنطقة](#) < [تقرير المنطقة](#)

مشاريعنا المميزة في هذه المنطقة



Exarcheia Museum Residences

Exarcheia · ابتداءً من €250,000

[بطاقة المشروع](#) < [صفحة المشروع](#)

مناطق أخرى



جنوب أثينا

14 مشروعًا للتأشيرة الذهبية · ابتداءً من €250,000

جنوب أثينا هو حزام سكني كثيف بين المركز والساحل: كاليثيا، نيا سميرني، موشاتو، نياس كوسموس، أغيوس ديميتريوس وإيليوبولي.

[صفحة المنطقة](#) < [تقرير المنطقة](#)

غرب أثينا

5 مشاريع للتأشيرة الذهبية · ابتداءً من €250,000

بيرستيري هو قلب غرب أثينا: أكثر من 130,000 نسمة تمتلك مركزًا تجاريًا خاصًا ومجموعة كاملة من الخدمات، مدينة بحد ذاتها.

[صفحة المنطقة](#) < [تقرير المنطقة](#)



شرق أتيكا

مشروع واحد للتأشيرة الذهبية · ابتداءً من €260,000

شرق أتيكا هو سهل ميسوجيا الذي يمتد خلف جبل هيميتوس باتجاه المطار.

[صفحة المنطقة](#) < [تقرير المنطقة](#)



الجزر

4 مشاريع للتأشيرة الذهبية · ابتداءً من €250,000

تركز اختيارنا للجزر على ثلاث جزر ذات روابط سهلة مع أثينا والبر الرئيسي.

[صفحة المنطقة](#) < [تقرير المنطقة](#)

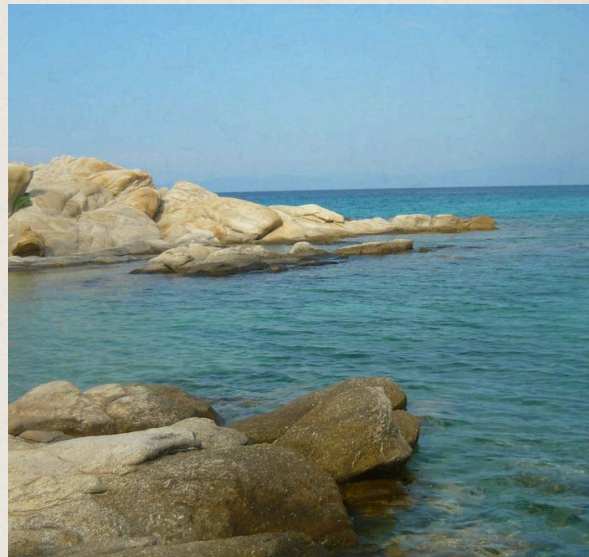


ثيسالونيكى & هالكيدىكى

مشروعان للتأشيرة الذهبية · ابتداءً من €250,000

ثيسالونيكى هي ثاني أكبر مدن اليونان ومركز الجامعة والميناء والتجارة في الشمال.

[صفحة المنطقة](#) < [تقرير المنطقة](#)



بيلوبونيز

مشروع واحد للتأشيرة الذهبية · ابتداءً من €314,000

البيلوبونيز هو شبه الجزيرة المتصلة بأثينا عبر قناة كورنثوس، وتتميز بساحلها الغني وتاريخها.

[صفحة المنطقة](#) <



بالقرب من Ellinikon، 23 مسكنًا مفروشًا مع مسبح وصالة على السطح.



الموقع	Kato Elliniko · ريفيرا أثينا
نطاق الأسعار	€380,000 – €300,000
المساحة	1+1 و 2+1 · صافي 40–64 م ²
التسليم	2028 Q2
نوع المبنى	تحويل (إعادة بناء)
GOLDEN VISA	مناسب · تم تأكيد الحد الأدنى للاستثمار من خلال المراجعة القانونية
الإيجار	برنامج إدارة العقار الاختياري لمدة 3 سنوات
الوحدات المتاحة	15 شقة

رخصة البناء قيد المعالجة؛ يبدأ فترة التسليم بمجرد صدور الرخصة.

لماذا هذا المشروع؟

- الشواطئ تقريباً 3 دقائق، مركز Glyfada تقريباً 5 دقائق بالسيارة.
- حمام سباحة، صالة سطحية وحديقة سطحية مُنَسَّقة؛ مساكن الطابق الأرضي مع حديقة خاصة.
- تسليم مفروش ومُجهَّز بالكامل؛ مساحة معيشة مفتوحة، تشطيبات من الخشب الطبيعي والحجر.
- محطة مترو Argypoli (الخط 2) تقريباً 450 م.



صفحة المشروع

اكتب عبر واتساب < تقرير جدوى < تقرير المنطقة < ريفيرا أثينا <

افتح عرض المشروع على هاتفك

تستند الأسعار إلى القائمة الحالية للمطور اعتبارًا من 30 أكتوبر 2026؛ قد تتغير التوافر والأسعار. معظم الصور هي تصورات مولدة بالحاسوب؛ قد تختلف الوحدات الفعلية.

Kato Elliniko Riviera Suites

04 · مشروع مميز · A0220

Kato Elliniko · ريفيرا أثينا

ابتداءً من €300,000

مجمع سكني مكوّن من مبنيين يحيط به ساحة مروجّة، على مسافة مشي من المترو.



الموقع	خالاندري · شمال أثينا
نطاق الأسعار	€276,000 – €400,000
المساحة	1+1، 2+1 ودوبلكس · مساحة إجمالية 48–106 م ²
التسليم	2028 Q2
نوع المبنى	التحويل (تغيير الاستخدام)
GOLDEN VISA	مناسب · تم تأكيد الحد الأدنى للاستثمار من خلال المراجعة القانونية
الإيجار	3 سنوات، ضمان إيجار سنوي بنسبة 3%
الوحدات المتاحة	17 شقة

لماذا هذا المشروع؟

- 45 مسكنًا: 34 شقة 1+1، 2 شقة 2+1 و9 دوبلكس؛ مشروع جديد مكوّن من مبنيين.
- فئة الطاقة أ، مضخة حرارية، Grohe؛ معظم الشقق تشمل موقفًا للسيارة.
- على بعد مسافة تقريبية 12 دقيقة سيرًا إلى المترو؛ المستشفيات على بعد 900~ م، مول Golden Hall على بعد 1.5~ كم.
- مطار أثينا يبعد تقريبًا 25 دقيقة بالسيارة.



صفحة المشروع

اكتب عبر واتساب < تقرير جدوى < شمال أثينا <

افتح عرض المشروع على هاتفك

تستند الأسعار إلى القائمة الحالية للمطور اعتبارًا من 30 أكتوبر 2026؛ قد تتغير التوافر والأسعار معظم الصور هي تصورات مولدة بالحاسوب؛ قد تختلف الوحدات الفعلية.

04 · مشروع مميز · A0223

Chalandri Court Residences

خالاندري · شمال أثينا

ابتداءً من €276,000

مبنى بواجهة منحنية يضم 31 وحدة سكنية؛ دوبلكس علوي إطلالة بحرية مكوّن من طابقين على السطح.



