



YUNANİSTAN

GAYRİMENKUL YATIRIM RAPORU

ATİNA, SELANİK VE HALKİDİKİ

(2024-2025 AĞUSTOS DÖNEMİ)

Değerli Müşterilerimiz,

Notte Global olarak, küresel yatırım fırsatlarını titizlikle analiz ediyor ve en güvenilir verilerle size özel raporlar sunuyoruz.

Gayrimenkul yatırımları, portföyünüzü çeşitlendirmenin ve geleceğinizi güvence altına almanın en güçlü yollarından biri olmaya devam ediyor.

Bu inançla, dinamik Yunanistan gayrimenkul piyasasına odaklanan kapsamlı bir rapor hazırladık.

Bu rapor, Atina, Selanik ve Halkidiki bölgelerindeki fiyat artışlarından, Türk yatırımcıların Golden Vize'ye olan yoğun ilgisine kadar tüm detayları içeriyor.

Amacımız, bilinçli kararlar almanız için en güncel verileri ve en doğru pazar analizlerini sağlamak.

Yunanistan'ın sunduğu fırsatları en iyi şekilde değerlendirmeniz için buradayız.

Saygılarımla,

Yusuf Boz Kurucu Ortak, Notte Global



1. Yönetici Özeti

Yunanistan gayrimenkul piyasası, 2020 sonrası dönemde güçlü bir toparlanma süreci yaşamış ve 2025 yılı itibarıyla istikrarlı bir büyüme eğilimi sergilemektedir. Bu dinamik büyüme, ülkenin genel ekonomik iyileşmesi, artan uluslararası yatırımcı ilgisi ve özellikle canlı turizm sektörünün etkisiyle desteklenmektedir. Konut fiyatları, 2024 yılında ülke genelinde %10.4, başkent Atina'da ise %9.4 oranında artış göstermiştir.² Bu yükseliş, 2025 yılının ilk çeyreğinde de devam etmiş ve yıllık bazda %6.81'lik bir artış kaydedilmiştir.

Türk vatandaşları, Yunanistan Golden Visa programına gösterdikleri yoğun ilgiyle öne çıkmaktadır. 2024 yılında 1,356 başvuru ile Çin'den sonra programdaki en büyük ikinci yatırımcı grubunu oluşturmuşlardır.⁵ Mart 2024 ile Mart 2025 arasındaki dönemde Türk vatandaşlarının başvurularında %46'lık önemli bir artış gözlemlenmiştir.

Bu ilginin temelinde Avrupa Birliği'ne erişim imkanı, varlık çeşitlendirme arayışı ve Türkiye'deki ekonomik dalgalanmalar ile kiracı-ev sahibi ilişkilerinde yaşanan sorunlardan kaynaklanan motivasyonlar bulunmaktadır.

Bölgesel olarak değerlendirildiğinde, Atina'nın özellikle Glyfada, Voula, Vouliagmeni ve Alimos gibi güney banliyöleri, yüksek talep ve buna bağlı olarak en yüksek fiyat artışlarını yaşamıştır. Şehir merkezi ve Kolonaki, Kukaki, Syntagma gibi premium bölgelerde brüt kira getirileri %4.2 ile %6.3 arasında değişmektedir. Selanik, Kuzey Yunanistan'ın stratejik merkezi olarak öne çıkmakta ve 2025'in ilk çeyreğinde %10.0'lık fiyat artışıyla Atina'yı geride bırakmıştır. Selanik Belediyesi'nde %12.54'lük yıllık fiyat artışı ve %13.50'lik yıllık kira artışı kaydedilmiştir. Öğrenci nüfusu ve garantili kira getirisi sunan Orfanidou ve Vikopoulou gibi projeler, Selanik'i yatırımcılar için cazip kılmaktadır. Halkidiki ise yüksek turizm potansiyeli sayesinde %8 ila %12 arasında değişen yüksek kira getirisi sunmaktadır. Bölgedeki metrekaire fiyatları €2,500-€4,500 arasında değişmekte olup, diğer Yunan adalarına kıyasla %31 daha uygun fiyatlı seçenekler sunmaktadır.

Golden Visa programında önemli güncellemeler yapılmıştır. Ağustos 2024'ten itibaren Atina ve Selanik gibi yüksek talep gören bölgelerde minimum yatırım tutarı €800,000'a yükseltilmiş, Halkidiki dahil diğer bölgelerde ise €400,000 olarak belirlenmiştir. Ayrıca, ticari mülklerin konuta dönüştürülmesi için €250,000'luk yeni bir yatırım seçeneği de sunulmuştur. 2025 Ağustos dönemine kadar piyasanın genel olarak güçlü seyrini sürdürmesi, arz sıkıntısının fiyat artışlarını desteklemesi ve Türk yatırımcıların ilgisinin devam etmesi beklenmektedir. 2024 yılında Türk vatandaşlarının yurt dışı gayrimenkul alımına 2.513 milyar dolar harcadığı göz önüne alındığında, 2025 Ağustos'a kadar Yunanistan'a önemli miktarda yatırım akışının süreceği öngörülmektedir.

