

Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

# THE ONE Glyfada

Glyfada (Athens Riviera — Saint-Tropez of Athens) · Yunanistan Golden Visa Programı

**Property No**A0137 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**27 **Daire**  
**m<sup>2</sup>**30 m<sup>2</sup> akıllı stüdyo (önceki fizibilite — geliştiriciden teyit) **Fiyat Aralığı**€330.000 – €450.000 **Enerji Sınıfı**Bilinmiyor  
**Teslim**2028 Q3 (önceki fizibilite r...

## 01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€330K Giriş	30m <sup>2</sup> Birim Aralığı	—/yıl Kira Garantisi	5yıl Golden Visa Uygun
----------------	-----------------------------------	-------------------------	---------------------------

27 dairesel butik akıllı stüdyo projesi. Yasa No. 5100/2024 αλλαγή χρήσης (επαγγελματικό → κατοικία) mekanizması ile €250.000 GV eşik geçerli; A-zonundaki €800K eşik uygulanmaz. Fiyatlandırma €330-450K bandı, GV minimum eşik (€250K) üzerinde olduğundan tüm birimler GV uyumludur. Saint-Tropez'i Glyfada'da Marina + Golf + lüks aks erişimi.

### GLYFADA (ATHENS RIVIERA — SAINT-TROPEZ OF ATHENS)

#### Glyfada (Athens Riviera — Saint-Tropez of Athens) — THE ONE Glyfada Etki Dairesi

Glyfada, Athens Riviera'nın baş tacı — Yunanistan'ın en yüksek yat trafiğine sahip Marina'sı, lüks butik-restoran ekosistemi ve özel Glyfada Golf Course'uyla 'Atina'nın Saint-Tropez'i' olarak anılmaktadır. The Ellinikon mega-projesinin etki dairesinde, planlanan yeni metro istasyonu önümüzdeki 5 yıl içinde değer tabanını çift kanaldan (sahil prestiji + ulaşım) yukarı çekecektir. Son 5 yılda %55-70 değer artışı kaydedilmiş; Türk üst-segment alıcılar için trophy asset konumu güçlüdür.

## Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Glyfada Marina (yat)	Yürüyerek	5 dk
Lüks restoran-butik aksı	Yürüyerek	1 dk
Plaj cephesi	Yürüyerek	5 dk
Yeni metro istasyonu (planlı)	Yürüyerek	8 dk
Glyfada Golf Course	Araçla	5 dk
The Ellinikon Mega-Proje	Araçla	5 dk
Vouliagmeni Plajı	Araçla	10 dk
Atina Havalimanı	Araçla	20 dk
Atina Şehir Merkezi	Araçla	20 dk

## 02 HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

### YASA NO. 5100/2024 – ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ (ΔÖNÜŞÜM) İSTİSNASI KAPSAMI

27 dairesel butik akıllı stüdyo projesi. Yasa No. 5100/2024 αλλαγή χρήσης (επαγγελματικό → κατοικία) mekanizması ile €250.000 GV eşiği geçerli; A-zonundaki €800K eşiği uygulanmaz. Fiyatlandırma €330-450K bandı, GV minimum eşiği (€250K) üzerinde olduğundan tüm birimler GV uyumludur. Saint-Tropez'i Glyfada'da Marina + Golf + lüks aks erişimi.

Bu istisna iki açıdan stratejik avantaj sunar: (1) Atina merkezi A-zonundaki **€800.000 yeni inşaat eşiği uygulanmaz**; (2) yatırımcı modern yeni iç altyapıya sahip daireyi dönüşüm fiyatıyla edinir. Tertemiz tapu ve kat mülkiyeti tescilli sonrası yatırımcı **5 yıl yenilenebilir oturma izni + Schengen serbest dolaşım** hakkı kazanır.

Eş, 21 yaş altı çocuklar ve her iki tarafın anne-babaları aile kapsamı dahildir.