الموقع	أنو جليفادا · ريفيرا أثينا
نطاق الأسعار	€340,000 – €520,000
المساحة	1+1، طابق أرضي بحديقة ودوبلكس علوي · مساحة إجمالية 127-40 م ²
التسليم	الربع الأول 2028
نوع المبنى	التحويل (تغيير الاستخدام)
GOLDEN VISA	مناسب · تم تأكيد الحد الأدنى للاستثمار من خلال المراجعة القانونية
الإيجار	بدون ضمان إيجار
الوحدات المتاحة	24 شقة

تاريخ التسليم يعتمد على تأكيد المطور.

لماذا هذا المشروع؟

- حديقة Ellinikon، المرسى والمنطقة التجارية على مسافة قصيرة بالسيارة.
- مركز Glyfada، الترام والشواطئ على بعد بضع دقائق بالسيارة؛ المطار 25~ دقيقة.
- دوبلكس علوي إطلالة بحرية مكوّن من طابقين في مستوى البنتهاوس؛ شقق بحدائق في الطابق الأرضي.
- مرافق مواقف وتخزين؛ طابق أرضي مُزروع ومصعد.

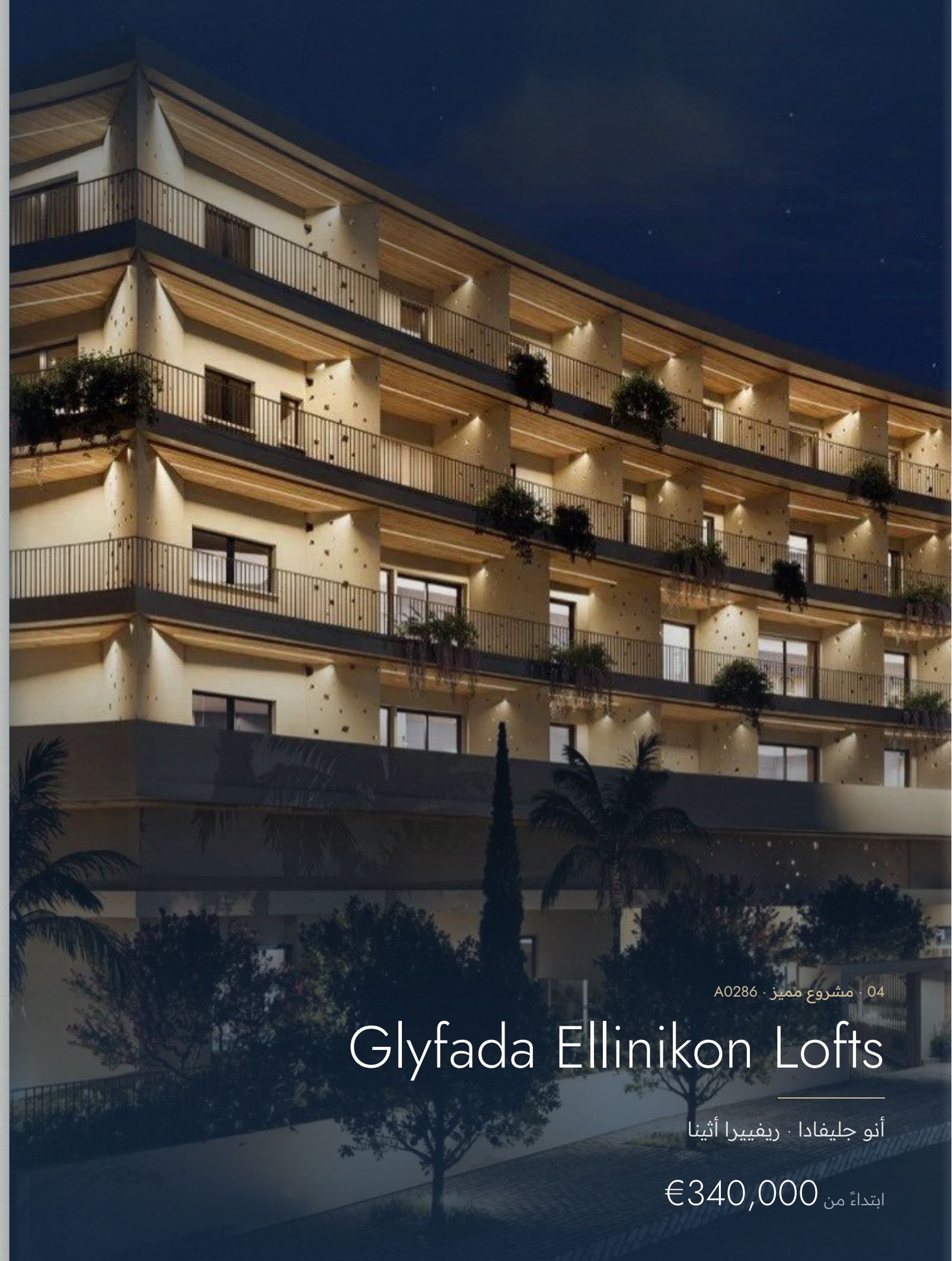
صفحة المشروع



اكتب عبر واتساب < ريفيرا أثينا <

افتح عرض المشروع على هاتفك

تستند الأسعار إلى القائمة الحالية للمطور اعتبارًا من 30 أكتوبر 2026؛ قد تتغير التوافر والأسعار. معظم الصور هي تصورات مولدة بالحاسوب؛ قد تختلف الوحدات الفعلية.



04 · مشروع مميز · A0286

Glyfada Ellinikon Lofts

أنو جليفادا · ريفيرا أثينا

ابتداءً من €340,000

بجوار كيفيسيا، آخر شقتين في مبنى التحويل المكوّن من 44 وحدة.



الموقع	ليكوفريسي · حدود كيفيسيا · شمال أثينا
نطاق الأسعار	€380,000 – €278,000
المساحة	شقة 1+1 على طراز تراس (46 م ² داخلية + 34 م ² تراس) وشقة 2+1 بحديقة (80.55 م ² داخلية + 21 م ² حديقة)
التسليم	ديسمبر 2027
نوع المبنى	التحويل
GOLDEN VISA	مناسب · تم تأكيد الحد الأدنى للاستثمار من خلال المراجعة القانونية
الإيجار	3 سنوات، ضمان إيجار سنوي بنسبة 4%
الوحدات المتاحة	شقتان

آخر شقتين: اتصل بنا للتحقق من التوافر.

لماذا هذا المشروع؟

- تكييف، فرن، موقد ومصرف مجانية في جميع الغرف؛ حزمة الأثاث الكاملة اختيارية.
- مدرسة سانت كاثرين البريطانية على بضع دقائق بعيداً، مستشفى KAT قريب.
- مركز كيفيسيا ومول The Mall Athens على بعد 2.6 كم؛ وصول سريع إلى Attiki Odos من الطريق الرئيسي.
- شقق طابق أرضي بحدائق خاصة، شرفات واسعة في الطوابق العليا.



صفحة المشروع

اكتب عبر واتساب < شمال أثينا >

افتح عرض المشروع على هاتفك

تستند الأسعار إلى القائمة الحالية للمطور اعتباراً من 30 أكتوبر 2026؛ قد تتغير التوافر والأسعار معظم الصور هي تصورات مولدة بالحاسوب؛ قد تختلف الوحدات الفعلية.

04 · مشروع مميز · A0321

Lykovrysi Kifisia Residences

ليكوفريسي · حدود كيفيسيا · شمال أثينا

ابتداءً من €278,000

على بعد دقيقة واحدة سيراً على الأقدام من ميناء Piraeus، مشروع تحويل (تغيير استخدام) بواجهة بحرية يضم 76 وحدة.



