



STRATEJİK KARAR RAPORU

Mayıs 2026 · R-001 · Hazırlayan: M. Sami Akbeniz
Avla Gayrimenkul A.Ş. — Kıdemli Emlak Yatırım Danışmanı

AVRUPA BİRLİĞİ İKAMET PROGRAMLARI KARŞILAŞTIRMASI

Yunanistan vs Portekiz Golden Visa

Türk Yatırımcı İçin 2026 Karar Matrisi · Yasal Çerçeve · Vergi · Süreç · 5 Senaryo

RAPOR NO	FORMAT	ÇERÇEVE	KAYNAK SAYISI	VERSİYON
R-001	Karşılaştırma	Mayıs 2026	105+ resmi/uzman	v1.0

İÇİNDEKİLER

01 Yönetici Özeti	02 2026 Çerçeve: İki Program Şu An Hangi Durumda	03 Yatırım Yolu Karşılaştırması
04 Vergi Rejimi & Türk Vatandaşı	05 Süreç, Süre, Bürokrasi	06 Aile, Çifte Vatandaşlık, Schengen
07 Risk Profili & 2026 Görünümü	08 5 Yatırımcı Senaryosu — Karar Matrisi	09 Sonuç & Avla Yorumu

01 YÖNETİCİ ÖZETİ

Yunanistan ve Portekiz, 2013'ten beri Türk yatırımcının Avrupa Birliği ikametine açılan iki ana kapısıdır. Ancak 2023-2026 arasında **iki program birbirinden köklü biçimde ayrıştı**: Portekiz Ekim 2023'te *Lei n.º 56/2023* ile gayrimenkul yatırım yolunu tamamen kapattı; **Mayıs 2026**'da Cumhurbaşkanı Seguro'nun imzaladığı vatandaşlık yasası ile ikamet→vatandaşlık süresini **5 yıldan 10 yıla** çıkardı ve sayım başlangıcını başvuru tarihinden geri çekerek *ilk kartın fiziksel verildiği tarihe* bağladı. Yunanistan ise aynı dönemde 5100/2024 yasası ile **üç kademeli eşik yapısı** getirdi; **€250.000 dönüşüm istisnasını** koruyarak Atina merkezinde dahi düşük eşikli yatırım imkânını yaşatmaya devam ediyor.

€250K

YUNANİSTAN MİN.
(DÖNÜŞÜM)

€500K

PORTEKİZ MİN. (FON)

0/gün

YN KALIŞ ŞARTI

10yıl

PT VATANDAŞLIK
(YENİ)

ÜÇ ANA MESAJ

1. Erişilebilirlik: Yunanistan'ın €250.000 ticari-konut dönüşüm istisnası, Portekiz'de tam karşılığı olmayan bir *düşük eşik fırsatı* sunar. Portekiz'in en düşük yolu (€250.000 kültür bağışı) geri dönüşsüzdür; €500.000 fon yatırımı ise 5+ yıl kilitli.

2. Hız: Yunanistan'da düzgün dosyalanmış bir başvuru 6-9 ayda sonuçlanır; Portekiz'de AIMA bekleme süresi 18-36 ay arasındadır. Türk yatırımcı için bu, fiilen 2-3 yıl daha sonra elde edilen bir karta dönüşür.

3. Esneklik: Yunanistan'da yıllık kalış zorunluluğu sıfırdır; Portekiz'de yılda 7 gün + sonraki periyotlarda 14 gün şartı vardır. Türk yatırımcı için bu, Türkiye'deki iş hayatını sürdürme açısından operasyonel fark yaratır.

Konsensüs Kararı: 2026 itibarıyla **pasif yatırımcı, AB ikamet kartı arayan, gayrimenkul tercih eden, çoklu kuşaklı Türk ailesi** profili için **Yunanistan açık ara avantajlıdır. Fiilen Portekiz'e taşınmayı planlayan, fon yatırımına aşına, çocuğunu Lizbon/Porto'da okutacak aile** için Portekiz hâlâ anlamlıdır — ancak vatandaşlık vaadi artık 11-13 yıllık bir ufuk olarak değerlendirilmelidir. Türk yatırımcı 2025'te Yunanistan'da **%160 artışla 3.291 ikamet izni** olarak Çinlilerden sonra **2. sıraya** yükselmiştir; Portekiz tarafında Türk başvuru hacmi gayrimenkul yolu kapandıktan sonra belirgin biçimde düşmüştür.

