

ASTNS

Uluslararası Premium Gayrimenkul,
Oturma ve Vatandaşlık Programları Uzmanlığı

Gayrimenkul Piyasası Trendleri
2024-2025

YUNANIİSTAN

Yunanistan – Küresel Yatırımın Yeni Odağında

Bir zamanlar Avrupa'daki ekonomik krizin sembolü olarak görülen Yunanistan, bugün gayrimenkul yatırımı açısından dünyanın en cazip destinasyonlarından biri hâline gelmiş durumda.

Yatırımcı ilgisinin arkasında yalnızca alışkanlık değil, sağlam temeller var:

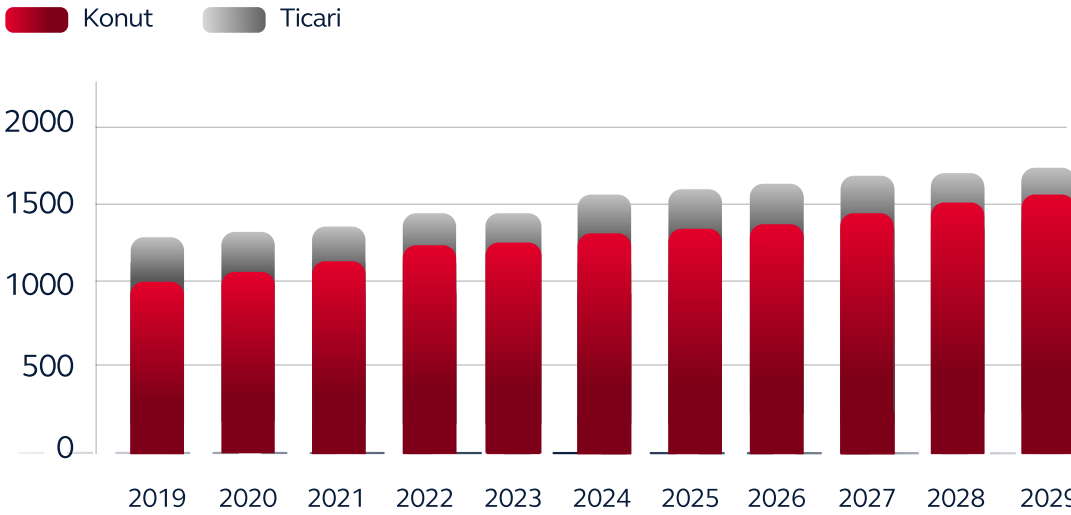
- Sürekli artan fiyatlar
- Modernleşen altyapı
- İddialı kentsel dönüşüm projeleri
- Yabancı yatırımcılara yönelik güçlü devlet desteği

Her yıl, Yunanistan'dan mülk satın alan uluslararası alıcı sayısı artmaya devam ediyor. Günümüzde Yunanistan artık sadece bir tatil ülkesi değil; güvenli, istikrarlı ve şeffaf bir yatırım platformu olarak öne çıkıyor. Eskiden İspanya veya Portekiz'e odaklanan yatırımcılar artık dikkatlerini Doğu Akdeniz'e çeviriyor. Ve nedenini çok iyi biliyorlar.

2,9 milyar €

2024'te beklenen
Golden Visa yatırımı
hacmi

Yunanistan'daki Toplam Gayrimenkul Değeri (milyar \$)