الموقع	بيرايوس · الواجهة البحرية
نطاق الأسعار	€267,000 – €510,000
المساحة	استوديو، 1+1 و 1+2 · مساحة صافية 25–72 م²
التسليم	الربع الرابع 2028
نوع المبنى	التحويل (تغيير الاستخدام)
GOLDEN VISA	مناسب · تم تأكيد الحد الأدنى للاستثمار من خلال المراجعة القانونية
الإيجار	بدون ضمان إيجار
الوحدات المتاحة	27 شقة

قد تكون بعض الصور تم إنتاجها رقمياً.

لماذا هذا المشروع؟

- على بعد دقيقة واحدة سيراً على الأقدام من ميناء Piraeus؛ مترو Piraeus على بعد 250 متر، والترام على بعد 500 متر.
- مسبح، وصالة ألعاب رياضية، ومساحة عمل مشتركة في مستوى السطح.
- شقق مفروشة بالكامل مع شرفات واسعة؛ مبنى مزود بمصعد.
- مارينا Zeas على بعد 4 دقائق، و Mikrolimanos على بعد 5 دقائق، ووسط أثينا على بعد 20 دقيقة (بالسيارة).

صفحة المشروع



اكتب عبر واتساب < [بيراس](#) <

افتح عرض المشروع على هاتفك

تستند الأسعار إلى القائمة الحالية للمطور اعتباراً من 30 أكتوبر 2026؛ قد تتغير التوافر والأسعار. معظم الصور هي تصورات مولدة بالحاسوب؛ قد تختلف الوحدات الفعلية.

04 · مشروع مميز · A0125

Piraeus Harbour Residences

بيرايوس · الواجهة البحرية

ابتداءً من €267,000

على مسافة قريبة من المتحف الأثري، شقق مفروشة بنظام 1+1 في مبنى تم تحويله من مكاتب إلى سكني.



الموقع	Exarcheia · وسط أثينا
نطاق الأسعار	بدءاً من €250,000 · مؤكّد لكل وحدة في العرض
المساحة	1+1 · مساحة صافية 31-42 م ²
التسليم	أغسطس 2027
نوع المبنى	التحويل (تغيير الاستخدام)
GOLDEN VISA	مناسب · تم تأكيد الحد الأدنى للاستثمار من خلال المراجعة القانونية
الإيجار	بدون ضمان إيجار
الوحدات المتاحة	11 شقة
السعر مؤكّد لكل شقة في العرض.	

لماذا هذا المشروع؟

- المتحف الأثري الوطني والحديقة على بعد حوالي 250 متر؛ الخط 1 للمترو على بعد 5 دقائق سيراً على الأقدام.
- مبنى يتكون من طابق أرضي + 4 طوابق تم تحويله من مكاتب إلى سكني؛ 36 شقة مفروشة بنظام 1+1.
- يتم التسليم مفروشاً بالكامل، مع الأجهزة؛ فئة الطاقة A.
- تم الحصول على تصريح التحويل في مايو 2026.



صفحة المشروع

اكتب عبر واتساب < أثينا المركزية >

افتح عرض المشروع على هاتفك

تستند الأسعار إلى القائمة الحالية للمطور اعتباراً من 30 أكتوبر 2026؛ قد تتغير التوافر والأسعار. معظم الصور هي تصورات مولدة بالحاسوب؛ قد تختلف الوحدات الفعلية.

Exarcheia Museum Residences

04 · مشروع مميز · A0225

Exarcheia · وسط أثينا

ابتداءً من €250,000

كامل محفظتنا العقارية متاحة على الموقع الإلكتروني.

في هذا الكتالوج، استعرضتم مشاريعنا الستة الرائدة. يمكنكم تصفية ومقارنة باقي محفظتنا العقارية في اليونان، مع الأسعار الحالية وتوافر الوحدات، عبر موقعنا الإلكتروني.

عرض جميع المشاريع



التصفية حسب الحد الأدنى للاستثمار في التأشيرة الذهبية (Golden Visa)، والمنطقة، والميزانية، وعدد الغرف، وتاريخ التسليم؛ أضيفوا خياراتكم المفضلة إلى قائمتكم المختارة.

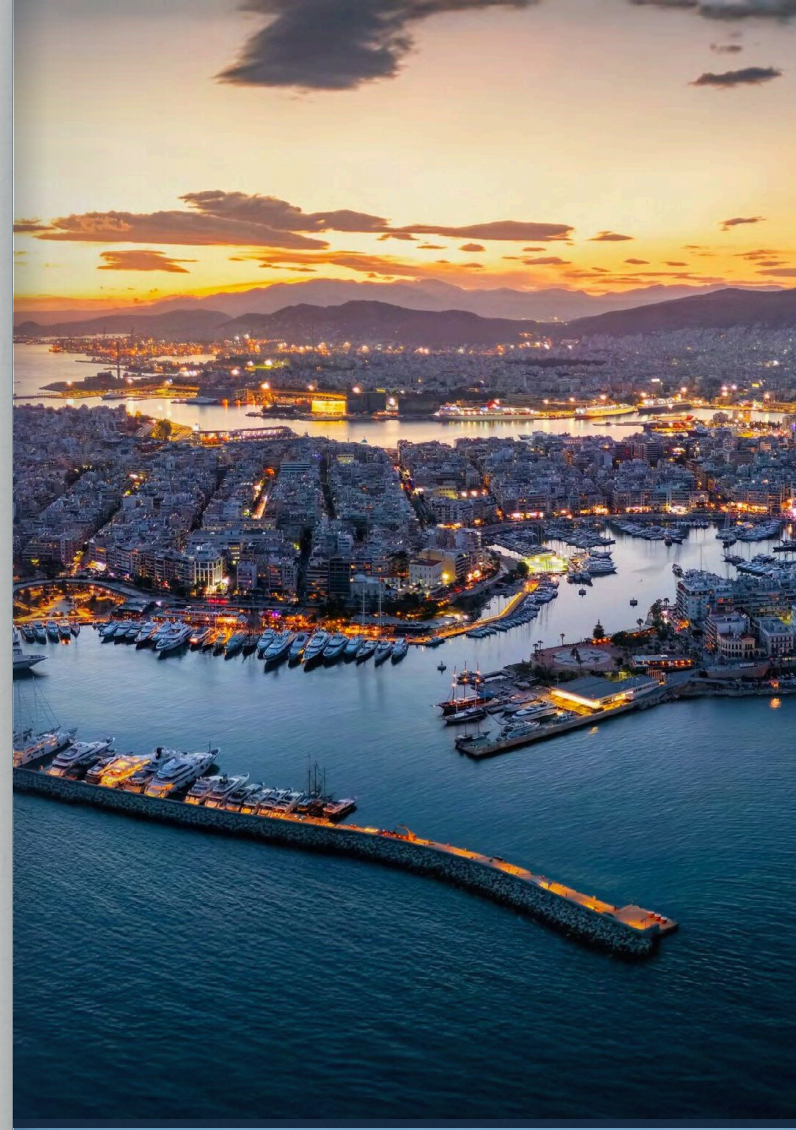
العرض على الخريطة <

مشاريع التأشيرة الذهبية (GOLDEN VISA) حسب المنطقة

ريفييرا أثينا	17 مشروعًا	شمال أثينا	10 مشاريع
وسط أثينا	16 مشروعًا	بيرايوس	14 مشروعًا
جنوب أثينا	14 مشروعًا	غرب أثينا	5 مشاريع
شرق أتيكا	مشروع واحد	الجزر	4 مشاريع
سالونيك · خالكيدكي	مشروعان	البيلوبونيز	مشروع واحد



تستند الأسعار إلى القائمة الحالية للمطور اعتبارًا من 30 أكتوبر 2026؛ قد تتغير التوافر والأسعار. يتم تأكيد أهلية الحصول على التأشيرة الذهبية (Golden Visa) والحد الأدنى للاستثمار المعمول به خطياً من خلال مراجعة قانونية مستقلة (العناية الواجبة)؛ وتتم إجراءات الحجز بعد اكتمال هذه المراجعة. هذا الكتالوج مخصص لأغراض إعلامية فقط ولا يشكل مشورة قانونية أو ضريبية.