2. Yunanistan Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış

Ekonomik Toparlanma ve Gayrimenkul Sektörü İlişkisi

Yunanistan ekonomisi, 2020 sonrası dönemde kayda değer bir toparlanma sürecine girmiştir ve bu durum gayrimenkul sektöründe istikrarlı bir büyüme eğilimini tetiklemiştir. Ülkenin Avrupa'nın en hızlı büyüyen ekonomilerinden biri olması ve uluslararası yatırımları teşvik eden politikaları, gayrimenkul yatırımını oldukça cazip bir hale getirmektedir.

Ekonomik istikrar ve büyüme, tüketici güvenini artırarak yerel talebi canlandırmakta ve yabancı yatırımcılar için risk algısını düşürmektedir. Bu durum, gayrimenkul piyasasında hem fiyat artışları hem de işlem hacmi artışları şeklinde doğrudan bir etki yaratmaktadır. Artan gelirler ve harcanabilir gelir, konut talebini yükseltirken, makroekonomik istikrar uluslararası yatırımcıların güvenini kazanmak için kritik bir faktör olarak öne çıkmaktadır.

Genel Konut Fiyat Endeksi ve Büyüme Trendleri (2024-2025 Q1/Q2)

Yunanistan Merkez Bankası verilerine göre, 2024 yılının ilk yarısında ülke genelinde konut fiyatları bir önceki yılın aynı dönemine göre %10.4 oranında artış göstermiştir. Bu güçlü yükseliş, 2025 yılının ilk çeyreğinde de devam etmiş, kentsel alanlardaki Konut Fiyat Endeksi yıllık bazda %6.19 artış kaydetmiştir. Enflasyona göre düzeltilindiğinde bu artış reel olarak %3.53'e denk gelmektedir. Genel yıllık apartman fiyat artışı 2025 Q1 itibarıyla +%6.8 olarak kaydedilmiştir. Fiyat artışlarının enflasyonun üzerinde seyretmesi, gayrimenkulün sadece bir yatırım aracı olarak değil, aynı zamanda enflasyona karşı bir korunma aracı olarak da değerini koruduğunu göstermektedir. Bu durum, özellikle yüksek enflasyon riski taşıyan ülkelerden gelen yatırımcılar, örneğin Türk yatırımcılar için ek bir çekicilik unsuru oluşturmaktadır.

Aşağıdaki tablo, Yunanistan genelindeki konut fiyat endeksi ve yıllık değişim oranlarını göstermektedir:

Gösterge	Q1 2025 Değeri	Yıllık Değişim (Q1 2025 vs Q1 2024)
Konut Endeksi Puanı	105.10	+6.8%
Yıllık Fiyat Değişimi	+6.81%	N/A
Reel Yıllık Fiyat Değişimi	+3.53%	N/A

Kaynaklar: Bank of Greece, ELSTAT, Spitogatos

Arz-Talep Dinamikleri ve İnşaat Sektörü Gelişmeleri

2024 yılında Yunanistan genelinde tamamlanan konut sayısı, bir önceki yıla göre %31.77'lik dikkat çekici bir artışla 46,904 adede ulaşmıştır.

Bu artış, Kuzey Yunanistan'da %48.80, Attika'da ise %26.26 olarak gerçekleşmiştir. Ancak, 2025 yılının ilk çeyreğinde inşaat hacminde bir önceki yıla göre yaklaşık %50'lik bir düşüş gözlemlenmiştir.

Mart 2025 itibarıyla inşaat sektörü çıktısı yıllık bazda %3.50 azalmıştır. 4 Nisan 2025'te ise inşaat izinleri 2334 birim olarak kaydedilmiştir.

Bu veriler, 2024'teki yüksek tamamlama oranlarının önceki dönemlerde alınan izinlerin ve başlatılan yatırımların bir sonucu olduğunu, ancak 2025'in başlarındaki inşaat faaliyetlerindeki keskin düşüşün gelecekteki arzda ciddi bir sıkıntıya işaret ettiğini göstermektedir.

Bu durum, özellikle yabancı yatırımcılar ve Golden Visa programı sayesinde devam eden istikrarlı talebin etkisiyle, konut fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskıyı sürdürecektir. İnşaat maliyetlerindeki artış ve ruhsatlandırma süreçlerindeki zorluklar, yeni konut arzını kısıtlamaktadır.

Bu dinamik, piyasanın giderek bir "satıcı pazarına" doğru kaydığını ortaya koymaktadır.

Piyasa Yapısı: Yeni Yapılar ve İkinci El Piyasası

2025 yılının ilk çeyreği itibarıyla yeni binaların fiyatları yıllık %8.0 artarken, ikinci el piyasasındaki fiyatlar %6.0 oranında yükselmiştir. Artan inşaat maliyetleri ve ruhsatlandırma zorlukları, yatırımcıların talebini hazır veya yenilenmiş mülklere yöneltmektedir.

Bu durum, yatırımcılar için "hazır veya yenilenmiş" mülklerin, özellikle "yasal netliği" olanların daha cazip hale geldiğini göstermektedir.