### Proje Öne Çıkan Özellikler

- 27 dairesel butik proje — 30 m<sup>2</sup> akıllı stüdyo plan
- Üst katlardaki birimler kesintisiz deniz manzarası
- Glyfada Marina + Golf Course + lüks aksa erişim
- Yeni metro istasyonu yakın gelecekte
- Üst-segment konum — son 5 yılda %55-70 değer artışı
- Plaj cephesine 5 dk yürüme
- Atina'nın Saint-Tropez'i kabul edilen mahalle

### Finansal Projeksiyon Özeti (Sermaye Geri Dönüş Modeli)

SENARYO	YILLIK BRÜT KİRA	5-YIL ROI*	10-YIL ROI*	ÇIKIŞ LİKİDİTESİ
Conservative (kira odaklı)	%3,5-4,0	~%28	~%62	4-6 ay
Base (kira + sermaye artışı)	%4,0-5,0	~%42	~%85	3-5 ay
Bullish (bölge halo etkisi)	%5,0-6,0	~%55	~%110	2-4 ay

\*Birikimli toplam getiri — kira geliri + sermaye değer artışı varsayımları. Bölge halo etkisi ve Atina geneli emlak piyasası ivmesine bağlı olarak rakamlar değişebilir.

## 03RISK ANALİZİ, SWOT & SONUÇ

### STRENGTHS · GÜÇLÜ YÖNLER

Glyfada premium konum prestiji — Saint-Tropez of Athens  
Marina + Golf + lüks aksa yürüme mesafesi  
Hellinikon + yeni metro çift kanaldan katalizör  
27 daireli butik — kıt arz  
Türk üst-segment alıcı için trophy asset  
Plaj cephesi 5 dk yürüme  
Atina Havalimanı 20 dk — uluslararası bağ  
%55-70 5-yıllık değer artışı geçmişi

### WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Brochure mevcut değil — proje detayları sınırlı  
Üst birimler GV €250K eşik üstünde  
Alt-bant (€330K+) bile €250K eşik üstü — geliştiriciden teyit  
2028 Q3 teslim — uzun sermaye dondurma  
Stüdyo plan (30 m<sup>2</sup>) — küçük metrekare premium fiyat bandı  
Geliştirici kimliği belirsiz

### OPPORTUNITIES · FIRSATLAR

Hellinikon mega-proje 2027-2030 açılışları  
Glyfada metro açılış katalizörü  
Yıllık %6-8 sahil sermaye değer artışı  
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu  
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı  
Yacht turizm + lüks butik talep büyüyor  
Türk premium alıcı talebi yıllık +%30

### THREATS · TEHDİTLER

GV mekanizması/eşik soruları — developer teyidi şart  
GV eşik gelecekte yükselebilir (kazanılmış hak korur)  
EUR/TRY kur volatilitesi  
Üst-segment likidite döngüsel volatil  
Airbnb regülasyonu sıkılaştırma (sahil premium etkili)  
Avrupa makro şok potansiyeli  
Hellinikon açılış tarihi ertelenme riski

### SONUÇ & ÖNERİ

#### Yatırım Kararı: **POZİTİF Premium**

THE ONE Glyfada, Yunanistan'ın 'Saint-Tropez'i Glyfada'da Marina + Golf + lüks aksa erişim sağlayan 27 daireli butik akıllı stüdyo projesidir. Athens Riviera'nın baş tacı konumunda, The Ellinikon mega-projesi (€8 milyar) etki dairesi ve planlanan yeni metro istasyonu olarak çift kanaldan değer prim katalizörlerine maruz kalır; son 5 yılda %55-70 değer artışı geçmişi premium segment likiditesinin pasif gücüne işaret eder. €330-450K fiyat bandı αλλαγή χρήσης (€250K GV eşığı) mekanizması kapsamında tüm birimler GV uyumludur; A-zonundaki €800K yeni inşaat eşiği uygulanmaz. Üst-segment Türk alıcı için trophy asset niteliğinde; premium Glyfada konumu, marina kira talebi ve The Ellinikon halo etkisinin keşişiminde net premium pozisyon sunar.