05 · كامل المحفظة العقارية

كل شيء في الموقع

كامل محفظتنا العقارية في اليونان، مصنفة حسب المنطقة والميزانية



نظرة عامة

ست سمات رئيسية

برنامج Golden Visa اليوناني هو تصريح إقامة لمدة خمس سنوات يُمنح للمستثمرين غير الأوروبيين وعائلاتهم الذين يشترون عقارًا في اليونان بأعلى من الحد الأدنى المحدد قانونًا. يُجدد التصريح كل خمس سنوات طالما أنك تحتفظ بالعقار.

ملف واحد

العائلة بأكملها في ملف واحد

استثمار واحد يغطي زوجك/زوجتك، الأطفال دون 21 عامًا، وآباء كلا الزوجين. عند بلوغ 21 عامًا، ينتقل الأطفال إلى تصريح مستقل لمدة ثلاث سنوات.

5 سنوات

خمس سنوات، قابلة للتجديد

التصريح صالح لمدة خمس سنوات. يتم تجديده كل خمس سنوات طالما تحتفظ بالممتلكات، دون الحاجة إلى زيادة الاستثمار.

0 يوم

لا حد أدنى للإقامة

ليس عليك العيش في اليونان أو قضاء عدد أدنى من الأيام هناك. تحتفظ بالتصريح دون الحاجة إلى نقل حياتك.

180 / 90

السفر عبر شنغن

يسمح التصريح بالسفر بدون تأشيرة داخل منطقة شنغن. الحد الأقصى للإقامة القصيرة هو 90 يومًا في أي فترة قدرها 180 يومًا، وفقًا للقاعدة العامة لشنغن.

ممتلكاتك

العقار يبقى لك

يمكنك تأجير العقار على المدى الطويل وبيعه في أي وقت تختاره. البيع ينهي التصريح، ويجب ألا يقل السعر المعروض في سند الملكية عن الحد الأدنى للاستثمار.

مسار منفصل

الحصول على الجنسية مسار منفصل

التأشيرة الذهبية تصريح إقامة وليست جنسية. تتطلب الجنسية اليونانية سبع سنوات من الإقامة الفعلية لأكثر من 183 يومًا في السنة، إضافة إلى اختبارات اللغة والاندماج.

التفاصيل < دليل 2026 GOLDEN VISA >



Golden Visa

تصريح إقامة لمدة خمس سنوات قابل للتجديد من خلال الاستثمار العقاري

أي عقار يقع تحت أي حد أدنى للاستثمار؟

لا يوجد مبلغ موحد؛ فالحد الأدنى للاستثمار هو €250,000، أو €400,000 أو €800,000، وذلك اعتماداً على منطقة العقار والمسار المختار.

التحويل والترميم

€250,000

تحويل مبنى غير سكني إلى مسكن (تغيير الاستخدام) أو ترميم مبنى مسجل. هذا لا يندرج ضمن شرط المساحة.

■ لا يوجد شرط للمساحة - يُحظر التأجير قصير الأجل لمدة 5 سنوات

■ يجب أن يكتمل التحويل (تغيير الاستخدام) بعد 5 أبريل 2024 وقبل تقديم الطلب

مناطق أخرى

€400,000

أتيكا، سالونيك، ميكونوس، سانتوريني وجميع المناطق الواقعة خارج الجزر التي يزيد عدد سكانها عن 3,100 نسمة؛ على سبيل المثال خالكيدكي، إيفيا، بيلوبونيز.

■ مسكن واحد

■ 120 متراً مربعاً على الأقل

أتيكا والجزر الرئيسية

€800,000

كامل منطقة أتيكا (أثينا، بيرايوس، ريفيرا أثينا والضواحي)، سالونيك، ميكونوس، سانتوريني والجزر التي يزيد عدد سكانها عن 3,100 نسمة.

■ مسكن واحد - 120 متراً مربعاً على الأقل

■ الفئة الأعلى من المسار القياسي

ما هو الحد الأدنى للاستثمار المطبق؟

1

هل العقار عبارة عن تحويل من مبنى غير سكني (تغيير الاستخدام) أو مبنى مسجل؟
نعم، وفي حال استيفاء الشروط: مسار €250,000.

2

إذا لم يكن الأمر كذلك، هل يقع العقار في أتيكا، أو سالونيك، أو ميكونوس، أو سانتوريني، أو جزيرة يزيد عدد سكانها عن 3,100 نسمة؟
نعم: €800,000. لا: €400,000.

3

هل العقار عبارة عن مسكن واحد بمساحة لا تقل عن 120 متراً مربعاً؟
ينطبق هذا الشرط على مساري €400,000 و €800,000.

4

من الذي يتحقق من الحد الأدنى للاستثمار المطبق؟
لكل عقار تختاره، يقدم محام مستقل تأكيداً خطياً في المراجعة القانونية. يتم إجراء الحجز بعد هذا التأكيد.

خطآن شائعان. €250,000 ليس شرطاً للمساحة؛ ولا توجد مدينة أو حي يعتبر منطقة €250,000. كما لا يوجد حد أدنى €400,000 في أي حي من أحياء أثينا.

مسار €250,000 - القواعد

■ يجب أن يكون التحويل قد تم تنفيذه بعد 5 أبريل 2024 واكتمل قبل تقديم الطلب.

■ في وقت نقل الملكية، يكون العقار مسجلاً كعقار سكني في سند الملكية.

■ لا يمكن تأجير العقار المكتسب عبر هذا المسار تأجيراً قصيراً قصير الأجل لمدة خمس سنوات.