+%88

2017'den bu yana Attika bölgesinde
konut fiyat artışı

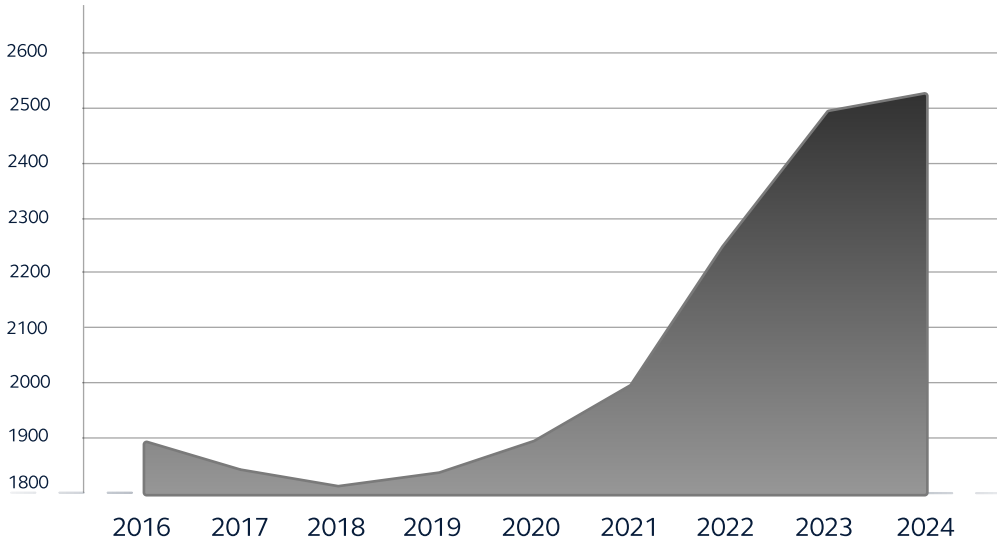
36 milyon turist

2024 yılında Yunanistan'ı ziyaret etti

Hareketli Bir Pazar: Fiyatlar, Trendler ve Büyüme Dinamikleri

Avrupa'nın pek çok ülkesinde ya aşırı ısınan ya da durgunlaşan gayrimenkul piyasalarının aksine, Yunanistan arz ve talep arasında sağlıklı bir denge kurmayı sürdürüyor. Konut fiyatları düzenli biçimde artıyor — 2017'de bir birim başına ortalama 244.800 \$ olan fiyatlar, 2024'te 292.700 \$ seviyesine ulaştı. Bu yükselişin önümüzdeki yıllarda da devam etmesi bekleniyor. Tahminlere göre, 2029 yılında konut başına ortalama değer 364.500 \$'a ulaşabilir.

2016–2024 Arası Fiyat Artışı (€ / m²)



364.500 \$

Beklenen Ortalama Konut Değeri (2029)

+%4,13

2024 Yıllık Fiyat Artışı



Fiyat artışı yalnızca spekülasyon talebi nedeniyle değil — ülkenin gerçek dönüşüm süreci bu artışın temelini oluşturuyor:

- Yeni istihdam alanları
- Turizmde büyüme
- Altyapı yatırımları
- Yabancı yatırımcının güveninin yeniden kazanılması



Konut sektörü hâlâ piyasanın en dinamik alanı. İşlem hacminin büyük kısmını oluşturuyor ve dalgalanmalara karşı dirençli. Ticari gayrimenkulde ise toparlanma daha yavaş seyrediyor. Ancak özellikle Atina'daki iş merkezlerinde canlanma sinyalleri görülmeye başlandı.

Atina: Büyümenin Yansımaları – Şehir Merkezinden Banliyölere

Bugün Atina yalnızca bir başkent değil; aynı zamanda kentsel dönüşümün bir laboratuvarı. Kültürel merkezlerden Atina Rivierası'na kadar uzanan çeşitliliğiyle, şehir farklı yatırım profillerine hitap eden bir destinasyon hâline gelmiş durumda. Şehir merkezindeki Koukaki, Exarchia ve Pangrati gibi bölgeler hâlâ yüksek potansiyele sahip, yoğun talep gören mülkler arayan yatırımcıların ilgisini çekiyor.

