

7 דברים לבדוק לפני שקונים דירה ביוון

מהדורת 2026-2027

מס רכישה, עלויות, בדיקות משפטיות והנדסיות, השכרה קצרה ומחירים לפי אזור
בסלוניקי. כל נתון מגיע עם המקור שלו.



SHIRO Realty

ליווי משקיעים ישראלים וצוות מקומי בסלוניקי

@shiro.realty

7 דברים לבדוק

לפני שחותמים על דירה ביוון, ובמיוחד בסלוניקי. כל סעיף מסתיים במקור.

1

מתי ייחתם החוזה הסופי

טיוטת חוק – טרם אושר

לפי טיוטת חוק המס היוונית, רוכש שהוא תושב מס במדינה שמחוץ לאיחוד האירופי ול-EEA ישלם 15% מס העברה על השווי לצורכי מס, ברכישת דירת מגורים, בחוזים סופיים שייחתמו מ-1.7.2027. היום המס הוא 3% (3.09% כולל היטל עירוני). לפי הטייטה: כ-15.45%.

סכום המס בדירה של €150,000	
היום (3.09%)	€4,635
לפי הטייטה (כ-15.45%)	€23,175
תוספת	€18,540

זו עדיין טיוטה: ההתייעצות הציבורית נמשכת עד 1.11.2026, והממשלה מכוונת לחקיקה בנובמבר 2026. בטייטה, המבחן הוא תושבות מס ולא אזרחות.

מקורות: Taxheaven, 19.10.2026; in.gr, 18.10.2026; ProtoThema, 22.9.2026.

2

התקציב האמיתי: כ-10% מעל המחיר

מעבר למחיר הדירה יש עלויות חד-פעמיות. ההערכות המקובלות:

סעיף	שיעור
מס העברה (היום, כולל היטל עירוני)	3.09%
נוטריון	~1%-2%
עורך/ת דין	1%-2% + VAT
רישום במרשם המקרקעין	~0.5%
תיווך	2%-4% + VAT

סך הכול, כדאי לתקצב כ-10% עלויות חד-פעמיות.

מקור: Elxis, 2026.

3

מספר מס וחשבון בנק ביוון

לפני הרכישה צריך מספר מס יווני (AFM) וחשבון בנק יווני. כדאי להתחיל בזה מוקדם, עוד לפני שבוחרים נכס.

מקור: Elxis, 2026.

4 בדיקת זכויות בקטסטר

עורך/ת דין בודק/ת את הזכויות בנכס בקטסטר (Ktimatologio): משכנתאות, עיקולים וסכסוכים. אם משהו לא נקי, עוצרים לפני החתימה. אחרי הבדיקות: חתימה אצל נוטריון ורישום הנכס.

מקור: Elxis, 2026.

5 בדיקה הנדסית: חוקיות ותוספות בנייה

מהנדס בודק שהנכס חוקי ושאינו בו תוספות בנייה לא חוקיות. המוכר צריך להמציא לנוטריון תעודת מהנדס.

מקור: Elxis, 2026.

6 השכרה קצרה: האם מותר בכתובת הזו

בקהילה המוניציפלית הראשונה של סלוניקי (המרכז ההיסטורי והמסחרי) לא נפתחים רישומי AMA חדשים להשכרה קצרה מ-1.7.2026 עד 31.12.2026.

ובנכס שנקנה במסלול ויזת זהב, השכרה קצרה אסורה (קנס של €50,000). בסלוניקי, ויזת זהב דורשת לפחות €800,000 בנכס אחד ושטח עיקרי של 120 מ"ר לפחות; באזורים אחרים €400,000.

מקורות: To Vima; IBA (נכון לאוקטובר 2026).

7 המחיר מול האזור: בודקים לפני הצעה

טווחי מחיר למ"ר ותשואה ברוטו לפי אזור בסלוניקי, תחזית 2026:

אזור	מחיר למ"ר	תשואה ברוטו
מרכז העיר	€2,000–3,500	5%–7%
אזורי סטודנטים (טומבה, רוטונדה, אנו פולי)	€1,800–2,500	5.5%–7.5%
מזרח העיר (קלמריה, פילאה)	€2,200–3,500	3.5%–5%
מערב העיר (אבוסמוס, סטברופולי)	€1,300–2,000	5.5%–7%

תשואה ברוטו היא לפני הוצאות ומסים, ואין בנתונים הבטחה למחיר או לתשואה. הטווחים לא מחליפים בדיקה של הנכס הספציפי מול נתוני השוק באזור, לפני שמגישים הצעה.

מקור: Sko.real, תחזית 2026, דרך Euro2day (נכון לאוקטובר 2026).

הצעד הבא: בדיקת התאמה חינם

שיחה קצרה על תקציב, מטרה ולוח זמנים. שלחו לנו "יוון" בהודעה באינסטגרם @shiro.realty, ונחזור אליכם.

הנתונים לפי המקורות שצוינו, נכון לאוקטובר 2026. טיוטת החוק עשויה להשתנות. את המצב שלכם בודקים עם עו"ד ורו"ח.