ريفيرا أثينا

خريطة الحد الأدنى الإقليمي < دليل 250K <

قائمة التحقق قبل التقديم

ما يجب إعداده	اسأل عن العقار
1 جواز سفر ساري؛ نموذج منفصل وصور بيومترية لكل فرد من أفراد الأسرة.	1 ما هو الحد الأدنى للاستثمار الذي ينتمي إليه هذا العقار؟ هل قدم المحامي تأكيدًا مكتوبًا في المراجعة القانونية؟
2 مستندات مصدر الأموال: كشف حساب، عقد بيع، مستندات راتب أو أرباح.	2 بالنسبة €400,000 و€800,000: إقامة واحدة، على الأقل 120 م²؟
3 توكيل للمحامي: يُنقذ لدى كاتب العدل في تركيا ومُصدّق (أبوستيل).	3 بالنسبة €250,000: هل سيتم التحويل بعد 5 أبريل 2024، هل سيُستكمل قبل تقديم الطلب، وهل سيُصنّف سند الملكية عند النقل كإسكان سكني؟
4 ترجمة يونانية موثقة وإضافة التصديق (أبوستيل) للوثائق الصادرة من تركيا.	4 هل تم فحص سجل سند الملكية، والديون والرهن، وتصريح المطور؟
5 تأمين صحي منفصل بحد أدنى سنة واحدة لكل فرد من أفراد العائلة؛ يجب أن يغطي اليونان صراحةً، ولا تُقبل سياسات السفر.	5 هل تم توضيح رسوم الحجز، جدول السداد، شرط الاسترداد وتاريخ التسليم بوضوح في العقد؟

قواعد السداد: عبر البنك، من حسابك الخاص. يجب سداد المبلغ كاملاً من حساب المستثمر أو الزوج/الزوجة أو قريب من الدرجة الثانية الخاص به. تُحظر المدفوعات النقدية والاستردادات المخفية؛ ولا تُقبل المدفوعات من حساب شركة. لا يمكن استعمال الائتمان لتغطية مبلغ الحد الأدنى عملياً.



العاملان اللذان يطيّان الجدول الزمني أكثر هما ملف مصدر الأموال غير المكتمل وعقار بسند ملكية غير نظيف. ستتم توضيح القائمة النهائية مع محامينا بناءً على ملفك.

[المستندات والشروط](#) < [حظر استرداد النقود](#) < [الرهن العقاري](#)



استثمار واحد، ملف واحد، الأسرة كاملة.

يُمنح التأشيرة الذهبية للمستثمر غير الأوروبي وعائلته. زوجك/زوجتك، الأطفال دون 21 سنة، ووالديك ووالدي زوجك/زوجتك يتقدمون في نفس الملف.



من	الحالة	رسوم التصريح
المستثمر	المتقدم الأساسي	€2,000
الزوج/الزوجة والوالدان	تصريح عائلي؛ أحد أفراد الأسرة البالغ (والديك ووالدي زوجك/زوجتك)	€150
طفل، دون 18 سنة	تصريح عائلي	€0
طفل، عند بلوغ 21 سنة	يتحول إلى تصريح مستقل لمدة ثلاث سنوات	€450

يُطلب لكل فرد من أفراد الأسرة نموذج منفصل وصور بيومترية وتأمين صحي؛ البطاقة تكلف €16 لكل شخص. يُحسب الطفل غير المتزوج دون 21 سنة من زواج زوجك/زوجتك السابق كعضو في الأسرة إذا كان الحضانة مع الزوج/الزوجة.

للطفل دون 18 سنة. من خلال الممثلين القانونيين، يمكن للطفل أن يكون مالك العقار والمتقدم الأساسي؛ يلزم أمر قضائي وسداد كامل مسبقاً عن طريق تحويل بنكي. يتم الحصول على تأكيد كتابي على أساس الملف.

لم شمل الأسرة < باسم الطفل < ابن الزوج/الزوجة من زواج سابق <

من خطة استثمارك إلى بطاقة تصريح الإقامة.

تتعامل مع نفس الفريق من البداية حتى النهاية؛ كل خطوة موثقة كتابيًا ومربوطة بالسابقة.

1 نحدد خارطة طريقك معاً.

يتم توضيح الميزانية والأهداف والعائلة والجدول الزمني؛ يُحدّد المسار المناسب في الاجتماع الأول. في مكتبنا، عبر الهاتف أو عبر Zoom.

1-2 أسبوع

2 قائمة خيارات مختارة ومخصصة

قائمة الأسعار، مخطط الطابق وتقرير المساحة؛ يُكتب الحد الأدنى لكل مشروع في الاختيار.

تصل إلى يومين

3 زيارة ميدانية في أثينا

جولة في المدينة وزيارات المشاريع؛ إذا تعذر حضورك، يتم التفتيش افتراضياً.

يومان على الأقل

4 العناية القانونية الواجبة

سجل سند الملكية، والديون والرهن العقاري، وتصريح المطور؛ يتم تأكيد الحد الأدنى المطبق كتابةً.

يومان

5 الحجز والرقم الضريبي

رسوم الحجز (تقريباً 10% عملياً)؛ AFM مع توكيل خلال يوم تقريباً. يُذكر المبلغ وجدول السداد وشرط الاسترداد في النص.

تصل إلى أسبوع

6 سند الملكية وتصريح الإقامة

العقد أمام كاتب العدل، التسجيل، طلب التأشيرة الذهبية والبيانات البيومترية. يُعد إيصال الطلب وثيقة إقامتك القانونية حتى يتم إصدار البطاقة.

سند الملكية 3-4 أسابيع · البطاقة 4-6 أشهر

صفحة العملية < دليل خطوة بخطوة <

كم من الوقت يستغرق؟



تستند الفترات إلى خبرتنا؛ موعد الموعد وجدول البطاقة بيد الجهة المختصة، ولا نوفر جدولاً زمنياً مضموناً؛ نُبلغكم بالجدول الفعلي كتابياً في كل خطوة.

في اليونان، شخصياً

للحصول على البيانات البيومترية تسافر إلى اليونان مرة واحدة. يُنصح بزيارة العقار في الموقع ولكن ليس إلزامياً.

عن بُعد، مع توكيل

رقم الضريبة (AFM) · حساب بنكي · حجز · سند الملكية · تفتيش افتراضي للعقار. يُنفّذ التوكيل أمام كاتب العدل في تركيا ويُصادق (أبوستيل).



استشارة: في مكتبنا، عبر الهاتف أو عبر زووم

تحويل الأموال من تركيا

يتم تحويل السعر عبر SWIFT من حسابك الخاص في تركيا إلى حسابك الخاص في اليونان. لا يوجد حد أقصى قانوني في تركيا؛ تُدفع ضريبة صرف العملات بنسبة 2% وتكاليف البنك عند شراء العملة. مستندات مصدر الأموال جزء من ملف الطلب. يجب أن يكون التحويل المصرفي مطابقاً لرسوم سند كاتب العدل.

AFM والحساب البنكي < توكيل < كم عدد الشهور التي يستغرقها؟ <

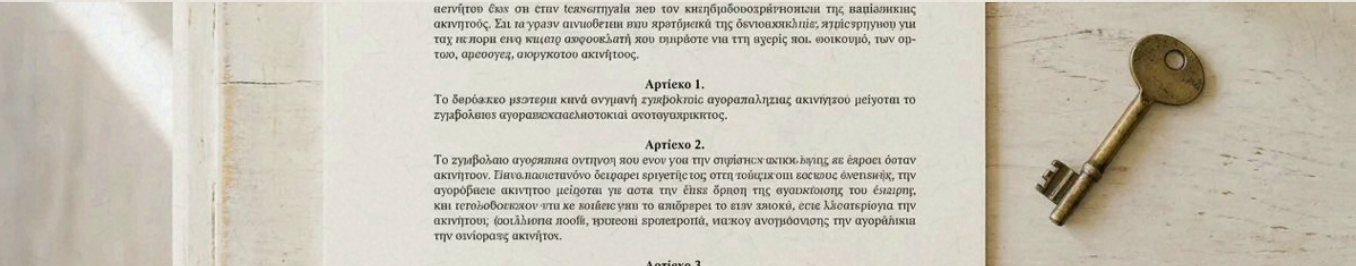
التكاليف غير سعر العقار لثلاث ميزانيات

لملف مستثمر واحد؛ يتم تقديم المبلغ الدقيق كتابةً في مرحلة العرض بناءً على سعر العقار وملف العائلة.

