

GAYRİMENKUL BÖLGE YATIRIM ANALİZİ

Selanik

Doğu Sahil Şeridi · Orta Makedonya · Yunanistan Golden Visa Bölge Analizi

BÖLGE	KONUM	ŞEHİR SIRALAMASI	ULAŞIM
Selanik Doğu Sahil Şeridi	Orta Makedonya	Yunanistan'ın 2. Büyük Şehri	Metro (2024) · Liman · SKG
GV EŞİĞİ	REFERANS PROJE		
€250.000	A0182		

İÇİNDEKİLER

- 01 Selanik'e Bakış
- 02 Ulaşım & Erişim
- 03 Ekonomik Motor
- 04 Demografi & Kira Talebi
- 05 Fiyat & Prim Potansiyeli
- 06 Bölge SWOT
- 07 Sonuç & Yatırım Kararı

01 SELANİK'E BAKIŞ

Selanik, Yunanistan'ın ikinci büyük şehri ve Orta Makedonya'nın başkentidir. Ülkenin en büyük limanlarından birine ev sahipliği yapan şehir, aynı zamanda Yunanistan'ın en büyük üniversitesini barındırır. Bu üç unsur — *liman, üniversite ve sahil hattı* — Selanik'i Atina'nın gölgesinde kalan bir "ikinci şehir" olmaktan çıkarıp, kendi ekonomik döngüsüne sahip bağımsız bir pazara dönüştürür.

2. YUNANİSTAN'IN EN BÜYÜK ŞEHİRİ	€250K GOLDEN VİSA EŞİĞİ	2024 METRO İLK HATTI	20–25dk HAVALİMANI (SKG)
--	----------------------------	-------------------------	-----------------------------

Yatırımcı açısından şehrin en ayırt edici özelliği, metrekare fiyatlarının Atina'ya kıyasla **belirgin biçimde düşük** olmasıdır. Golden Visa programında Atina merkez A-zonu eşiği €800.000'a yükselmişken Selanik'in **€250.000** bandında kalması, sermayesi sınırlı ancak oturma hakkı hedefleyen yatırımcı için doğrudan bir strateji farkı yaratır. Bu rapor, söz konusu eşik avantajının arkasındaki bölge temellerini incelemektedir.

02 ULAŞIM & ERİŞİM

Selanik'in ulaşım profili son yıllarda yapısal olarak değişmiştir. **Kasım 2024'te açılan Selanik Metrosu'nun ilk hattı**, uzun yıllardır otobüs ağırlıklı işleyen kent içi ulaşımında kalıcı bir sıçrama anlamına gelir. Metro yatırımları, emlak

piyasalarında istasyon çevresi erişilebilirliğini ve dolayısıyla kira talebini kalıcı biçimde yükselten altyapı unsurlarıdır.

UNSUR	NİTELİĞİ	YATIRIMA ETKİSİ
Selanik Metrosu	İlk hat Kasım 2024'te açıldı	Kent içi erişilebilirlikte yapısal sıçrama
Nea Paralia promenadı	Uluslararası ödüllü kentsel dönüşüm	Sahil hattı yaşam merkezi hâline geldi
Selanik Limanı	Ülkenin büyük limanlarından biri	İstihdam ve lojistik talebi
Thessaloniki Havalimanı (SKG)	Şehre yakın · Türkiye'den doğrudan uçuş	Yatırımcı erişimi ve turizm hacmi
Doğu sahil şeridi	Promenad hattı boyunca yerleşim	Yürünebilir yaşam + arz kısıtı

Ulaşım Katalizörü: Nea Paralia, uluslararası ödüller kazanmış bir kentsel dönüşüm örneğidir ve şehrin denizle ilişkisini yeniden kurmuştur. Sahil promenadına yürüme mesafesindeki konutlar, bu dönüşümün doğrudan faydalanıcısıdır. Türkiye'den doğrudan uçuş bağlantısı ise Türk yatırımcı için mülkü **ulaşılabilir** kılan pratik bir avantajdır — mülk ziyareti, yönetimi ve kişisel kullanım açısından belirleyicidir.