- Yenilenmiş dairelere olan talep
- Kültürel alanlara ve ulaşım bağlantılarına yakınlık
- Artan uluslararası alıcı ilgisi

Tüm bunlar, bu bölgelerde yıllık ortalama %15'e varan fiyat artışını beraberinde getiriyor. Atina'nın güney banliyöleri — özellikle Glyfada ve Vouliagmeni — ise tamamen farklı bir seviyede: Bu bölgeler “premium segment” olarak anılıyor ve metrekare fiyatları 7.400 €/yu aşıyor.

Koukaki

+%15 Yıllık fiyat artışı

Vouliagmeni

7.438 €/m²

Doğu Banliyöleri

2024'te +%5,4 fiyat artışı

Doğu ve kuzey banliyöleri de, özellikle aile yaşamına uygun veya uzun vadeli kiralama için ideal mülk arayanlar yatırımcıların odağında. Paleo Psychiko, Gerakas ve Agios Stefanos gibi bölgelerde istikrarlı bir fiyat artışı gözlemleniyor.

Ellinikon Projesi – Yunanistan'ın Yeni Yatırım Mıknatısı

Atina'nın güney kıyısında, bir zamanlar şehrin uluslararası havalimanının bulunduğu alanda yeni bir dönem başlıyor. Ellinikon, Avrupa'nın en büyük kentsel dönüşüm projelerinden biri. Bu yalnızca bir inşaat süreci değil, Atina'nın yeniden konumlandırılarak küresel bir şehir kimliğine kavuştuğu bütüncül bir dönüşüm.

8 milyar Euroluk yatırımla hayata geçirilen projede; yeni parklar, konut bölgeleri, ticaret merkezleri, kültürel ve sportif alanlar yer alacak. Üstelik bu unsurlar, proje tamamlanmadan önce bile uluslararası ilgiyi çekmek üzere tasarlandı. Glyfada, Alimos ve Vouliagmeni gibi çevre bölgelerde talep şimdiden artmış durumda. Bu bölgelerdeki emlak fiyatları %12-15 oranında yükseldi ve bu trendin devam etmesi bekleniyor.



+%2,4 GSYİH

Ellinikon'un Yunan ekonomisine beklenen katkısı

1 milyon

Yıllık turist beklentisi

8 milyar €

Proje değeri

14 milyar €

Beklenen vergi geliri



Ellinikon, yenilikçi, sürdürülebilir ve küresel sermayeye açık bir Yunanistan sembolü. Yatırımcılar için bu şu anlama geliyor: Yapılmadan önce almak isteyeceğiniz türden bir fırsat.

Yeni Yatırımcı Profili: Kimler Yunanistan'da Mülk Alıyor ve Neden?

Yunanistan'dan mülk alan kişiler artık yalnızca Kuzey Avrupalı emekliler ya da adalarda yazlık sahibi olmak isteyen kişiler değil. Artık Tel Aviv'den teknoloji girişimcileri, Manchester'dan iş insanları, New York'tan mimarlar da bu profile dahil. Hepsinin ortak noktası ise: Getiri sağlayan ve hareket özgürlüğü sunan esnek yatırımlar aramaları.

Talep artık daha çok enerji verimli evlere, merkezi konumda kentsel dairelere ve güçlü kiralama potansiyeline sahip mülklere kaymış durumda. Alıcılar, tarihi karakteri modern yorumlarla yeniden tasarlanmış yapılar, neoklasik apartmanlar, çevreye duyarlı projeler ve hem tatil hem de kısa vadeli kiralama için uygun deniz kenarı evlerini tercih ediyor.

**Pazarın
%82,9'u**

konut segmentinden
oluşuyor

**Talep artışında
ilk 3 ülke:**



+%70



+%51



+%47

Bugünün yatırımcıları her zamankinden daha bilinçli. Verileri analiz ediyor, kira getirilerini takip ediyor, enflasyon beklentilerini izliyor ve şu sonuca varıyorlar: Yunanistan hâlâ büyüme potansiyeline sahip — fiyatlar henüz zirvede değil.