البند	الأساس	€250,000	€400,000	€800,000
ضريبة نقل سند الملكية	3.09%	€7,725	€12,360	€24,720
كاتب العدل	1% + 24% ضريبة القيمة المضافة	€3,100	€4,960	€9,920
التسجيل العقاري	€23 + 0.5%	€1,273	€2,023	€4,023
المحامي: عملية الشراء وسند الملكية	1% + 24% ضريبة القيمة المضافة	€3,100	€4,960	€9,920
المحامي: طلب التأشيرة الذهبية	€3,000 + 24% ضريبة القيمة المضافة	€3,720	€3,720	€3,720
رسوم تصريح الإقامة والبطاقة	€2,000 + €16	€2,016	€2,016	€2,016
التأمين الصحي، الترجمة، التصديق (أبوستيل)	متوسط	€460	€460	€460
الإجمالي، تقريبي (باستثناء سعر العقار)		€21,400	€30,500	€54,800

النسبة لسعر العقار، تقريبي

ميزانية €250,000	8.6%
ميزانية €400,000	7.6%
ميزانية €800,000	6.9%



التأمين الصحي (للبالغ تقريباً 105–70 € سنوياً) بالإضافة إلى الترجمة والتصديق (أبوستيل) (لشخص واحد تقريباً 600–150 €) يصل إلى 705–220 €؛ يستخدم الجدول القيمة المتوسطة. التسجيل العقاري عنصر منفصل عن كاتب العدل. يتم تقريب الإجماليات.

صفحة التكاليف < دليل التكلفة الإجمالية < الإطار القانوني والتكلفة <

أثناء الامتلاك: الضرائب والنفقات

ضريبة دخل الإيجار · سنوية، تصاعدية

15%	حتى €12,000
25%	€12–24 ألف
35%	€24–36 ألف
45%	أكثر من €36K

خصم نفقات بنسبة ثابتة قدرها 5%. الإدارة: 10%–5؛ المحاسب: حوالي 100–150 €/سنوياً.

البند	المعدل والوصف
ضريبة العقارات (ENFIA)	تستند إلى القيمة الضريبية؛ وتعادل تقريباً نصف إيجار شهر. تتراوح عادةً بين 300–400 €/سنوياً لعقار سكني من الفئة المتوسطة بمساحة 100 متر مربع؛ مع خصم 20% للعقارات المؤمن عليها.
الازدواج الضريبي	توجد اتفاقية لتجنب الازدواج الضريبي سارية بين تركيا واليونان؛ حيث يتم فرض الضريبة على دخل الإيجار أولاً في اليونان. يجب توضيح إجراءات التصريح والمقاصة في تركيا مع مستشارك المالي.

2027: الإعلان عن ضريبة نقل الملكية. في سبتمبر 2026، أعلنت الحكومة أن ضريبة نقل ملكية العقارات السكنية للأفراد من خارج الاتحاد الأوروبي والمنطقة الاقتصادية الأوروبية سترتفع من 3.09% إلى 15.45% اعتباراً من 1 يوليو 2027. النص القانوني ليس متاحاً بعد؛ ولم يتم الإعلان عن أي استثناء لبرنامج التأشيرة الذهبية (Golden Visa). التاريخ الفاصل هو تاريخ نقل سند الملكية. الحسابات: بالنسبة لـ €250,000، يبلغ الفرق حوالي €30,900؛ وبالنسبة لـ €800,000، يبلغ حوالي €98,880. نحن نوضح ذلك بالحسابات، ولا نستعجلك في اتخاذ القرار.

إعفاء ضريبة القيمة المضافة على المباني الجديدة. بيع منزل في اليونان يخضع إما لضريبة القيمة المضافة بنسبة 24% أو لضريبة التحويل، ولا يحدث الجمع بينهما. يُستمر إعفاء ضريبة القيمة المضافة على المباني الجديدة حتى 31 December 2026؛ وقد تم الإعلان عن تمديد لعام 2027 لكنه لم يُقر بعد.

اقترح محفظة Golden Visa. تشمل استراتيجية الإسكان الوطنية 2035–2026 اقتراحاً للتأهل بمحفظة من عدة عقارات تُؤجر حصرياً على المدى الطويل، بدلاً من عقار واحد. لم يتم تحديد الحد الأدنى للاستثمار، عدد العقارات، والحد الأدنى لمدة الإيجار.

ضريبة نقل الملكية بنسبة 15% < الضرائب العقارية < تقرير القطاع لعام 2027 <

التأجير طويل الأجل متاح؛ والتأجير قصير الأجل محظور.

نوع التأجير	الحالة
طويل الأجل	مسموح به ولا يؤثر على تصريح الإقامة.
قصير الأجل	لا يمكن تأجير عقار التأشيرة الذهبية على أساس يومي أو أسبوعي، كما لا يجوز تأجيره من الباطن. عقوبة المخالفة هي 50,000€، وهناك خطر إلغاء تصريح الإقامة.
مسار	حظر التأجير قصير الأجل منصوب عليه صراحة لمدة خمس سنوات. €250,000
وسط أئينا	تم تعليق تسجيلات التأجير قصير الأجل الجديدة في المناطق البلدية المركزية طوال عام 2026.

0 يوم لا يوجد شرط للإقامة

لست مضطراً للعيش في اليونان أو البقاء لمدة محددة؛ لا يوجد شرط للحد الأدنى من مدة الإقامة.

90 / 180 السفر داخل منطقة شنغن

يسمح تصريح الإقامة بالسفر بدون تأشيرة داخل منطقة شنغن؛ والحد الأقصى للإقامة القصيرة هو 90 يوماً في كل فترة 180 يوماً.

البيع

إذا قمت ببيع العقار

في حال بيع العقار، ينتهي تصريح الإقامة؛ للحفاظ على التصريح، يجب عليك إما الاحتفاظ بالعقار أو اقتناء عقار آخر يستوفي الحد الأدنى للاستثمار في نفس الوقت.

العقار ملكك

يمكنك تأجيره طويل الأجل

يمكنك تأجير العقار تأجيراً طويل الأمد وبيعه وقتما تشاء. يجب ألا تقل القيمة الموضحة في سند الملكية عن الحد الأدنى للاستثمار.

تم تعليق ضريبة الأرباح الرأسمالية على مبيعات الأفراد حتى تاريخ 31.12.2026؛ وهناك توجه لتمديد هذا القرار لعام 2027.

الإيجار وقاعدة الـ 60 يوماً < العائد الإيجاري < الأسئلة الشائعة >

يتم إصدار البطاقة في غضون 4-6 أشهر تقريباً؛ ويتم تجديدها طالما تم الحفاظ على الاستثمار.

جدول التجديد

متطلبات التجديد

■ يجب الاحتفاظ بالعقار: سند الملكية الحالي وإقرار الضريبة العقارية (E9).

■ تأمين صحي ساري المفعول في اليونان.

■ جواز سفر يغطي فترة صلاحية البطاقة الجديدة.

■ عدم وجود موانع تتعلق بالنظام العام.

■ لا يوجد شرط للإقامة الفعلية في اليونان.