YASAL MİMARİ · 2023-2026 ŞOKLARI

İki Programın Üç Yıllık Evrimi

2023 Ekim ayından itibaren Avrupa Birliği'nin en büyük iki ikamet programı; **siyasi konut krizi baskısı, AB Komisyonu'nun "altın pasaport" karşıtı tutumu** ve iç popülist baskılarla aynı anda yeniden şekillendi. Ancak iki ülke bu baskıya farklı yanıt verdi: **Portekiz programı küçülterek savunmaya geçti, Yunanistan eşikleri yükselterek ama kapısı açık** tutarak yatırım çekmeye devam etti.

2023-2026 Kilit Tarihler Tablosu

TARİH	ÜLKE	REFORM	SONUÇ
Ekim 2023	Portekiz	Lei n.º 56/2023 (Mais Habitação)	Gayrimenkul yolu, gayrimenkul fonu, banka mevduatı yolları <i>kapatıldı</i> . SEF lağvedildi, AIMA kuruldu.
Aralık 2023	Portekiz	NHR rejimi kapatıldı	Geçiş hükümleriyle 2024 boyunca kısıtlı; yeni başvurulara kapalı.
Mart 2024	Yunanistan	Yasa 5100/2024 yayımlandı	Üç kademeli eşik (€250K dönüşüm / €400K / €800K) ve 120 m² minimum şartı.
Aralık 2024	Portekiz	Portaria 352/2024/1	IFICI ("NHR 2.0") rejimi yürürlüğe; sadece bilim/teknoloji çalışanlarına %20 sabit IRS.
Ocak 2026	Yunanistan	Genelge 1/2026	Sahtecilik ve fiyat şişirme önleme; AADE ve AML bildirim mekanizması.
Mayıs 2026	Portekiz	Vatandaşlık Yasası	5 yıl → 10 yıl (CPLP: 7 yıl). Sayım başvurudan kart tarihine geri taşındı.

Mayıs 2026 Şoku — Portekiz Vatandaşlık Reformu: Cumhurbaşkanı Marcelo Seguro'nun imzaladığı yasa, sadece sayıyı değil *matematiği* değiştirdi. AIMA'nın 18-36 aylık kart düzenleme süresi + 10 yıl ikamet şartı = fiili vatandaşlık ufku **11-13 yıl**. 2024 öncesi "5 yıl sonra AB pasaportu" tezini ciddi şekilde zayıflatır.

YUNANİSTAN'IN STRATEJİK ÜSTÜNLÜĞÜ

Yunanistan, 2024'te eşikleri yükselttiyse de programı *açık* tuttu. €250.000 dönüşüm istisnası ile düşük-eşik kapısı duruyor; aile kapsamı Avrupa'nın en geniş yapısını koruyor; vatandaşlık yolu 7 yılda kalıyor. Bu yapı, 2026'da Türk yatırımcının Yunanistan'a yönelmesinin temel sebebidir.

YUNANİSTAN

Yatırım Yolları

€800.000: Tüm Attika (Atina + Pire), Selanik İl Birimi, Mikonos, Santorini, 3.100+ nüfuslu adalar. *Tek mülk, asgari 120 m².*

€400.000: Anakaranın geri kalanı, küçük adalar. *Tek mülk, asgari 120 m².*

€250.000: Ticari/endüstriyel mülkün konuta dönüşümü VEYA tarihi tescilli binanın tam restorasyonu. **Coğrafi sınır yok** — Atina merkezde dahi geçerli. 120 m² şartı yok.

Öz kaynak şartı: Banka kredisi/ipotek kabul edilmez.

"Single property": Tek tapu, tek satış senedi zorunlu.

PORTEKİZ

Yatırım Yolları

Gayrimenkul YOK — Ekim 2023 reformuyla doğrudan satın alma ve gayrimenkul fonları diskalifiye.