Golden Visa: Sadece Oturumdan Fazlası

Golden Visa programı, Yunanistan'a yönelik yabancı yatırımların en güçlü teşvik araçlarından biri olmayı sürdürüyor.

2024 itibarıyla Atina, Selanik, Mikonos ve Santorini gibi kilit bölgelerde minimum yatırım eşiği 800.000 €'ya yükseltilmiş durumda.

Ancak, belirli mülk kategorileri için yalnızca 250.000 €'dan başlayan yatırımlarla hâlâ oturma izni almak mümkün.

Bu durum özellikle şu mülkler için geçerli:

- Otel ya da ticari alanlardan dönüştürülmüş konut veya karma kullanımlı binalar
- Tamamen restore edilmiş kültürel ya da tarihi yapı statüsündeki taşınmazlar

Bu yatırımlar Yunanistan'ın tüm bölgelerinde yapılabilir, mülkün büyüklüğüne dair herhangi bir sınırlama yoktur. Yenilenmiş mülkler, tarihi dokuyu modern enerji verimliliği ve güvenlik standartlarıyla birleştirerek hem kişisel kullanım hem de kiralama açısından cazip hâle gelir.



250.000 €

yenilenmiş mülklerde
minimum yatırım



Bölge veya büyüklük

konusunda
kısıtlama yok



5 yıllık oturma izni

yatırım sürdüğü sürece
yenilenebilir



Tüm aileyi kapsar

21 yaş altı çocuklar ve her
iki tarafın ebeveynleri

Bu yönüyle Golden Visa programı, farklı bütçelere sahip yatırımcılara uygun esnek yollar sunarak, onlara Yunanistan'da oturma hakkı kazandıracak gayrimenkulleri özgürce seçme imkânı verir.

Adalar, Deniz ve Güçlü Getiriler: Turizm Odaklı Segment

Turizm, Yunan ekonomisinin temel direklerinden biri.

Ve turistik merkezlerdeki gayrimenkuller, kısa dönem kiralama odaklı yatırımcıların ilgisini çekmeye devam ediyor.

Santorini, Mikonos, Girit — tüm dünyanın tanıdığı isimler.

2023 yılında bu destinasyonlarda, yüksek sezon boyunca kira getirileri %10–12 arasında gerçekleşti.

Daha az bilinen adalar bile ivme kazanıyor — bu artışta gelişen ulaşım ağları ve artan uluslararası uçuşlar etkili.



Mikonos ve Santorini’de
+%10 kira getirisi

Mikonos’ta bir yılda
+%20 fiyat artışı

+%9,7 artış

2024’te turist
sayısında

Önemli not: Bazı bölgelerde, yerel konut piyasasını korumaya yönelik olarak kiralama süresine sınırlamalar getirilmiş durumda. Ancak deneyimli bir yatırımcı için bu sınırlamalar, daha stratejik hareket etme fırsatı sunar: Doğru lokasyonu seçmek, sezonluk talebi planlamak ve profesyonel yönetim firmalarıyla çalışmak gibi.

Ticari Gayrimenkul: Kademeli Bir Toparlanma

Yunanistan'da konut pazarı istikrarlı bir büyüme sürecine girmiş durumda. Ticari gayrimenkul sektörü ise bu eğilimi yeni yeni yakalıyor. Yatırımcılar için bu, yüksek potansiyelli bir pazara giriş yapmak adına ek bir fırsat anlamına geliyor. Atina'nın merkezi bölgeleri — Syntagma, Kolonaki, Marousi ve Kifisia — özellikle dikkat çekici.

Pandemi ofis segmentini etkilemiş olsa da, kaliteli iş alanlarına yönelik talep yeniden artış gösteriyor. Bu artış, ekonomik istikrar ve uluslararası firmaların ülkeye girişinden kaynaklanıyor.

2023 yılında Atina'daki birinci sınıf ofislerde boşluk oranı %12'den %7'ye düştü. Bu düşüş trendi devam ediyor.