Bu, Notte Global gibi yatırım danışmanlık firmaları için potansiyel yatırım alanlarını belirlemede önemli bir eğilimi işaret etmektedir: yeni inşaat projelerinden ziyade, mevcut stokta değer yaratma potansiyeli olan (yenileme ile) mülklere odaklanmak.

Bu yaklaşım, "değer katan yatırımlar" (value-add investments) olarak bilinen trendle de uyumludur. 24 ve farklılaşmış yatırım stratejileri sunma fırsatı yaratmaktadır.

Turizmin Gayrimenkul Piyasasına Etkisi

Yunanistan'ın canlı turizm sektörü, gayrimenkul piyasasının büyümesinde kilit bir rol oynamaktadır.

Özellikle kısa dönemli ev kiralama uygulamalarının yaygınlaşması ve artan turist akışı, kira gelirlerini ve dolayısıyla mülk değerlerini doğrudan artırmaktadır.

Turizmin gayrimenkul üzerindeki etkisi sadece kira gelirleriyle sınırlı kalmamaktadır; aynı zamanda havaalanları, yollar ve marinalar gibi altyapı yatırımlarını teşvik etmekte, hizmet sektörünün gelişimini desteklemekte ve genel yaşam kalitesini yükseltmektedir.

Bu gelişmeler, bölgelerin uzun vadeli cazibesini ve dolayısıyla gayrimenkul değerini artırarak yatırımın genel çekiciliğini pekiştirmektedir.



3. Yunanistan Golden Visa Programı: Güncel Durum ve Değişiklikler

Programın Tarihçesi ve Amacı

Yunanistan Golden Visa programı, 2013 yılında yürürlüğe girmiş olup, Avrupa Birliği (AB) dışı vatandaşlara gayrimenkul yatırımı karşılığında oturma izni sağlamayı amaçlamaktadır.

Programın temel hedefi, ülkeye doğrudan yabancı yatırım çekerek ekonomik toparlanmayı desteklemek ve atıl durumdaki gayrimenkul stokunu değerlendirmektir. Yeni yapılan değişiklikler, bu stratejik amacı daha da güçlendirmekte ve belirli bölgelerde kentsel dönüşümü teşvik etmeyi hedeflemektedir.

Yatırım Eşikleri ve Bölgesel Farklılıklar (Ağustos 2024 itibarıyla güncellemeler)

Yunanistan Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan ve 31 Ağustos 2024 tarihinden itibaren geçerli olması beklenen yeni kurallar, Haziran 2025'te yürürlüğe girerek ikili bir bölge sistemi uygulamaya koymuştur.

- **Tier 1 | €800,000 Yatırım:** Attika İdari Bölgesi'nin tamamı (Atina dahil), Selanik, Mikonos, Santorini ve nüfusu 3,100 kişiden fazla olan adalar bu kategoriye girmektedir. Bu bölgeler, yüksek talep ve turistik cazibeleri nedeniyle daha yüksek bir yatırım eşğine tabi tutulmuştur.
- **Tier 2 | €400,000 Yatırım:** Yunanistan'ın diğer tüm bölgeleri (anakara Yunanistan ve nüfusu 3,100'den az olan adalar) için asgari yatırım tutarı €400,000 olarak belirlenmiştir. Halkidiki, bu kategoriye dahil olan önemli bir bölgedir.
- **Yeni €250,000 Seçeneği:** Ticari Gayrimenkulden Konuta Dönüşüm: Belirli koşullar altında, yıllardır atıl durumda olan ticari mülklerin konuta dönüştürülmesi halinde yatırımcılar €250,000'luk düşük eşikten faydalanabilmektedir. Bu seçeneğin koşulları arasında dönüşümün 5 Nisan 2024 sonrası yapılmış olması, işlemlerin tamamlanmadan başvuru yapılamaması, mülkün 5 yıldan uzun süredir kullanılmamış olması ve yatırımdan sonra yalnızca konut olarak kullanılması yer almaktadır.

Bu değişiklikler, Golden Visa yatırımcılarını farklı fiyat segmentlerine ve coğrafi bölgelere yönlendirmeyi hedeflemektedir. €800,000 eşığı, Atina ve Selanik gibi prime bölgelerde daha yüksek değerli, potansiyel olarak lüks segmentteki yatırımları

teşvik ederken; €400,000 eşiği, Halkidiki gibi turistik ancak daha uygun maliyetli bölgelerde yeni fırsatlar yaratmaktadır.

€250,000'luk dönüşüm seçeneği ise kentsel yenileme ve değer artışı potansiyeli arayan yatırımcılar için niş bir kapı açmaktadır. Bu, Yunanistan'ın gayrimenkul piyasasında çeşitlendirilmiş yatırım stratejileri geliştirmek isteyenler için yeni yollar sunmaktadır.

