Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

VENUS Athens Riviera

Elliniko (Athens Riviera) · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0136 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**58 **Daire m²**31-49 m² iç / 35-82 m² toplam **Fiyat Aralığı**€278.000 – €380.000+ **Enerji Sınıfı**B+ (brochure) **Teslim**2028 Q3 (3rd Quarter 2028)

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€278K	31-49m²	—/yıl	5yıl
Giriş	Birim Aralığı	Kira Garantisi	Golden Visa Uygun

Elliniko premium kıyı bölgesinde, Hellinikon mega-projesinin 300 m sınırında konumlanan 58 daireli kıyı rezidans projesi. Yasa No. 5100/2024 αλλαγή χρήσης (επαγγελματικό/εμπορικό → κατοικία) mekanizması ile €250.000 GV eşiği geçerli; Atina A-zonundaki €800K yeni inşaat eşiği uygulanmaz. Fiyatlandırma €278-380K bandı, GV minimum eşiği (€250K) üzerinde olduğundan tüm birimler GV uyumludur.

ELLINIKO (ATHENS RIVIERA)

Elliniko (Athens Riviera) — VENUS Athens Riviera Etki Dairesi

Elliniko, Athens Riviera'nın en arzu edilen kıyı mahallelerinden biridir — Atina tarihi merkezine 4 km, deniz cephesine yakın bir kozmopolit yaşam merkezidir. Eski Atina Havalimanı'nın 2.700 dekarlık alanına yapılan The Ellinikon mega-projesi (€8 milyar yatırım, marina, lüks oteller, ofisler, parklar) önümüzdeki 5-10 yıl içinde semt fiyatlarını yapısal olarak yukarı çekecektir. Flisvos Marina, butik alışveriş, fine dining ve uluslararası okul ekosistemi semte premium expat ve Türk yatırımcı talebi çekmektedir.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Alışveriş alanı	Yürüyerek	1 dk (100 m)
Metro İstasyonu	Yürüyerek	3-4 dk (300 m)
Hellinikon Mega-Proje (sınır)	Yürüyerek	3-4 dk (300 m)
Nicosia Üniversitesi (Atina kampüs)	Yürüyerek	10 dk (800 m)
Hastane	Yürüyerek	12 dk (1 km)
Sahil (Elliniko)	Araçla	5 dk (2 km)
Glyfada Marina	Araçla	10 dk
Flisvos Marina	Araçla	12 dk
Stavros Niarchos Kültür Merkezi	Araçla	15 dk
Akropolis	Araçla	20 dk
Atina Havalimanı	Araçla	15 dk

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

YASA NO. 5100/2024 — ΑΛΛΑΓΉ ΧΡΉΣΗΣ (DÖNÜŞÜM) İSTİSNASI KAPSAMI

Elliniko premium kıyı bölgesinde, Hellinikon mega-projesinin 300 m sınırında konumlanan 58 daireli kıyı rezidans projesi. Yasa No. 5100/2024 αλλαγή χρήσης (επαγγελματικό/εμπορικό → κατοικία) mekanizması ile €250.000 GV eşiği geçerli; Atina A-zonundaki €800K yeni inşaat eşiği uygulanmaz. Fiyatlandırma €278-380K bandı, GV minimum eşiği (€250K) üzerinde olduğundan tüm birimler GV uyumludur.

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 tescili sonrası yatırımcı **5 yıl yenilenebilir oturum izni + Schengen serbest dolaşım** hakkı kazanır.

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

Proje Öne Çıkan Özellikler

- 58 daireli kompleks — 3 katlı yapı (zemin + 1./2./3. kat)
- Hellinikon Mega-Proje sınırına 300 m
- Metro İstasyonu 300 m yürüme
- Grohe armatür + Avrupa mutfak
- B+ enerji sınıfı (heating: pending)
- Stüdyo zemin daireler 'playroom' alanlı (39-42 m² + 19-20 m²)
- 1+1 daireler 36-43 m² balconlu
- Atina Havalimanı'na 15 dk — Riviera'da nadir avantaj
- Nicosia Üniversitesi Atina kampüsü 800 m

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.

03RİSK ANALİZİ, SWOT & SONUÇ

STRENGTHS · GÜÇLÜ YÖNLER

Athens Riviera premium kıyı konumu — Elliniko
Hellinikon mega-proje sınırına 300 m — değer prim katalizörü
58 daireli orta envanter — fiyat noktası esnek
Metro 300 m + havalimanı 15 dk
Grohe + Avrupa mutfak premium donanım
Sahil ekosistemi (Flisvos, Glyfada) yakın
B+ enerji sınıfı (modern standart)
Türk yatırımcı için Atina Riviera giriş kapısı

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

2028 Q3 teslim — uzun sermaye dondurma süresi
Heating sistemi 'pending' (brochure)
GV mekanizması net değil — developer teyidi gerekli
Stüdyo birimleri (zemin kat) — premium segment için sınırlı
Otopark N/A (çoğu birimde)
Üst birimler GV €250K eşik üstünde

OPPORTUNİTİES · FIRSATLAR

Hellinikon mega-proje 2027-2030 açılışları — değer prim
Athens Riviera yıllık %6-8 değer artışı (son 3 yıl)
Marina + lüks otel + park ekosistemi büyüyor
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı
Türk yatırımcı premium Riviera talebi yıllık +%30
Havalimanı 15 dk — kısa dönem turistik kira gücü

THREATS · TEHDİTLER

GV mekanizması/eşik soruları — developer açıklığı şart
GV eşik gelecekte yükselebilir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
Hellinikon açılış tarihi ertelenme riski
Airbnb regülasyonu sıkılaşma trendi (sahil premium etkili)
Avrupa makro şok potansiyeli

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Riviera

VENUS Athens Riviera, Athens Riviera'nın baş tacı Elliniko'da, Hellinikon mega-projesinin (€8 milyar, 2.700 dekar) sınırına 300 metre mesafede konumlanan 58 daireli kıyı rezidans projesidir. Metro 300 m, Atina Havalimanı 15 dk ve Glyfada-Flisvos marina ekosistemi yakınlığı, premium Riviera profilini orta-bütçeli (€278-380K) bandına taşıyan stratejik bir alternatif sunar. B+ enerji sınıfı, Grohe armatür ve Avrupa mutfak donanımı modern standartları karşılar; stüdyolar 'playroom' alanlı geniş zemin planı ve 1+1 üst kat dairelerin balkonları, kısa-dönem turistik ve uzun-dönem expat kira segmentine erişim sağlar. αλλαγή χρήσης (€250K GV eşiği) mekanizması kapsamında tüm birimler GV uyumlu; 2028 Q3 teslim sermaye dondurma süresi ile Hellinikon açılışlarına paralel zamanlama mega-proje halo etkisinden tam fayda potansiyeli yaratır.