€500.000 fon yatırımı: Min. 5 yıl, fon %60+ Portekiz şirketlerine yatırmalı. *Gayrimenkul fonu yasak.*

€500.000 şirket sermayesi + 5 iş yaratma

10 daimi iş yaratma: Düşük yoğunluklu bölgede 8 iş yeterli.

€500.000 bilimsel araştırma

€250.000 kültür/sanat bağışı: GEPAC onaylı projelere *geri dönüşsüz.*

ANAHTAR FARK · €250.000 İSTİSNASI

Yunanistan'ın €250.000 Kapısı Neden Kritik

Yunanistan'da €250.000 eşiği, *αλλαγή χρήσης* (kullanım değişikliği) mekanizmasıyla **Atina merkezinde dahi** kullanılabilir. Eski ofis, depo, ticari binanın konuta dönüştürülmesi — başvuru öncesi tamamlanmış ve tapu kütüğünde yeniden tescil edilmiş olmak şartıyla — €800.000 yeni eşiğin uygulandığı bölgede dahi düşük-sermayeli girişi mümkün kılar. Bu, Portekiz'in geri-dönüşsüz €250.000 kültür bağışından **köklü biçimde farklıdır**: Yunanistan'da yatırımcı mülkün sahibi olur, kira alır, satıp çıkabilir; Portekiz kültür yolunda paranın geri dönüşü yoktur.

Yatırım Yolu Özet Tablosu

KRİTER	YUNANİSTAN	PORTEKİZ
Asgari giriş (en düşük)	€250.000	€250.000 (geri dönüşsüz)
Asgari giriş (gayrimenkul-bazlı)	€250.000 (dönüşüm)	YOK
Asgari giriş (fon-bazlı)	N/A	€500.000
Para geri döner mi?	Evet (mülk sahibi)	Sadece fonda (5+ yıl kilit)
Yatırımdan kira/getiri var mı?	Evet (uzun dönem kira)	Sadece fon (değişken IRR)
Kısa dönem kira (Airbnb)	YASAK (5100/2024)	N/A
Süre kısıtı (kilitli tutma)	5 yıl mülk muhafaza	5 yıl fon kilit

Türk yatırımcı için pratik sonuç: Türk pazarında geleneksel olarak gayrimenkul yatırımına yatkın olan profil için Yunanistan, paranın bir varlığa dönüştüğü ve kira getirisi sağladığı bir yapıdır. Portekiz'in en popüler yolu olan fon yatırımı; CMVM düzenlemeli ama gayrimenkul-dışı VC/PE çeşitlerinde yatırımcının yönetim kontrolü yok, IRR değişken.

04 VERGİ REJİMİ & TÜRK VATANDAŞI

Her iki ülke de Türk vergi mukimi statüsünü *otomatik olarak değiştirmez*. Yatırımcı Türkiye'de oturmaya devam ettiği sürece 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu m.4 uyarınca **tam mükellef** kalır ve dünya gelirinin tamamını Türkiye'de beyan etmek zorundadır. Yunanistan'da yıllık kalış şartı sıfır, Portekiz'de 7 gün olduğu için her ikisi de Türk vergi rezidansını koruma açısından elverişlidir.

ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARI

Türkiye-Yunanistan ÇVÖA: İmza 2/12/2003, uygulama 1/1/2005. Gayrimenkul geliri Yunanistan'da vergilenir, Türkiye'de mahsup edilir (m.6 + m.23). **Türkiye-Portekiz ÇVÖA:** 15 Aralık 2006 tarih ve 26377 sayılı Resmî Gazete. Aynı prensip işler. Türk vergi mukimi statüsünü hangi ülke koruyacağı çakışır: daimi mesken → hayatî menfaat merkezi → mutad mesken → vatandaşlık testleri sırasıyla uygulanır.