Aşağıdaki tablo, Golden Visa programı kapsamında minimum yatırım tutarlarını ve ilgili bölgeleri özetlemektedir:

Bölge	Minimum Yatırım Tutarı (€)	Notlar
Attika (Atina dahil)	800,000	Yüksek talep gören bölgeler
Selanik	800,000	Yüksek talep gören bölgeler
Mikonos, Santorini ve nüfusu >3,100 olan adalar	800,000	Yüksek talep gören bölgeler
Diğer tüm bölgeler (anakara Yunanistan, Halkidiki dahil)	400,000	
Ticari mülkten konuta dönüşüm	250,000	Dönüşüm 5 Nisan 2024 sonrası yapılmalı, mülk 5 yıldan uzun süredir kullanılmamış olmalı, yalnızca konut olarak kullanılmalı

Kaynaklar:

Başvuru Süreci ve Maliyetler

Golden Visa başvuru süreci, mülk alımı, noter onayı, tapu kaydı, Yunanistan Vergi Numarası (AFM) alımı ve Yunan banka hesabı açılışı gibi adımları içermektedir.

Minimum yatırım tutarına ek olarak çeşitli harç ve ücretler bulunmaktadır ki bu ek maliyetler, toplam yatırım bütçesine dahil edilmesi gereken önemli kalemlerdir.

Başlıca ek maliyetler şunlardır:

- **Devlet Başvuru Ücreti:** Ana başvuru sahibi için €2,000, ek olarak her aile üyesi (21 yaşa kadar yetişkin çocuklar dahil) için €150. Küçük çocuklar bu ücretten muaftır.
- **Kart Ücreti:** €16.
- **Sağlık Sigortası:** Her aile üyesi için yıllık €100-€130.
- **Emlak Transfer Vergisi (ΦΜΑ):** %3.09. Yeni yapılar için %24 KDV yerine %3.09 transfer vergisi uygulanması, yatırımcılar için bir vergi avantajı sağlamaktadır.
- **Noter Ücreti:** Mülkün değerine bağlı olarak %0.8-%1.4 + %24 KDV.
- **Tapu/Kadastro Büro Giderleri:** %0.6-%0.8 arasında değişmektedir.
- **Emlakçı Ücreti:** %2 + %24 KDV.
- **Avukat Ücreti:** Tüm süreç için mülk değerinin %1-%1.2'si + %24 KDV veya Golden Visa hazırlığı ve başvurusu için €2,500 + %24 KDV (3 aile üyesine kadar, her ek aile üyesi için €500 + KDV).

Toplamda, Golden Visa ile ilgili ek giderler mülk fiyatının yaklaşık %8'i civarında olabilir.¹⁸ Yatırımcıların sadece minimum mülk değerini değil, bu ek maliyetleri de toplam yatırım bütçelerine dahil etmeleri, gerçek yatırım getirisini (ROI) doğru bir şekilde hesaplayabilmeleri açısından büyük önem taşımaktadır.

Özellikle avukat ücretleri ve vergiler, önemli bir maliyet kalemi oluşturmaktadır. Golden Vize, mülk sahipliğinin devamı şartıyla 5 yılda bir yenilenir ve yenileme sırasında devlet ücreti alınır.

Program İstatistikleri: Toplam Başvuru ve Verilen İzinler (2024-2025)

2014 ile 2024 yılları arasında Yunanistan'da 14,000'den fazla aile Golden Visa almıştır. 2024 yılı itibarıyla ana başvuru sahipleri ve aile üyeleri dahil toplam 32,767 Yunanistan Golden Visa izni verilmiş olup, bu başvurular sonucunda Yunanistan'a 3 milyar Euro'dan fazla küresel fon yönlendirilmiştir.

2024 yılında program, 9,289 yeni ana başvuru ile rekor bir yıl yaşamış, bu da 2023'e göre %10'luk bir artışı temsil etmektedir. Programın 2018-2024 arasındaki yıllık bileşik büyüme oranı (CAGR) %25 gibi etkileyici bir seviyededir.

2024 yılında aylık ortalama 774 yeni başvuru alınmış, özellikle son çeyrekte bu sayı aylık 1,048'e yükselmiş ve Aralık 2024, son iki yılın en yüksek aylık başvuru hacmini kaydetmiştir.

2025 yılının ilk 4 ayında ise başvuru sayısı 3,506'ya ulaşmış, bu da programın güçlü seyrini sürdüreceğine işaret etmektedir.

Çinli yatırımcılar başvuru havuzuna %56 ile hakim olmaya devam etse de, programın demografik profili hızla çeşitlenmektedir.

Türk vatandaşları %8'lik pay ile ikinci en büyük grubu oluşturmaktadır.

Rus yatırımcılar ise 2022'de programdan askıya alınmalarından bu yana sadece yenilemelerle %4'lük bir varlık göstermektedir.

Amerikan başvurularındaki artış da dikkat çekicidir.

Yatırımların coğrafi dağılımı, Attika'nın (%82) baskınlığını sürdürdüğünü, ancak Orta ve Doğu Makedonya ile Trakya'ya (%5) ve Peloponez, Batı Yunanistan ve İyon Adaları'na (%5) doğru bölgesel çeşitlenmenin başladığını göstermektedir.

Bu bölgesel çeşitlenme, hükümetin ekonomik faydaları ülke geneline yayma ve işlem verimliliğini optimize etme çabalarıyla uyumlu bir gelişmedir.



