

Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

Halandri Projesi

Halandri (Atina kuzey, ticari-entelektüel) · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0140 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**20 **Daire**
m²36-44 m² (ana daireler) + mezonet 39,5-44 m² **Fiyat Aralığı**€305.000 – €335.000 (mevcut açık birimler) **Enerji Sınıfı**A
Enerji Sınıfı (ısı pompası... **Teslim**Eylül 2026

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€305K Giriş	36-44m ² Birim Aralığı	—/yıl Kira Garantisi	5yıl Golden Visa Uygun
----------------	--------------------------------------	-------------------------	---------------------------

Brochure'da explicit 'KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ PROJESİ' yazıyor — αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. 3 katlı (zemin+2 üst+çatı mezonet) yeni inşa dönüşüm. Eylül 2026 teslim.

HALANDRI (ATINA KUZEY, TICARI-ENTELEKTÜEL) — ATHENS

Halandri (Atina kuzey, ticari-entelektüel) — Halandri Projesi Etki Dairesi

Halandri, Atina'nın kuzey kesiminde parkları, alışveriş merkezleri, restoranları ve kafeleriyle dinamik ve entelektüel bir semttir. Marousi semtiyle birlikte Yunanistan'ın yoğun ticari faaliyetinin merkezi olmayı tarihsel süreçte sürdürmektedir. Uluslararası firmalar, büyükelçilikler, konsolosluklar ve uluslararası okullar bölgede yoğunlaşmaktadır; profesyonel aile + expat tabanı yapısal olarak güçlüdür. Metro istasyonları ve toplu taşıma bağlantıları semt sakinlerinin merkez ve diğer önemli noktalara erişimini kolaylaştırır.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Halandri Metro İstasyonu (Line 3)	Yürüyerek	8-10 dk
Atina Şehir Merkezi	Metro/Araç	15 dk
Atina Havalimanı	Araçla	20 dk
Uluslararası Okullar	Araçla	10 dk
Marousi (OAKA/The Mall)	Araçla	8 dk
Büyükelçilik / Konsolosluk aksı	Araçla	5-10 dk
Lycabettus Hill	Araçla	15 dk
Akropolis	Araçla	20 dk

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

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

Brochure'da explicit 'KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ PROJESİ' yazıyor – αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. 3 katlı (zemin+2 üst+çatı mezonet) yeni inşa dönüşüm. Eylül 2026 teslim.

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

- α Kullanım Değişikliği Projesi (αλλαγή χρήσης)
- 3 katlı yapı + 2 mezonet (zemin+1.+2.+3. kat)
- 20 daireli toplam envanter
- A Enerji Sınıfı + ısı pompası + güneş panelleri
- Termal bariyerli çift cam + 10 cm dış cephe yalıtımı
- Tamamı mobilyalı + beyaz eşyalı anahtar teslim
- Zemin daireler 32-126 m² özel dış alanlı
- Üst katlarda balkonlu daireler
- Eylül 2026 teslim – kısa-orta vadeli
- Çoğu birim 'SATILDI' – talep gücü göstergesi

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

Halandri prestijli kuzey Atina iş + profesyonel bölge
αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında
A Enerji Sınıfı + premium teknik donanım
Anahtar teslim mobilyalı — hemen kira
Uluslararası firma/büyükelçilik yoğunluğu kira tabanı
Eylül 2026 teslim — kısa vadeli sermaye dondurma
20 dairesli orta envanter — fiyat noktası esnek
Çoğu birim SATILDI — talep doğrulayan signal

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Çoğu birim 'SATILDI' — sınırlı arz mevcut
Mezonet 1 satıldı, mezonet 2 €305K (üst-orta)
Metro yürüme 8-10 dk — orta uzaklık
Sahil/marina cephesi yok
Otopark net değil

OPPORTUNITIES · FIRSATLAR

Halandri profesyonel + expat talebi büyüyor
Marousi-Halandri kuzey aksı kurumsal kira
Atina merkez yıllık %5,5+ değer artışı
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı
Uluslararası okul yoğunluğu — expat aile kira segmenti
Türk yatırımcı talebi yıllık +%30 büyüyor

THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yükselir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
Sınırlı açık birim — hızla rezerve
Airbnb regülasyonu sıkılaştırma trendi
Avrupa makro şok potansiyeli

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Stratejik

Halandri Projesi, Atina'nın kuzey ticari-entelektüel semti Halandri'de, imzalı αλλαγή χρήσης (Kullanım Değişikliği Projesi) kapsamında 20 dairesli yeni inşa dönüşüm projesidir. A Enerji Sınıfı, ısı pompası + güneş panelleri, termal bariyerli çift cam ve 10 cm dış cephe yalıtımı ile premium teknik donanım sunarken, tamamı mobilyalı ve beyaz eşyalı anahtar teslim yapısıyla yatırımcıya hemen kira gelinine geçiş imkanı verir. Uluslararası firma, büyükelçilik, konsolosluk ve uluslararası okul yoğunluğu sayesinde profesyonel + expat aile kira tabanı yapısal olarak güçlüdür. Eylül 2026 teslim — kısa-orta vadeli sermaye dondurma süresi avantajı; çoğu birimin 'SATILDI' statüsünde olması talep gücünü doğrular ancak açık birim envanteri sınırlıdır (M2 mezonet €305K, GF2 €325K, GF4 €335K). αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında bütçesi €300-340K bandında olan Türk yatırımcı için stratejik bir kuzey Atina pozisyonudur.