İş bölgelerindeki ofisler için

%6–8 kira getirisi

premium segmentte

%7 boşluk oranı

+ Uluslararası girişimler ve teknoloji şirketlerinden artan talep

Ellinikon projesinin tamamlanması, ticari pazara ek bir ivme kazandıracak. Çevreci mimarisi, akıllı altyapısı ve güçlü lojistik kapasitesiyle yeni nesil bir iş alanı yaratacak. Bu özellikle yaratıcı sektörlerle ve teknoloji odaklı kiracılara hitap eden geliştiriciler için büyük önem taşıyor.

Dijital Dönüşüm ve Yeni Teknolojiler

Yunanistan gayrimenkul piyasası hızla dijital araçları benimsemeye başladı. Bu dönüşüm yatırımı daha şeffaf ve kullanıcı dostu hâle getiriyor.

Bugün, mülk satın almak artık sonsuz ziyaretler ya da evrak işleri anlamına gelmiyor — sürecin büyük kısmı çevrimiçi yürütülüyor. 2023 yılında gayrimenkul işlemlerinde dijital platform kullanımı %20 arttı. Sanal turlar ve dijital tapu dosyaları artık standart hâline geldi. Bu özellikle hızlı ve uzaktan karar vermek isteyen uluslararası yatırımcılar için büyük avantaj.

Yunanistan, PropTech çağını kararlılıkla karşılıyor

%20 büyüme

2023'te dijital işlemlerde

Atina ve Selanik'te çoğu mülk için e-sözleşmeler artık geçerli



2025'in öncü teknolojileri: Yapay zekâ ve blok zinciri

Yakın gelecekte; yapay zekâ destekli kira getirisi analizleri, bölge bazlı performans tahminleri ve otomatik portföy yönetimi uygulamaya alınacak. Yeni girişimler, yatırımcılara sadece “tek tıkla” uzaktan satın alma imkânı sunan modeller geliştiriyor. Tüm satış sonrası yönetim ve kiralama operasyonları da dijital platformlar üzerinden yürütülüyor.

Riskler, Zorluklar ve Bunlarla Nasıl Başa Çıkılır?

Hızla büyüyen her pazarda olduğu gibi, Yunanistan'da da yalnızca fırsatlar değil, bazı riskler de söz konusu. İlk sırada makroekonomik dalgalanma geliyor. Toparlanma sinyallerine rağmen, ülkenin kamu borcu hâlâ yüksek — GSYİH'nın yaklaşık %177'sine denk geliyor. Bu da dış şoklara karşı ekonomiyi hassas kılıyor.

Enflasyon ve yükselen faiz oranları da alıcı davranışlarını etkiliyor. Avrupa Merkez Bankası'nın 2023'te faizi %4'e çıkarması, yerel alıcılar için mortgage erişimini zorlaştırdı. Ancak yabancı alıcılar genellikle finansman kullanmadığı için bu durum uluslararası segmenti çok fazla etkilemiyor — ve piyasa henüz ısınmış değil.

Vergi Avantajları

Yeni inşaatlarda KDV muafiyeti
2025 sonuna kadar uzatıldı

%4

ECB faiz oranı

Yunan hükümetinin riskleri yönetme konusunda bilinçli ve sorumlu bir yaklaşım sergilediği görülüyor. Vergi indirimleri, sadeleştirilmiş tapu işlemleri ve kısa dönem kiralamaya dair düzenlemeler; piyasadaki baskıyı hafifletirken yatırımcı güvenini koruyor.

Sonuç

Yunanistan gayrimenkul pazarı artık olgunlaşma evresine giriyor. Bir yandan fiyat artışlarının yavaşlaması, uzun vadeli yatırım için daha istikrarlı bir ortam yaratıyor. Diğer yandan, şehirlerde, altyapı projelerinde ve turizm destinasyonlarında hâlâ büyük bir potansiyel mevcut.