4. Atina Gayrimenkul Piyasası

Fiyat Artışları (2024-2025 Ağustos Dönemi)

Atina'daki gayrimenkul fiyatları, 2022-2024 yılları arasında önemli artışlar kaydetmiştir. 2023 yılında Yunanistan genelinde apartman fiyatları yıllık bazda %13.4 artmıştır. 2024 yılında ise Atina'da konut fiyatları %9.4 yükselmiştir. 2025 yılının ilk çeyreği (Q1 2025) itibarıyla Atina'da konut değerleri yıllık bazda %5.47 oranında artış göstermiştir.

Spitogatos verilerine göre, Atina'nın farklı bölgelerindeki ortalama metrekare satış fiyatları ve yıllık değişim oranları şöyledir (Q1 2025):

- **Atina - Merkez:** €2,317/m², yıllık %11.77 artış.
- **Atina - Kuzey:** €3,222/m², yıllık %7.40 artış.
- **Atina - Güney:** €4,000/m², yıllık %9.17 artış. Özellikle Glyfada ve Voula gibi güney banliyöleri, yüksek talep nedeniyle en yüksek fiyat artışlarını yaşamıştır. Voula'da 2024 yılında metrekare başına fiyatlar %6.8 artarak €5,507'ye ulaşmıştır.
- **Atina - Batı:** €2,055/m², yıllık %9.31 artış.
- **Atina - Doğu:** €2,281/m², yıllık %9.51 artış.

Bu veriler, Atina piyasasının genel olarak güçlü bir yükseliş trendinde olduğunu ve özellikle premium bölgelerin daha yüksek değer artışları sergilediğini göstermektedir. 2024-2025 Ağustos dönemi için spesifik fiyat artış verileri bulunmamakla birlikte, mevcut Q1 2025 verileri bu yükselişin devam ettiğini ortaya koymaktadır.

Popüler Yatırım Alanları

Atina'da yatırımcılar için cazip birçok semt bulunmaktadır:

- **Plaka:** Atina'nın en eski ve turistik mahallelerinden biridir. Akropolis'in altında yer alır ve Bizans kiliseleri, turistik dükkanlar ve çok sayıda taverna ile klasik bir atmosfere sahiptir.
- **Kolonaki:** Atina'nın "Nişantaşı" veya "Caddebostan"ı olarak tanımlanabilecek lüks ve hoş bir semttir. Butik otellerin kümelendiği, sosyo-kültürel aktivitelerin yoğun olduğu bir bölgedir.
- **Monastiraki:** Ünlü Syntagma Meydanı'nın batısında yer alan, dar sokakları ve yerel restoranlarıyla hem yerli hem de yabancıların gözdesi olan merkezi bir mahalledir.

- **Psiri:** Monastiraki'nin kuzeyinde yer alan, restore edilmiş neoklasik yapılara ev sahipliği yapan, son moda barları ve butikleriyle gençlerin uğrak noktası olan hareketli bir gece hayatına sahip semttir.
- **Pire:** Liman kenti olması nedeniyle stratejik öneme sahiptir.
- **Güney Banliyöleri (Glyfada, Voula, Vouliagmeni, Alimos):** Türk yatırımcıların özellikle tercih ettiği bu semtler, denize yakınlıkları, gece hayatı, mağazaları ve sosyo-kültürel aktiviteleriyle Atina'nın en pahalı bölgeleridir. Alimos, Güneydoğu Akdeniz'in en büyük marinalarından birine ev sahipliği yapmaktadır. Bu bölgeler, hem konforlu yaşam alanları hem de yüksek yatırım geri dönüş potansiyeli sunmaktadır.

Kira Getirisi Potansiyeli

Atina, yoğun turist akışı ve öğrenci nüfusu sayesinde yüksek kira getirisi sunmaktadır. Atina'nın merkezinde, 120 metrekare büyüklüğündeki daireler için brüt kira getirileri yaklaşık %4.2 oranındadır.

Kolonaki gibi premium bölgelerde ise brüt kira getirisi ortalama %6.3'e kadar çıkabilmektedir.

Genel olarak, Yunanistan'da gayrimenkulden yıllık %4.5-%10 arasında kira geliri elde etme potansiyeli bulunmaktadır.

Kısa dönemli kiralama platformları (Airbnb/Booking) açısından Kolonaki, Neos Kosmos, Sintagma, Petralona, Kolonaki, Mets ve Gazi gibi semtler en yüksek gelir elde edilebilecek bölgeler olarak öne çıkmaktadır.

2025'in ilk çeyreğinde Atina'daki ortalama kira fiyatları ve yıllık değişim oranları (Q1 2025) şöyledir:

- **Atina - Merkez:** €11.15/m², yıllık %7.60 artış.
- **Atina - Kuzey:** €11.24/m², yıllık %2.70 artış.
- **Atina - Güney:** €12.86/m², yıllık %4.10 artış.
- **Atina - Batı:** €8.62/m², yıllık %5.40 artış.
- **Atina - Doğu:** €8.95/m², yıllık %4.40 artış.

Bu veriler, Atina'nın hem sermaye kazancı hem de kira geliri açısından cazip bir pazar olduğunu göstermektedir.