03 EKONOMİK MOTOR

Selanik ekonomisi tek bir sektöre bağımlı değildir; bu, emlak yatırımcısı açısından en önemli yapısal güvencedir. Şehrin gelir tabanı dört ayrı ayak üzerinde durur:

- Liman:** Ülkenin büyük limanlarından biri olarak lojistik, denizcilik ve ticaret istihdamı yaratır. Liman ekonomisi mevsimsel değil, sürekli.
- Üniversite: Aristotle Üniversitesi** Yunanistan'ın en büyük üniversitesidir. Büyük öğrenci nüfusu, şehrin kira pazarının en istikrarlı talep kaynağıdır.
- Turizm:** Sahil hattı, tarihî doku ve havalimanı bağlantısı turizm hacmini besler; ancak turizm şehrin tek geliri değil, *ilave* gelir kalemidir.
- Teknoloji & Lojistik:** Coğrafi konumu ve üniversite kaynaklı nitelikli işgücü, teknoloji ve lojistik odaklı beyaz yakalı istihdamı destekler.

ÇOK AYAKLI EKONOMİNİN YATIRIMCIYA ANLAMI

Mevsimsellik riski düşüktür: Turizme tek başına bağımlı bölgelerde kira geliri yıl içinde keskin dalgalanır. Selanik'te liman ve üniversite talebi, düşük sezonda tabanı korur.

Kiracı çeşitliliği vardır: Öğrenci, akademisyen, beyaz yakalı çalışan ve ziyaretçi — dört ayrı kiracı havuzu, boşluk riskini dağıtır.

Talep gerçektir: Pazar spekülatif alıcı akışına değil, fiilî kullanım talebine dayanır; bu da fiyat oynaklığını sınırlar.

04 DEMOGRAFİ & KİRA TALEBİ

Selanik'in kira talebini benzersiz kılan unsur, **talebin mevsimlik olmamasıdır**. Aristotle Üniversitesi'nin büyük öğrenci nüfusu akademik takvim boyunca sürekli konut arar; liman ve şehir merkezi kaynaklı beyaz yakalı istihdam ise yıl boyu devam eden ikinci bir talep katmanı oluşturur. İki havuz üst üste bindiğinde, boşluk dönemleri kısalmır.

Kiracı Havuzları

SEGMENT	KAYNAK	TALEP RİTMİ	TİPOLOJİ UYUMU
Öğrenci	Aristotle Üniversitesi	Akademik yıl	1+1 / stüdyo
Akademisyen & araştırmacı	Üniversite kadrosu	Uzun dönem	1+1
Beyaz yakalı	Liman · lojistik · teknoloji	Yıl boyu	1+1 / 2+1
Ziyaretçi & kısa dönem	Turizm · SKG bağlantısı	Sezonluk ilave	Manzaralı üniteler

Tipoloji Notu: Tablo, **1+1 (tek yatak odası)** tipinin Selanik'te neden en likit ürün olduğunu göstermektedir: dört kiracı havuzundan üçü doğrudan bu tipolojiyi hedefler. Küçük metrekare, hem giriş fiyatını hem de kiracı için aylık maliyeti düşürerek talep tabanını genişletir.

05 FİYAT & PRİM POTANSİYELİ

Selanik'te metrekare fiyatları Atina'ya kıyasla **belirgin biçimde düşüktür**. Bu fark, yatırımcı için iki ayrı avantaja dönüşür: aynı bütçeyle daha büyük ya da daha iyi konumlu bir ünite edinme imkânı ve giriş eşliğinin düşük olması nedeniyle daha yüksek başlangıç kira verimi.

Golden Visa Eşik Karşılaştırması

BÖLGE	GOLDEN VİSA EŞİĞİ	YATIRIMCIYA ETKİSİ
Atina merkez A-zonu	€800.000	Yüksek sermaye gereksinimi
Selanik	€250.000	Aynı oturma hakkı · üçte birden düşük sermaye

Eşikler Yasa No. 5100/2024 kapsamındadır. Uygunluk, ünite bazında tapuda tescil edilen bedel üzerinden değerlendirilir; alım öncesi yazılı teyit standart uygulamamızdır.

Sahil arzı kısıtlıdır. Selanik'in deniz cepheli yapılaşma alanı coğrafi olarak sınırlıdır ve bu hat büyük ölçüde teşekkül etmiş durumdadır. Arzı artırlamayan bir varlık sınıfında, talebin yükselmesi doğrudan fiyata yansır — bu, deniz manzaralı ünitelerin envanter içinde neden farklı fiyatlandığını da açıklar. Sahil hattındaki yeni ürün, yapısal olarak korunmalı bir konumdur.