تقديم الطلب المتأخر: وفقاً لمصادر عام 2026، يمكن القيام بذلك في غضون ثلاثة أشهر كحد أقصى بعد انتهاء الصلاحية، مع فرض غرامة قدرها 100€ عن كل شهر تأخير؛ يتم تأكيد المبالغ في وقت تقديم الطلب.

قبل 6 أشهر

ستتواصل معكم Avla؛ وسنقوم معاً بمراجعة جواز سفركم، والتأمين، ووضع أفراد العائلة.

قبل 3 أشهر

يتم جمع المستندات، وإتمام عمليات الترجمة والتصديق اللازمة.

قبل شهرين

يتم تقديم الطلب عبر المستشار القانوني المستقل الذي نتعاون معه.

بعد تقديم الطلب

موعد البيانات البيومترية وإصدار البطاقة الجديدة؛ ويُعد إكمال تقديم الطلب بمثابة إثبات لإقامتكم القانونية.



اجتماع في أثينا

7 سنوات

المواطنة مسار منفصل

التأشيرة الذهبية هي تصريح إقامة وليست مواطنة. تتطلب المواطنة اليونانية طلباً منفصلاً يستلزم إقامة فعلية لمدة سبع سنوات لأكثر من 183 يوماً في السنة، بالإضافة إلى متطلبات اللغة والاندماج. ما لم تقم في اليونان فعلياً، فإن فترة الإقامة المطلوبة للمواطنة لا تُحتسب. إذا كان هدفكم هو الحصول على جواز سفر، فنحن نخطط لهذا المسار منذ البداية مع محام يوناني.

دليل تجديد البطاقة < نظام الرعاية الصحية < التعليم >

يتم تأكيد أهلية الحصول على التأشيرة الذهبية (Golden Visa) والحد الأدنى للاستثمار المعمول به خطياً من خلال مراجعة قانونية مستقلة (العناية الواجبة)؛ وتتم إجراءات الحجز بعد اكتمال هذه المراجعة. هذا الكتالوج مخصص لأغراض إعلامية فقط ولا يشكل مشورة قانونية أو ضريبية.

الأسئلة الأكثر شيوعاً

هل ما زال €250,000 ممكناً؟

نعم، ولكن في حالتين فقط: مبنى غير سكني تم تحويله إلى سكن، أو ترميم مبنى مدرج. ليس هذا حدًا إقليميًا؛ لا مدينة أو حي تُعدّ منطقة €250,000. يجب أن يكون التحويل قد تم بعد 5 أبريل 2024 واكتمل قبل تقديم الطلب. [الإجابة الكاملة](#)

أين يقع الحد الأدنى للاستثمار €800,000؟

في جميع أنحاء منطقة أتيكا بأكملها (أثينا، بيرايوس، ريفيرا أثينا والضواحي الشمالية والجنوبية)، في ثيسالونيكي، على ميكونوس وسانتوريني، وعلى كل جزيرة يزيد عدد سكانها عن 3,100 نسمة. في هذه المناطق يتطلب المسار القياسي منزلًا واحدًا لا يقل عن 120 م². [الإجابة الكاملة](#)

أين يُطبق حد €400,000؟

في كل منطقة خارج أتيكا، ثيسالونيكي، ميكونوس، سانتوريني والجزر التي يزيد عدد سكانها عن 3,100 نسمة. الشرط هو نفسه: عقار واحد لا يقل عن 120 م². على سبيل المثال، منزل في هالكيدكي أو إيفيا أو البيلوبونيز يقع في هذا المستوى. [الإجابة الكاملة](#)

أي من أفراد العائلة مشمولون؟

زوجك/زوجتك، أطفالك الذين تقل أعمارهم عن 21 سنة، والآباء لكل منكما. الطفل غير المتزوج لزوجك/زوجتك الذي يقل عمره عن 21 سنة من زواج سابق يُعد مؤهلًا إذا كانت الحضانة مع زوجك/زوجتك. جميعهم يُدرجون في ملف واحد، تحت استثمار واحد. [الإجابة الكاملة](#)

ما هو الحد العمري للأطفال؟

يُضمّن الأطفال في تصريح الإقامة العائلي حتى يبلغوا 21 سنة. عند 21 سنة ينتقلون إلى تصريح مستقل لمدة ثلاث سنوات، والذي يتضمن رسوم €450. لا توجد رسوم للأطفال دون 18 سنة. [الإجابة الكاملة](#)

هل يجب عليّ الإقامة في اليونان؟

لا. لا يوجد حد أدنى للإقامة. يُجدد التصريح كل خمس سنوات طالما أنك تمتلك العقار. نتيجة واحدة: ما لم تعيش فعليًا في اليونان، لا تُحتسب فترة الإقامة المطلوبة للحصول على الجنسية. [الإجابة الكاملة](#)

كم من الوقت يستغرق؟

قائمة مختصرة، مراجعة، حجز ورقم ضريبي تستغرق بضعة أسابيع؛ يُستكمل سند الملكية في 4–3 أسابيع. بعد تقديم طلب التأشيرة الذهبية، تُصدر البطاقة خلال حوالي 6–4 أشهر حسب مكان تقديم الطلب؛ يُحدد موعد ومواعيد البطاقة من قبل السلطات. [الإجابة الكاملة](#)

هل يمكنني تأجير العقار؟

الإيجار طويل الأجل مجاني ولا يؤثر على التصريح. الإيجار قصير الأجل (يومي أو أسبوعي) لعقار التأشيرة الذهبية محظور؛ الغرامة €50,000 ويمكن سحب التصريح. في مسار التحويل €250,000 يُحدد الحظر صراحةً بخمس سنوات. [الإجابة الكاملة](#)

هل يمكن إنجازه بتوكيل؟ هل أحتاج للسفر؟

تُنجز معظم الخطوات عن بُعد بموجب توكيل يُمنح لمحاميك: رقم ضريبي، حساب مصرفي، حجز، سند الملكية. يُنصح بزيارة العقار لكنه غير مطلوب؛ توفر جولات فيديو مباشرة. رحلة واحدة إلى اليونان مطلوبة للبيانات البيومترية. [الإجابة الكاملة](#)

كيف أُحوّل المال من تركيا؟

يتم إرسال المبلغ عبر نظام SWIFT من حسابكم البنكي الشخصي في تركيا إلى حسابكم في اليونان. لا تضع تركيا أي سقف قانوني؛ وتُطبق رسوم تحويل عملات أجنبية بنسبة 0.2% بالإضافة إلى الرسوم البنكية عند شراء العملة. [الإجابة الكاملة](#)

هل سأخضع للازدواج الضريبي؟

توجد اتفاقية سارية لمنع الازدواج الضريبي بين تركيا واليونان. تُفرض ضريبة على دخل الإيجار أولاً في البلد الذي يقع فيه العقار، أي اليونان؛ أما كيفية التصريح به واحتساب الائتمان الضريبي له في تركيا فيعتمد على وضعكم الشخصي ويتم تسويته مع محاسبكم. هذه الصفحة لا تُعد استشارة ضريبية. [الإجابة الكاملة](#)

هل تؤدي "التأشيرة الذهبية" (Golden Visa) إلى الحصول على الجنسية؟

ليس بشكل مباشر. إن "التأشيرة الذهبية" هي تصريح الإقامة. أما الحصول على الجنسية اليونانية فيتطلب طلباً منفصلاً: سبع سنوات من الإقامة الفعلية مع قضاء أكثر من 183 يوماً في السنة، بالإضافة إلى متطلبات اللغة والاندماج. معظم حاملي "التأشيرة الذهبية" لا يسلكون هذا المسار؛ إذ أن التصريح نفسه هو الهدف. [الإجابة الكاملة](#)