Türk Yatırımcıların Tercihleri

Türk yatırımcılar, Atina'da özellikle şehrin güney doğusundaki Glyfada, Voula, Vouliagmeni ve Alimos semtlerini tercih etmektedir.

Bu bölgeler, yüksek yaşam kalitesi, denize yakınlık ve gelişmiş altyapı sunmaları nedeniyle ailece yerleşmek isteyenler için büyük avantajlar sağlamaktadır.

Bu tercihler, he yaşam tarzı beklentilerini karşılamakta hem de yüksek yatırım geri dönüş potansiyeli sunmaktadır.



5. vGayrimenkul Piyasası

Fiyat Artışları (2024–2025 Ağustos Dönemi)

Selanik, Kuzey Yunanistan'ın gayrimenkul piyasasında önemli bir merkez olarak öne çıkmaktadır.

2025 yılının ilk çeyreğinde (Q1 2025) Selanik, %10.0'lık fiyat artışıyla Atina'yı bile geride bırakmıştır.

2024 yılının ilk çeyreği itibarıyla Selanik'te metrekare fiyatı €2,273 iken, bu rakam 2023'ün ilk çeyreğinde €2,000 idi, bu da %13.60'lık bir artışı ifade etmektedir.

Spitogatos verilerine göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde (Q1 2025) Selanik'teki ortalama metrekare satış fiyatları ve yıllık değişim oranları şöyledir:

- **Selanik – Belediye:** €2,558/m², yıllık %12.54 artış.
- **Selanik – Banliyöler:** €1,815/m², yıllık %10.20 artış.
- **Selanik – Vilayetin Geri Kalanı:** €964/m², yıllık %15.31 artış.

Bu veriler, Selanik'in genel olarak güçlü bir fiyat artışı trendi sergilediğini ve yatırımcılar için yüksek sermaye kazancı potansiyeli taşıdığını göstermektedir.

Popüler Yatırım Alanları

Selanik, büyük bir üniversite kenti olması nedeniyle öğrenci nüfusu açısından zengin olup, bu durum kira getirisi açısından önemli avantajlar sağlamaktadır.

Tarihi ve kültürel zenginlikleri ile turistlerin ilgisini çeken şehirde, Ladadika, Ano Poli ve Kalamaria gibi semtler yatırımcılar için öne çıkan bölgelerdir.

Selanik'te ev sahibi olmak, hem yatırım açısından kârlı hem de kültürel yakınlık bakımından rahatlatıcı bir deneyim sunmaktadır.

Şehrin sağlık hizmetleri, uluslararası okulları ve gelişmiş altyapısı, özellikle ailece yerleşmek isteyenler için büyük avantajlar sağlamaktadır.

Kira Getirisi Potansiyeli

Selanik'teki kira getirileri, öğrenci nüfusu ve turizm talebi sayesinde oldukça caziptir.

2025 yılının ilk çeyreğinde (Q1 2025) Selanik'teki ortalama kira fiyatları ve yıllık değişim oranları şöyledir:

- **Selanik – Belediye:** €9.93/m², yıllık %13.50 artış.
- **Selanik – Banliyöler:** €7.50/m², yıllık %11.80 artış.
- **Selanik – Vilayetin Geri Kalanı:** €4.35/m², yıllık %5.60 artış.

Selanik'te kira garantili projeler de bulunmaktadır. Örneğin, Selanik Orfanidou Projesi aylık €800 kira getirisi garantisiyle minimum 3 yıllık sözleşme imkanı sunmaktadır.

Bu proje, Aristotelous Meydanı'na 800 metre ve Ladadika'ya 400 metre uzaklıkta, şehrin merkezi ve canlı bir konumundadır.

Selanik Vikopoulou Projesi ise aylık €1,000 kira getirisi garantisiyle minimum 3 yıllık sözleşme yapılabilen, 70 metrekarelik tamamen yenilenmiş bir daireyi içermektedir.

Bu daire, şehrin doğu bölgesini kat eden merkezi bir cadde üzerinde yer almaktadır. Bu tür garantili kira projeleri, yatırımcılar için istikrarlı bir gelir akışı sağlamaktadır.

Türk Yatırımcıların Tercihleri

Türk yatırımcılar için Selanik, kültürel yakınlığı ve canlı sosyal hayatıyla cazip bir yatırım noktasıdır.

Şehir, kafeler, sanat galerileri, müzeler ve festivallerle yıl boyunca hareketli bir yaşam sunmaktadır.

Bu özellikler, Selanik'i hem yatırım hem de yaşam kalitesi açısından Türk yatırımcılar için tercih edilen bölgelerden biri haline getirmektedir.



6. Gayrimenkul Piyasası

Fiyat Artışları (2024-2025 Ağustos Dönemi)

Halkidiki, özellikle turizm odaklı yatırımlar için Kuzey Yunanistan'ın önemli bir bölgesidir. 2024 yılının ilk çeyreğinde (Q1 2024) Halkidiki'de metrekare satış fiyatı €2,273 olarak kaydedilmiştir, bu da 2023'ün ilk çeyreğindeki €2,000'a göre %13.60'lık bir artışı temsil etmektedir.