Vergi Yükü Karşılaştırma Tablosu

VERGİ KALEMİ	YUNANİSTAN (2026)	PORTEKİZ (NON-RESİDENT)
Tapu transfer vergisi	%3 + %0,09	IMT %1-8 (kademeli)
Edinim toplam maliyeti	~%5-8	~%7-10
Yıllık emlak vergisi	ENFIA €2-€16,20/m ²	IMI %0,30-0,45 + AIMI €600K+ için %0,7
Kira geliri vergisi	%15 / %25 / %45 kademeli (2026 reformu)	%28 net üzerinden flat
Sermaye kazancı (satişta)	31.12.2026'ya kadar muafiyet	Marjinal oran üzerinden %50 vergilenir
Non-Dom rejimi	€100.000/yıl flat tax (15 yıl, %5A)	NHR kapalı; IFICI sadece bilim/teknoloji çalışanları
Asgari yatırım (non-dom)	€500.000 (3 yıl içinde)	N/A

Non-Dom Rejimi — Türk emekli/HNW için belirleyici fark: Yunanistan'ın *Yasa 4646/2019 madde 5A* non-dom rejimi yıllık **€100.000 sabit vergi** karşılığında tüm yurt dışı kaynaklı geliri Yunan vergisinden muaf tutar (aile başına ek €20.000). 15 yıl geçerli. Portekiz'in eski NHR'si bu role hizmet ediyordu; yerine gelen IFICI ise *aktif çalışma geliri* gerektirdiğinden pasif Türk yatırımcı/emekli için kullanılamaz. **Pasif yıllık geliri €500.000+ olan Türk yatırımcı için Yunanistan non-dom rejimi 2026'da Avrupa'da kalan tek pratik düşük-vergi limanı.**

Türk Yatırımcıya Özel Vergi Notları

- Sermaye çıkışı vergisi/stopaj YOK** — Türkiye'den EUR transferinde gerçek kişi için stopaj uygulanmaz. TCMB Sermaye Hareketleri Genelgesi yıllık miktar limiti koymaz; bildirim + AML belgesi yeterlidir.
- "500K USD/yıl limit" mit'tir** — 2018 öncesi taslak tartışmalarına dayanır, yürürlüğe girmemiştir.
- KKM çıkışı:** TCMB 20 Ocak 2025'ten itibaren yeni KKM hesap açılışını durdurdu. Mevcut KKM TL'sini EUR'a çevirip transfer ederken teşvikler kaybedilebilir ama transferi engelleyen mekanizma yoktur.

— **Yurtdışı gelir beyanı:** Atina/Lizbon'daki kira geliri Türkiye'de yıllık gelir vergisi beyannamesi (Mart) ile beyan edilir, ÇVÖA m.23 ile mahsup uygulanır.

— **EUR/TRY zamanlama:** 2024-2026 döneminde EUR/TRY volatilitesi GV maliyetini \pm %30 etkileyebilmiştir. Tedbir: **çok-dilimli transfer** (3-4 parti).

05 SÜREÇ, SÜRE, BÜROKRASI

Her iki ülke de süreç açısından farklı zorluklar barındırır; ancak **operasyonel hız** bakımından aralarındaki uçurum 2026'da rekor seviyededir. Yunanistan'da düzgün dosyalanmış başvurular 6-9 ayda sonuçlanırken, Portekiz'de AIMA bekleme süresi 18-36 aya çıkmıştır.

Süreç Adımları – Yan Yanı

ADIM	YUNANİSTAN	PORTEKİZ
Vergi numarası	AFM (gov.gr veya vekâletle, 2-3 iş günü, ücretsiz)	NIF (fiskal temsilci zorunlu, yıllık €100-300)
Banka hesabı açma	3-6 hafta (Türk için enhanced due diligence)	1-3 hafta (Millennium BCP, Novo Banco, ActivoBank)
Yatırım gerçekleştirme	Tapu, noter, transfer — 1-2 ay	Fon yatırım sözleşmesi + transfer — 2-4 hafta
Biyometrik randevu	Başvurudan 1-2 hafta sonra (gov.gr dijital)	AIMA: 12-24 ay bekleme
İlk kart	6-9 ay	18-36 ay
Toplam (yatırım → kart)	8-12 ay (gerçekçi)	24-40 ay (gerçekçi)
Kart geçerlilik başlangıcı	Ocak 2026 reformu: <i>kart düzenleme tarihinden</i>	Mayıs 2026 reformu: <i>kart düzenleme tarihinden</i>