Yatırımcı Penceresi: Selanik'in yatırım tezi "*ucuz olduğu için*" değil, "*aynı hakkı çok daha az sermayeyle veren, üstelik talebi mevsimlik olmayan bir pazar olduğu için*" güçlüdür. Metro ilk hattının devreye girmesi, Nea Paralia dönüşümünün olgunlaşması ve sahil arz kısıtı bir arada değerlendirildiğinde; şehir, prim potansiyelini büyük ölçüde henüz gerçekleştirmemiş bir konumdur.

STRENGTHS · GÜÇLÜ YÖNLER

Yunanistan'ın 2. büyük şehri — Orta Makedonya'nın başkenti

Golden Visa €250.000 eşiği — Atina A-zonu €800.000'a karşı avantaj

Aristotle Üniversitesi — ülkenin en büyük üniversitesi, sürekli kira talebi

Büyük liman — mevsimsel olmayan istihdam

Nea Paralia — ödüllü sahil promenadı dönüşümü

Metro ilk hattı (2024) — kentsel ulaşımда yapısal sıçrama

Deniz cepheli arz yapısal olarak kısıtlı

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Uluslararası tanınırlık Atina'nın gerisinde — alıcı havuzu daha dar

Metro ağı henüz tek hat — kapsama alanı sınırlı

Yabancı yatırımcı işlem hacmi Atina'ya kıyasla düşük

Kira seviyeleri Atina prime bölgelerinin altında

Çıkış likiditesi Atina'ya göre daha uzun sürebilir

OPPORTUNITIES · FIRSATLAR

Atina ile fiyat farkında yakınsama potansiyeli

Metro ağının genişlemesiyle erişilebilirlik primi

SKG üzerinden Türkiye doğrudan uçuş — yatırımcı erişimi

Teknoloji ve lojistik istihdamının büyümesi

Sahil hattında yeni ürün arzının sınırlılığı

GV eşik avantajının yatırımcı ilgisini bölgeye çekmesi

THREATS · TEHDİTLER

Golden Visa eşiklerinin ileride yükselme ihtimali

Kısa dönem kiralama regülasyonlarının sıkılaşması

EUR/TRY kur volatilitesi

Eşzamanlı yeni konut arzının fiyat baskısı

Metro genişleme takviminde gecikme riski

Avrupa makro şok potansiyeli

07 SONUÇ & YATIRIM KARARI

Selanik; liman ekonomisi, Yunanistan'ın en büyük üniversitesi ve büyüyen turizm hacminin bir arada bulunduğu, çok ayaklı ve mevsimsel dalgalanmaya karşı dirençli bir pazardır. Kasım 2024'te açılan metronun ilk hattı kentsel erişilebilirliği kalıcı olarak değiştirmiş; ödüllü Nea Paralia promenadı sahil hattını yeniden yaşam merkezi hâline getirmiştir. Deniz cepheli arzın yapısal kısıtı ise sahil hattındaki ürünü uzun vadede korumalı kılar.

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Bölge Kararı: POZİTİF

Genel Değerlendirme: Selanik'in yatırım tezi tek bir cümlede özetlenebilir: **Atina merkez A-zonunda €800.000 gerektiren Golden Visa hakkı, burada €250.000 bandında elde edilebilmektedir** — ve bu avantajın arkasında zayıf değil, **güçlü** bir bölge ekonomisi durmaktadır. Aristotle Üniversitesi kaynaklı öğrenci ve akademisyen talebi ile liman-merkezli beyaz yakalı istihdam, kira talebini turizm sezonundan bağımsız kılar; bu, tek başına turizme dayanan pazarlara göre belirgin bir yapısal üstünlüktür. Metro ilk hattı ve Nea Paralia dönüşümü kentsel değeri yukarı taşıırken, sahil hattındaki arz kısıtı deniz cepheli ürünü fiyat baskısından korur. Atina'ya kıyasla düşük metrekare tabanı, orta vadede yakınsama potansiyeli taşır. Bölge, **sermaye verimliliği ve talep istikrarını birlikte arayan** Golden Visa yatırımcısı için net biçimde pozitif bir profil sunmaktadır.



AVLA REAL ESTATE

avlarealestate.com · realestate@avla.com.tr

Avla Gayrimenkul A.Ş. · Yunanistan Golden +90 532 282 2657 · Belge: A0182-ThessalonikiBay-Bolge-Raporu · v1.0 · Ağustos
Visa 2026