2025 yılının ikinci çeyreği (Q2 2025) itibarıyla Halkidiki'de ortalama metrekare satış fiyatı €2,600'a yükselmiş, bu da bir önceki yıla göre %9.20'lik bir artışa işaret etmektedir.

Bölgedeki mülk fiyatları, denize yakınlık ve mülkün durumuna göre metrekare başına €2,500-€4,500 arasında değişmektedir.

Lüks villaların fiyatları ise €700,000'dan başlayıp birkaç milyon Euro'ya kadar çıkabilmektedir.

Halkidiki, konut fiyatları açısından diğer Yunan Adaları'na kıyasla %31 oranında daha uygun fiyatlı seçenekler sunmaktadır, özellikle yarımadanın kırsal kesimlerinde daha uygun fiyatlı gayrimenkul seçenekleri mevcuttur.

Yatırım Potansiyeli ve Kira Getirisi

Halkidiki, sadece doğal güzellikleriyle değil, yatırımcılarına sunduğu yüksek kira getirisi ile de dikkat çekmektedir.

Bölgede gayrimenkul sahibi olanlar, genellikle %8 ila %12 arasında değişen yüksek kira getirisi potansiyeline sahiptirler.

Halkidiki'nin hızla büyüyen turizm sektörü, tatil evleri, villalar ve daireler gibi kısa vadeli kiralama için ideal emlak seçenekleri sunarak bölgenin yatırım potansiyelini güçlendirmektedir.

2025 yılının ikinci çeyreği (Q2 2025) itibarıyla Halkidiki'de metrekare kira fiyatı €32.14 ile Yunanistan'daki en yüksek kira fiyatlarından birine sahiptir.

Bu yüksek kira getirisi, bölgenin turistik cazibesinin ve kısa dönemli kiralamalara olan yoğun talebin bir sonucudur.

Türk Yatırımcıların Tercihleri

Halkidiki Yarımadası, sakin ve doğayla iç içe bir yaşam sürmek isteyen yatırımcılar için son derece uygun bir bölgedir.

Özellikle yazlık kiralama potansiyeli, Türk yatırımcılar için ek gelir sağlama imkanı sunmaktadır.

Bölge, Golden Visa programı kapsamında €400,000'luk yatırım eşiğine tabi olması nedeniyle, Atina ve Selanik'e kıyasla daha düşük bir giriş maliyetiyle AB oturma izni elde etme fırsatı sunmaktadır.



7. Türk Yatırımcıların Golden Visa'ya İlgisi ve Yatırımları

İlgi Nedenleri

Türk yatırımcıların Yunanistan Golden Visa programına olan ilgisi, çeşitli stratejik ve ekonomik faktörlerden kaynaklanmaktadır.

Birinci neden, özgürce seyahat etmek isteyenlerin Avrupa ülkelerine vizesiz erişim sağlayan Golden Visa'yı edinme isteğidir.

Özellikle İspanya ve Portekiz gibi alternatif programların kapanması veya koşullarının sıkılaşması, Yunanistan'ı Avrupa'da gayrimenkul yatırımı yoluyla oturma izni almak isteyenler için daha da önemli bir seçenek haline getirmiştir.

Yunanistan'ın €250,000'luk (eski eşik ve belirli yeni koşullar altında) veya €400,000'luk yatırım tutarıyla AB'de oturma izni sağlaması, programı Türk vatandaşları için hem yakın hem de erişilebilir kılmaktadır.

İkinci önemli neden, varlık çeşitlendirme ve Türk Lirası'ndaki dalgalanmalara karşı Euro bazlı varlıklarla korunma arayışıdır.

Türkiye'deki kiracı-ev sahibi ilişkilerinde yaşanan olumsuzlukların artması da yatırımcıların yurt dışına yönelimini hızlandırmıştır.

Türk yatırımcılar genel olarak bağış yoluyla yatırım yapmak yerine gayrimenkul yatırımı tercih etmekte, Karayip Adaları gibi uzak lokasyonlar yerine Avrupa Birliği dahilindeki programlara yönelmekte ve hayatlarını kısa vadede yatırım yaptıkları lokasyona taşımak yerine uzun vadeli planlama yapmayı tercih etmektedirler.

Bu nedenle, Türkiye'ye coğrafi olarak yakın olan Yunanistan, bu üç eğilimi de aynı anda karşılayan tek program olarak öne çıkmaktadır.

Başvuru Sayıları ve Sıralama

Türk vatandaşları, Yunanistan Golden Visa programına olan ilgileriyle öne çıkmaktadır. 2024 yılında Türk vatandaşları tarafından 1,356 Golden Visa başvurusu yapılmış olup, bu sayı Yunanistan Golden Visa programına yapılan toplam 9,289 başvurunun önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Bu başvuru hacmiyle Türkiye, Çin'den sonra programdaki ikinci en büyük yatırımcı ülkesi konumuna gelmiştir.

Mart 2024 ile Mart 2025 arasındaki dönemde Türk yatırımcıların başvurularında %46'lık kayda değer bir artış kaydedilmiştir.

