Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

Peristeri Projesi

Peristeri (Atina'nın ikinci büyük belediyesi) · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0144 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**16 **Daire m²**28-81 m² (mezonet 46-81 m² / daire 28-43 m²) **Fiyat Aralığı**€250.000 – €300.000 **Enerji Sınıfı**A Enerji Sınıfı **Teslim**Haziran 2026 — kısa vadeli t...

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€250K	28-81m²	—/yıl	5yıl
Giriş	Birim Aralığı	Kira Garantisi	Golden Visa Uygun

Brochure'da explicit 'KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ PROJESİ' yazıyor — αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. Çoklu seviyeli (zemin altı + giriş + 1. + 2. kat) yapı, mezonet + apartmanlar karma. Haziran 2026 teslim.

PERISTERI (ATINA'NIN IKINCI BÜYÜK BELEDIYESI) — ATHENS

Peristeri (Atina'nın ikinci büyük belediyesi) — Peristeri Projesi Etki Dairesi

Peristeri, Atina'nın ikinci büyük belediyesidir — güvenli ve aileler tarafından tercih edilen, hem şehir yaşamının olanaklarını hem de huzurlu semt hayatını bir arada sunan dinamik bir bölgedir. 3 farklı metro istasyonu ve ana ulaşım arterine yakın konumuyla Atina merkez ve önemli noktalara erişim kolaydır. Peristeri merkez ve çarşı 7 dakika yürüme mesafesinde, semte aile dostu profil + orta-direk profesyonel kira tabanı çekmektedir.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Peristeri merkez ve çarşı	Yürüyerek	7 dk
Peristeri Metro İstasyonu (Line 2)	Yürüyerek/Araçla	8-10 dk
Atina Şehir Merkezi	Metro/Araç	15 dk
Flisvos Marina (Athens Riviera başlangıç)	Araçla	10 dk
Pire Limanı	Araçla	15 dk
Akropolis	Metro/Araç	20 dk
Atina Havalimanı	Araçla	35 dk
Aigaleo Dağı parkları	Araçla	10 dk

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

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

Brochure'da explicit 'KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ PROJESİ' yazıyor — αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında. Çoklu seviyeli (zemin altı + giriş + 1. + 2. kat) yapı, mezonet + apartmanlar karma. Haziran 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 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

- α Kullanım Değişikliği Projesi (αλλαγή χρήσης)
- Çoklu seviyeli yapı: arka zemin + giriş + 1. + 2. kat
- 16 daireli toplam envanter (mezonet + apartmanlar)
- A Enerji Sınıfı + ısı pompası + güneş panelleri
- Termal bariyerli çift cam + 10 cm dış cephe yalıtımı
- Tamamı mobilyalı + beyaz eşyalı anahtar teslim
- Çelik kapı + asansör + otopark + spor salonu
- Mezonet 1-4 (46-61 m²) — zemin altı + giriş kombinasyonu
- Haziran 2026 teslim — kısa vadeli teslim avantajı
- Aile dostu mahalle + 3 metro istasyon yakın

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

Atina'nın ikinci büyük belediyesi — güvenli aile profili
αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında — giriş eşiği €250K
Haziran 2026 teslim — kısa sermaye dondurma
A Enerji Sınıfı + premium teknik donanım
Anahtar teslim mobilyalı — hemen kira
Spor salonu + otopark + asansör — modern amenity
3 farklı metro istasyonu erişimi
Düşük giriş eşiği (€250K) — bütçe-içi

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Sahil/marina cephesi yok — turistik premium kira sınırlı
Peristeri merkez prestij segmentinde değil
Çoğu birim 'SATILDI' statüsünde — sınırlı arz
Apartman küçük metrekareler (28-30 m²)
Metro yürüme süresi net değil (8-10 dk)

OPPORTUNİTİES · FIRSATLAR

Atina merkez yıllık %5,5+ değer artışı
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı
Türk yatırımcı için bütçe-içi GV alternatifi
Peristeri aile profili — uzun dönem istikrarlı kira
Atina-Pire-Riviera üçgeninin batı ucu konumu
Aigaleo Dağı yeşil aks etkisi

THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yükselebilir (kazanılmış hak korur)
EUR/TRY kur volatilitesi
Peristeri turistik premium segmentinde zayıf
Airbnb regülasyonu sıkılaşma trendi
Üst-segment likidite sınırlı
Avrupa makro şok potansiyeli

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Defansif

Peristeri Projesi, Atina'nın ikinci büyük belediyesi Peristeri'de imzalı αλλαγή χρήσης (Kullanım Değişikliği Projesi) kapsamında 16 daireli yeni inşa dönüşüm projesidir. A Enerji Sınıfı, ısı pompası + güneş panelleri, çift cam, çelik kapı, asansör, otopark ve spor salonu modern amenity paketiyle birlikte tamamı mobilyalı ve beyaz eşyalı anahtar teslim yapı, yatırımcıya hemen kira gelirine geçiş imkanı sunar. αλλαγή χρήσης €250K istisnası kapsamında, en uygun fiyatlı bütçe-içi GV alternatiflerinden biri (€250-300K bandı); Haziran 2026 kısa vadeli teslim sermaye dondurma riskini minimize eder. 3 farklı metro istasyonu erişimi ve Peristeri merkez+çarşı 7 dk yürüme mesafesi semte aile dostu uzun-dönem kira tabanı çeker. Çoğu birimin 'SATILDI' statüsünde olması talep gücünü doğrular; bütçesi €250-300K bandında ve uzun-dönem istikrar arayan Türk yatırımcı için defansif bir pozisyondur.