Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

Aurora Residences

Pangrati · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0124 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**11 **Daire m²**24-77 m² **Fiyat Aralığı**€250.000 – €320.000 **Enerji Sınıfı**A (modernize edilmiş tam yen... **Teslim**2027 Q1

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€250K	24-77m²	%3/yıl	5yıl
Giriş	Birim Aralığı	Kira Garantisi	Golden Visa Uygun

, Pangrati'nin Ilioupoleos 11 adresinde eski ticari binadan konuta dönüşüm (αλλαγή χρήσης) ile inşa edilen 11 üniteli premium Golden Visa projesi. Yasa No. 5100/2024 αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında — Atina A-zonundaki €800K yeni inşaat eşiği bu projeye uygulanmamaktadır. €250K – €320K fiyat bandında 24-77 m² aralığında stüdyo, 2BR, duplex ve jakuzili penthouse seçenekleri sunulmaktadır.

PANGRATI — ATHENS

Pangrati — Aurora Residences Etki Dairesi

Pangrati, Atina'nın en olgun ve arz-kısıtlı mahallelerinden biridir. Kolonaki'nin lüks tüketim aksıyla, Mets'in trend kafe ekonomisiyle ve Akropolis-Sintagma kültürel koridoruyla doğrudan komşudur. Aurora'nın Ilioupoleos 11 konumu, bu üç merkezi aksın kesişim noktasında yer alır. Bölge, premium fiyat baremine girmeden premium mahallelere komşu konum primini sağlar — yatırımcı Kolonaki seviyesinde bir kira tabanına Pangrati fiyatından erişir (gayrimenkul finansının klasik bordering arbitrage tezi). Pangrati'de yeni inşaat ve dönüşüm arzı çok kısıtlıdır; bu da uzun-vadeli sermaye değer artışı için defansif bir tabandır.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Aghios Ioannis Metro İstasyonu (M2)	Yürüyerek	8 dk
Pangrati Meydanı (Plateia Plastira)	Yürüyerek	4 dk
Kallimarmaro Stadyumu (Panathenaic)	Yürüyerek	10 dk
Akropolis ve Plaka Bölgesi	Yürüyerek/Metro	15 dk
Sintagma Meydanı	Metro	10 dk
Kolonaki (lüks alışveriş aksı)	Araçla	8 dk
Mets (trend kafe-bistro mahallesi)	Yürüyerek	12 dk
Stavros Niarchos Vakfı Kültür Merkezi	Araçla	15 dk
Pire Limanı	Araçla/Metro	25 dk
Atina Uluslararası Havalimanı (ATH)	Araçla	35 dk

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

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

, Pangrati'nin Ilioupoleos 11 adresinde eski ticari binadan konuta dönüşüm (αλλαγή χρήσης) ile inşa edilen 11 üniteli premium Golden Visa projesi. Yasa No. 5100/2024 αλλαγή χρήσης €250.000 alt eşik istisnası kapsamında — Atina A-zonundaki €800K yeni inşaat eşiği bu projeye uygulanmamaktadır. €250K – €320K fiyat bandında 24-77 m² aralığında stüdyo, 2BR, duplex ve jakuzili penthouse seçenekleri sunulmaktadır.

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

- 11 üniteli butik proje — stüdyo, 2+1, duplex ve jakuzili penthouse karışımı
- Tam mobilyalı + beyaz eşyalı teslim — operasyonsuz Airbnb/uzun-dönem kira
- Ahşap zemin, modern finisaj, premium iç tasarım
- %3 garantili aylık net kira sözleşmesi
- Jakuzili teras katı (penthouse) — ek prim potansiyeli
- Eski ticari blok bütünüyle yenilenmiş — yeni binaya eşdeğer altyapı
- Asansör + güvenlikli giriş — modern konfor standardı
- Aghios Ioannis M2 metro 8 dk yürüme, Pangrati Meydanı 4 dk

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

Pangrati lokasyon avantajı — Kolonaki/Mets/Akropolis komşusu bordering arbitrage
αλλαγή χρήσης €250K eşik istisnası — düşük giriş bandında GV uyumlu
%3 garantili kira sözleşmesi — operasyonel risk minimize
Tam mobilyalı + ahşap zemin + modern finisaj — hazır kira ürünü
11 üniteli butik proje — yüksek kontrol ve özelleştirilmiş ürün karması
— kurumsal kalite ve sözleşme güvencesi
Aghios Ioannis M2 metro 8 dk + Pangrati Meydanı 4 dk
Penthouse jakuzili teras katı — segment-üstü çıkış primi

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Üst-bant birimler (€320K) GV €250K eşiği üstünde — eşik istisnası daire özelinde değerlendirilmeli
Penthouse tek birim — likidite kısıtlı, çıkışı daha uzun olabilir
Aidat ~€35/ay — orta-segment, premium beklenti varsa düşük olabilir
Pangrati'de yaz turistik akışı sınırlı (kış-orta sezon dengeli)
Pangrati otopark zor — daire başı tahsisli park yok

OPPORTUNİTİES · FIRSATLAR

Pangrati dönüşüm dalgasının erken fazı — 5-yıl %30-50 sermaye prim beklentisi
Kolonaki kira tabanı Pangrati'ye sıçrıyor (bordering arbitrage gerçekleşme)
Akropolis turist akışı Pangrati'ye Airbnb yayılma (Mets üzerinden)
%3 garantili kira + serbest kira potansiyeli %5-6 — net pozitif marj
Türk yatırımcı Pangrati tercihi yıllık +%25 büyüme
AB sürdürülebilirlik (A enerji sınıfı) prim potansiyeli 2030+
Stadyum-Akropolis koridorunda kültür-spor turizmi yayılma

THREATS · TEHDİTLER

GV eşiği gelecekte yükselebilir — mevcut alıcılar grandfather hakkıyla korunur
EUR/TRY kur volatilitesi (TRY tasarruflu yatırımcı için doğal hedge)
Airbnb regülasyonu Atina merkezinde sıkılaşma riski
Pangrati otopark sıkıntısı uzun-dönem kira segmentini zorlayabilir
Eski blok dönüşüm kalite riski
Pangrati'de yeni inşaat (rakip arz) gelecek 3-5 yıl olasılığı

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Stratejik

Aurora Residences, Pangrati'nin bordering arbitrage tezini, αλλαγή χρήσης €250K eşik istisnasını ve %3 garantili kira sözleşmesini bir arada sunan ender bir Golden Visa fırsatıdır. €250.000 giriş bandında Kolonaki'ye komşu modern bir konuta tam mobilyalı teslimle sahip olmak — Atina'nın olgun merkez mahallesi profilinde defansif sermaye konumu yaratır. 24-77 m² aralığında 11 üniteli butik karması, yatırımcıya 1+1 stüdyo (kira odaklı) veya jakuzili penthouse (segment-üstü çıkış) seçenekleri sunar. Aghios Ioannis M2 metro 8 dk, Akropolis 15 dk yürüme erişimi ve Kallimarmaro Stadyumu komşuluğu, kısa-vadeli turistik kira ve uzun-vadeli sermaye artışı için defansif pozisyon yaratır. 5-10 yıllık ufukta birikimli %30-90 toplam getiri varsayımı, Pangrati arz kısıtlılığı + αλλαγή χρήσης avantajı + üçlüsünün kesişiminde desteklenmektedir. Golden Visa motivasyonlu, defansif sermaye + olgun merkez konum tercih eden yatırımcılar için önerilir.