Tecrübeli bir yatırımcı için bugünkü Yunanistan, hem gelir sağlayabileceği hem de portföyünü çeşitlendirebileceği bir pazar sunuyor. Üstelik bu süreçte kalıcı oturma izni, kira geliri ve sermaye kazancı gibi değerli avantajlar da sağlanıyor.

Atina, Selanik, adalar, yeni teknolojiler ve güçlü kamu desteği; Yunanistan'ı güçlü bir yatırım ekosistemine dönüştürüyor. Artık geriden gelmiyor — yeni oyunun kurallarını kendi koyuyor.

%10 kira getirisi

Turistik bölgelerde

€364.500

2029 için öngörülen ortalama mülk fiyatı

**Dijitalleşme
+
Oturma Programı
=
erişilebilir ve
ölçeklenebilir bir
piyasa**

Yunanistan'ın Golden Visa şartları

€800,000'dan itibaren

Atina, Selanik, Girit, Rodos, Mikonos ve Santorini gibi bölgelerde ve Yunanistan'daki nüfusu 3,100'dan fazla olan diğer adalarda yapılacak gayrimenkul yatırımları için.

€400,000'dan itibaren

Ülkenin diğer bölgelerinde gayrimenkul satın almak için.

**Bu iki seçenek kapsamında yapılan yatırımlar, minimum 120 metrekare alana sahip tek bir gayrimenkul alımıyla gerçekleştirilmelidir.*

€250,000'dan itibaren

Mülk konumu ve büyüklüğüne bakılmaksızın geçerli olan indirimli yatırım eşiği, aşağıdaki durumlarda uygulanır:



Eğer mülk, yatırımcıya oturma izni verilmeden önce ticari mülkten konut mülküne dönüştürülmüşse.



Eğer mülk, tarihi ve kültürel değere sahip binalarda yer alıyorsa. Mülkün tam restorasyonu ve yeniden inşası, «altın vize» nin 5 yıl sonra ilk uzatılması için zorunlu bir şarttır.



Oturum izni beş yıl süreyle verilmektedir. Başvuranın mülk sahibi olma hakkını sürdürmesi koşuluyla, her 5 yılda bir sınırsız sayıda uzatılabilir.

Yukarıda belirtilen ücretler, vergiler, işleme ücretleri, hukuki inceleme ve danışmanlık hizmetleri ücretlerini içermemektedir. Bunlar, programa katılmak için gerekli olan minimum yatırım kriterlerini temsil etmektedir.

Neden Astons'u seçmelisiniz?

Astons, Avrupa, Pasifik, Karayipler, Orta Doğu ve ABD'de ikamet izni ve vatandaşlık almak için bireysel çözümler sunan lider bir yatırım göçmenliği ve yeniden yerleşim şirkettir.



30 Yıldan Fazla Deneyim ve Uzmanlık

Astons, 1989 yılında Londra'da kurulmuş olup, yatırım göçmenliği sektörünün oluşumunda öncü bir rol oynamıştır. Şu anda, Astons, merkezi Dubai'de bulunan uluslararası bir şirketler grubunu temsil etmektedir.



Güvenilir Ortak

Yıllar boyunca, dünya genelinden 100'den fazla milletten 9,000'den fazla müşteriye başarılı bir şekilde yardımcı olduk. Vatandaşlık, ikamet izni ve gayrimenkul programlarına yönelik 2,600,000,000 \$'dan fazla yatırımı yönlendirdik.



Lisanslı Ajan

Sadece resmi devlet lisansı altında çalışıyoruz ve iş yaptığımız her yargı alanının yasalarına ve düzenlemelerine sıkı sıkıya uyuyoruz. Yerel düzenleyici otoriteler ve devlet yetkilileri ile işbirliği yaparak, sizin, itibarınızın veya markanızın yanı sıra yatırımlarınızın riskten uzak olmasını garanti ediyoruz.