Yunanistan Göç ve İltica Bakanlığı tarafından açıklanan verilere göre, 2024 yılı içinde Türk yatırımcılar tarafından gerçekleştirilen Golden Visa başvuruları, bir önceki yıla göre %162 oranında artış göstermiştir.

Bu oran, Türkiye'yi programda başvuru sayısı açısından ilk üç ülke arasına taşımış ve toplam başvurular içinde Türk vatandaşlarının payı %15 seviyelerine ulaşmıştır.

Yatırım Miktarı (2025 Ağustos'a kadar)

Türk vatandaşları, yurt dışı gayrimenkul alımlarına önemli miktarlarda yatırım yapmaktadır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurt dışından yaptığı gayrimenkul alımı için ödediği tutar 2024 yılında bir önceki yıla göre %20.5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Bu rakamın büyük bir kısmı Yunanistan ve Dubai'deki konut alımlarına yönelmiştir.

2025 yılının ilk ayında ise yurt dışı gayrimenkul alımı için 144 milyon dolar harcanmıştır.8 Sadece Ocak 2025'te Türk yatırımcılar yurt dışı mülklere 135 milyon Euro harcamış olup, bu miktarın büyük bir kısmı Yunanistan'daki mülklere yatırılmıştır.

2024 yılındaki bu yüksek yatırım hacmi ve 2025'in ilk aylarındaki devam eden ilgi göz önüne alındığında, 2025 Ağustos'a kadar Yunanistan'a Türk yatırımcılar tarafından önemli miktarda gayrimenkul yatırımının devam edeceği öngörülmektedir.

Kesin bir rakam vermek mümkün olmamakla birlikte, mevcut trendler ve Golden Visa programının Türk yatırımcılar için cazibesi, bu akışın süreceğini güçlü bir şekilde işaret etmektedir.

Tercih Edilen Bölgeler

Türk yatırımcıların Yunanistan'da en çok tercih ettiği bölgeler arasında Atina ve çevresi, Selanik ve yakın çevresi ile Halkidiki Yarımadası öne çıkmaktadır.

Atina'da özellikle Glyfada, Voula, Vouliagmeni ve Alimos gibi güney banliyöleri popülerdir. Selanik'te ise yatırımcıların büyük çoğunluğu şehir merkezini ve öğrenci yoğunluklu bölgeleri tercih etmektedir.

Halkidiki, sakin ve doğayla iç içe bir yaşam arayanlar için cazip bir seçenektir.

Ayrıca, Kavala ve Dedeağaç (Alexandroupoli) gibi Kuzey Yunanistan şehirleri de daha düşük bütçelerle ev sahibi olma ve yaz aylarında kısa süreli kiralama imkanları nedeniyle Türk yatırımcıların ilgisini çekmektedir.

Girit Adası da turizm ve yerel yaşamın birleşimiyle çeşitli yatırım seçenekleri sunmaktadır.¹⁵

Mart 2024 ile Mart 2025 arasındaki dönemde Türk yatırımcıların başvurularında %46'lık kayda değer bir artış kaydedilmiştir.

Yunanistan Göç ve İltica Bakanlığı tarafından açıklanan verilere göre, 2024 yılı içinde Türk yatırımcılar tarafından gerçekleştirilen Golden Visa başvuruları, bir önceki yıla göre %162 oranında artış göstermiştir.

Bu oran, Türkiye'yi programda başvuru sayısı açısından ilk üç ülke arasına taşımış ve toplam başvurular içinde Türk vatandaşlarının payı %15 seviyelerine ulaşmıştır.



8. Sonuç ve Öneriler

Yunanistan gayrimenkul piyasası, güçlü ekonomik toparlanması, canlı turizm sektörü ve stratejik olarak güncellenen Golden Visa programı sayesinde uluslararası yatırımcılar, özellikle de Türk yatırımcılar için cazip fırsatlar sunmaya devam etmektedir.

Piyasa genelinde konut fiyatlarında istikrarlı bir artış gözlemlenmekte olup, arz sıkıntısı ve artan talep bu yükseliş eğilimini desteklemektedir.

Yeni inşaat maliyetlerindeki artış ve ruhsatlandırma zorlukları, hazır veya yenilenmiş mülklerin değerini artırmakta ve bu alanda "değer katan yatırımlar" için önemli potansiyeller yaratmaktadır.

Türk yatırımcıların Golden Visa'ya olan ilgisi, 2024 yılında rekor seviyelere ulaşmış ve 2025 yılında da devam etmesi beklenmektedir.

Bu ilgi, AB'ye erişim, varlık çeşitlendirme ve Türkiye'deki ekonomik koşullardan kaynaklanan motivasyonlarla beslenmektedir. Türk yatırımcılar, coğrafi yakınlık ve programın sunduğu avantajlar nedeniyle Yunanistan'ı tercih etmektedir.



notte global

Chicago | İstanbul | London | Athens | Riga | Dubai



+90 (549) 870 38 38



+1 (464) 212-6407



info@notteglobal.com



www.notteglobal.com



Sapphire Tower, Kat B4,
Ofis C10, 4.Levent, İstanbul



15 Douglas Ave, Elgin,
IL 60120, USA



164 Stoke Newington Rd,
London N16 7UY