هل ستؤثر علي ضريبة النقل بنسبة 15% في عام 2027؟

وفقاً للإعلان، اعتباراً من 1 يوليو 2027، سيدفع الأفراد من خارج الاتحاد الأوروبي الذين يشترون عقاراً سكنياً ضريبة بنسبة 15.45%. لا يوجد نص قانوني حتى الآن ولم يتم الإعلان عن أي إعفاء لحاملي "التأشيرة الذهبية". التاريخ الحاسم هو تاريخ نقل سند الملكية، وليس تاريخ الاتفاقية أو تاريخ الدفع. [الإجابة الكاملة](#)

هل يمكنني استخدام قرض أو رهن عقاري؟

يجب سداد كامل مبلغ الحد الأدنى للاستثمار عن طريق تحويل بنكي من الحساب الشخصي للمستثمر، أو الزوج/الزوجة، أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية. وعملياً، هذا يستبعد تمويل مبلغ الحد الأدنى للاستثمار عن طريق قرض. [الإجابة الكاملة](#)

ماذا يحدث إذا قمت ببيع العقار؟

بيع العقار يؤدي إلى انتهاء صلاحية التصريح. وللحفاظ عليه، يجب عليكم الاحتفاظ بالعقار أو الاستحواذ على عقار آخر مؤهل في نفس الوقت. بالنسبة للأفراد، تم تعليق ضريبة الأرباح الرأسمالية على البيع حتى 31 ديسمبر 2026؛ وهناك نقاش جارٍ حول تمديد هذا التعليق لعام 2027. [الإجابة الكاملة](#)

هل يمكنني الشراء باسم طفلي القاصر؟

نعم. يمكن للطفل الذي يقل عمره عن 18 عاماً امتلاك العقار وأن يكون هو المتقدم الرئيسي بالطلب، من خلال ممثلين قانونيين. يتطلب ذلك الحصول على إذن من المحكمة ويجب سداد كامل السعر مقدماً عن طريق تحويل بنكي؛ ولا يمكن للطفل تحمل ديون. [الإجابة الكاملة](#)

هل التأمين الصحي مطلوب؟

نعم. يحتاج كل فرد من أفراد الأسرة إلى بوليصة تأمين منفصلة لمدة عام واحد على الأقل، صادرة عن شركة تأمين يونانية أو شركة تأمين أجنبية تغطي اليونان صراحةً؛ لا يتم قبول تأمين السفر. تبلغ أقساط عام 2026 حوالي 105–70 € سنوياً للشخص البالغ و 85–60 € للطفل. [الإجابة الكاملة](#)

كيف أعرف ما هو الحد الأدنى للاستثمار الذي يندرج تحته العقار؟

توضح مربعات الحد الأدنى للاستثمار في هذه الصفحة نطاقات الأسعار المبدئية. يتم تحديد الحد الأدنى للاستثمار القانوني حسب موقع العقار وحالته القانونية. بالنسبة لكل عقار تختارونه، يقوم محامٍ مستقل بتأكيد ذلك كتابياً أثناء المراجعة القانونية؛ ويتم الحجز بعد ذلك التأكيد. [الإجابة الكاملة](#)

اقرأ قبل أن تتخذ قرارك.

تُنشر تقاريرنا السوقية أسبوعياً؛ أما تقارير المناطق ودراسات الجدوى فيتم إعدادها لكل مشروع على حدة. جميعها متاحة على موقعنا الإلكتروني في مكان واحد.

جميع التقارير

تقارير السوق



تقرير السوق · أكتوبر 2026



تقرير السوق · 21 أكتوبر 2026



تقرير السوق · 28 أكتوبر 2026

أدلة التأشيرة الذهبية



التكلفة الإجمالية 2026



هيكل الحد الأدنى للاستثمار: €800K / €250K / €400K



دليل 2026 Golden Visa



لم شمل الأسرة



كيفية الحصول عليها خطوة بخطوة؟



المستندات المطلوبة والمتطلبات

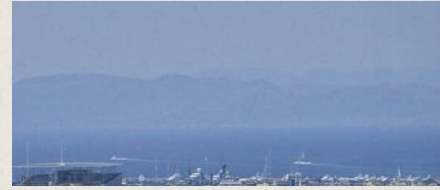
تقارير المناطق



بيرايوس



أثينا المركزية



ريفيرا أثينا



بيريستي، غرب أثينا



كالشيا ومركز SNFCC



ماروسي وهالاندري



خالكيدكي



جزيرة إيجينا



Markopoulo Mesogaia

تقارير المشاريع

A0219	Elliniko Garden Duplexes · تقرير المنطقة
A0219	Elliniko Garden Duplexes · تقرير جدوى
A0220	Kato Elliniko Riviera Suites · تقرير المنطقة
A0220	Kato Elliniko Riviera Suites · تقرير جدوى
A0223	Chalandri Court Residences · تقرير جدوى
A0224	Ilioupoli Boutique Residences · تقرير المنطقة
A0224	Ilioupoli Boutique Residences · تقرير جدوى
A0233	Monastiraki Residences · تقرير المنطقة
A0233	Monastiraki Residences · تقرير جدوى
A0234	Neos Kosmos Tram Residences · تقرير المنطقة
A0234	Neos Kosmos Tram Residences · تقرير جدوى

جميع التقارير <

في أي خطوة أنت الآن؟

اكتب أو اتصل؛ دعنا نخطط للخطوة التالية معًا. نرد بالتركية والإنجليزية؛ الاستشارة الأولى مجانية ولا تلزمك بأي شيء.

الويب	avlarealestate.com/greece
هاتف / واتساب	+90 532 282 26 57
البريد الإلكتروني	realestate@avla.com.tr
المقر الرئيسي	Caferağa Mah. Şifa Sk. No:19 Kadıköy, İstanbul
ساعات العمل	أيام الأسبوع 09:00–18:00 (بتوقيت إسطنبول)؛ رد في نفس اليوم على رسائل واتساب.

اكتب عبر واتساب

مكتب التواصل: أثينا، اليونان



يتم تأكيد أهلية الحصول على التأشيرة الذهبية (Golden Visa) والحد الأدنى للاستثمار المعمول به خطأً من خلال مراجعة قانونية مستقلة (العناية الواجبة)؛ وتتم إجراءات الحجز بعد اكتمال هذه المراجعة. هذا الكتالوج مخصص لأغراض إعلامية فقط ولا يشكل مشورة قانونية أو ضريبية. المعلومات دقيقة كما في 30 أكتوبر 2026؛ في المعاملات الرسمية، تسود التشريعات المعمول بها وممارسات السلطات.

Avla Gayrimenkul A.Ş. · İstanbul · Avla International Properties FZ-LLC · Ras Al Khaimah

© 2026 Avla Real Estate Gayrimenkul A.Ş. · جميع الحقوق محفوظة. لا يجوز نسخ المحتوى والصور والتصميم أو إعادة إنتاجها دون إذن.

دعنا نلتقي في أثينا.

أثينا · إسطنبول · دبي



شريككم الموثوق للحلول

AVLAREALESTATE.COM