İtibar ve Güven

Astons'un iç kontrol süreçlerinden geçen müşterilerimizin %100'ü programlarda onay almaktadır. Ekibimizde, göçmenlik yasalarını derinlemesine bilen avukatlar bulunmaktadır; bu avukatlar, devlet organları ile iletişim kurarak müvekkil çıkarlarını korumaktadır. Süreci, uzun yıllara dayanan deneyim, uzmanlık ve Britanya hukuk okulunun metodolojisi ile başarıyla tamamlıyoruz.

Neden Astons'u seçmelisiniz?



Küresel Göçmenlik Hizmetleri Lideri

Astons, MIGRATOP sıralamasında ilk 6'da ve Uglobal Immigration Magazine'in uluslararası göçmenlik şirketleri sıralamasında ilk 25'te yer almaktadır. 2018 yılında "En İyi Avrupa Vatandaşlık Danışmanı" ve 2019 yılında "En İyi Tam Hizmet Yatırım Göçmenlik Şirketi" ödüllерinin sahibidir.



Her Zaman Yanınızdayız

Moskova (Rusya), İstanbul (Türkiye), Londra (Birleşik Krallık), Limasol (Kıbrıs), Dubai (BAE), Atina (Yunanistan), Fort Lauderdale (ABD) ve St. Julian's (Malta) ofislerimizde sizi memnuniyetle karşılayacağız. Uzmanlarımız, istediğiniz zaman çevrimiçi olarak hizmetinizdedir.



Kapsamlı ve Bireysel Yaklaşım

Yatırım yoluyla vatandaşlık ve ikamet izni için mevcut en iyi programları sunuyoruz; ayrıca 11 ülkede premium gayrimenkul seçenekleri de bulunmaktadır. Uzmanlarımız, ihtiyaçlarınıza en uygun çözümü bulmanıza yardımcı olacaktır.



Pazar Uzmanları

Yatırım göçmenliği ve uluslararası gayrimenkul sektöründeki trendler hakkında önde gelen medya kuruluşlarına düzenli olarak yorum yapıyoruz: The New York Times, The Telegraph, The Times, CNBC, RBC, Forbes, Kommersant, Vedomosti, Banki.ru, The Bell, Redaktsiya, Zhivoy Gvozd (eski ECHO Moskvi), Prian ve diğerleri.

Astons Dünyada



TÜRKİYE TEMSİLCİLİĞİ

Center Address: Kustepe Mah.
Mecidiyekoy Yolu Cad. Trump
Towers No:12 Kule:2 Kat:18
34387 Sisli, İstanbul, Türkiye

+90 212 900 87 29



KALLİTHEA, YUNANİSTAN

Nimfeou 4,
Kallithea 17674

+302 112340656



DUBAİ, BAE

13a Happiness Street,
City Walk, Al Wasl,
Dubai, UAE

+971 454 01311



MOSKOVA, RUSYA

Büro Merkezi "White Stone",
4. Lesnoy Geçidi, No: 4,
Moskova, Rusya

+7 495 032 30 98



FORT LAUDERDALE, ABD

2100 N Ocean Blvd,
Fort Lauderdale FL
33305

+1 888 2033901



SENT-JULİANS, MALTA

Dragonara İş Merkezi,
Dragonara Yolu, Paceville, St.
Julian's, STJ 3141 Malta

+44 207 0436026



LONDRA, BİRLEŞİK KRALLIK

11-12 Tokenhouse Yard,
Londra EC2R 7AS, Birleşik
Krallık

+44 207 0436026



LİMASOL, KIBRIS

Victory House, 205,
Başpiskopos Makarios
Caddesi, Limasol, 3030

+357 25 230233

ASTONS

Küresel fırsatlara giden yol:

yatırım yoluyla vatandaşlık,
ikamet izni ve dünya genelinde
gayrimenkul yatırımları.



+90 212 900 87 29



[WhatsApp](#)



[Telegram](#)