AIMA KRİZİ – PORTEKİZ'İN OPERASYONEL SORUNU

29 Ekim 2023'te SEF lağvedildi, yerine AIMA (Agência para a Integração, Migrações e Asilo) kuruldu. SEF'ten devralınan 350.000 başvuru + yeni başvurularla 2024'te toplam **400.000 kuyruk** oluştu. 2025 sonunda Golden Visa kuyruğu ~55.000'e indi. Hukuki süre normu 90 gün; gerçek süre bunun **12 katına** kadar çıkıyor. Geciken başvurular için Lizbon idare mahkemelerinde dava açılarak AIMA'yı belirli sürede karar vermeye zorlamak (avukat ücreti €3.000-€5.000) artık standart pratik haline geldi.

Yunanistan Banka Açma Zorluğu (Türk vatandaşı için): Yunan bankaları (Eurobank, Piraeus, Alpha, Ethniki) FATF/AML çerçevesinde Türk pasaportlu müşterilere *enhanced due diligence* uyguluyor. Bazı bankalarda kabul reddi vakaları rapor ediliyor. Pratik çözüm: 2-3 banka paralel başvurusu, kaynak para belgelendirmesi (Türkiye'den banka hesap özetleri, vergi beyannameleri, mülk satış sözleşmeleri). **Piraeus Bank ve Ethniki görece kolay** olarak biliniyor.

Aile Kapsamı Karşılaştırması

AİLE BİREYİ	YUNANİSTAN	PORTEKİZ
Eş	Yasal evlilik (eşcinsel dahil)	Yasal evlilik (eşcinsel dahil)
Çocuklar (otomatik)	< 21 yaş bekar	< 18 yaş
Üniversite çağı çocuklar	21-24 yaş öğrenci + bekar (yenileme ile)	18-26 yaş öğrenci + bekar + bağımlı
Yatırımcı ana-baba	Yaş sınırı yok, bağımlılık ispatı yok	65+ otomatik; < 65 finansal bağımlılık
Eşin ana-babası	Aynı koşullarla DAHİL	Aynı koşullarla dahil
Toplam kuşak kapsamı	4 kuşak	3 kuşak

TÜRK AİLE YAPISI · BELİRLEYİCİ FARK

Yunanistan'ın Üç-Kuşak Avantajı

Yunanistan, AB ikamet programları arasında aile kapsamı **en geniş** olanlardan biridir. *Her iki tarafın ana-babası* – yaş sınırı olmadan, ekonomik bağımlılık ispatı aranmadan – tek başvuruyla kapsanır. Türk aile yapısının üç kuşağı (genç çift + büyükanne-büyükbaba) için bu, tek başına Yunanistan'a yönelmenin sebebi olabilir. Portekiz'de 65 altı ebeveynler için finansal bağımlılık belgesi (asgari geçim, sağlık masrafları kapsamı) ispatlanmak zorundadır.

Vatandaşlık Yolu Karşılaştırması

KRİTER	YUNANİSTAN	PORTEKİZ (MAYIS 2026)
İkamet süresi		7 yıl 10 yıl (CPLP: 7 yıl)
Sayım başlangıcı	Kart düzenleme	Kart düzenleme (eski: başvuru)
Yıllık asgari kalış	183 gün/yıl	Esnek (tam mukimlik)
Dil sınavı	B1 (CEFR – orta seviye)	A2 (CIPLE)
Çifte vatandaşlık	izin var (3284/2004)	izin var
Türk vatandaşlığı kaybı	YOK (5901 SK m.44)	YOK (5901 SK m.44)
Pratik ufuk		7-10 yıl 11-13 yıl (AIMA dahil)

5901 SAYILI TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNU

Türk vatandaşı, Yunan veya Portekiz vatandaşlığı aldığı anda Türk vatandaşlığını **otomatik kaybetmez**. 5901 sayılı Kanun çifte vatandaşlığa açıkça izin verir; sadece Nüfus Müdürlüğü'ne bildirim yapılması beklenir (yeni pasaport +

tabiiyet belgesini ibrazla). Madde 28 "Mavi Kart" prosedürü sadece *çıkma izni alıp Türk vatandaşlığını kaybedenler* için geçerli olduğundan, çifte vatandaş Türk yatırımcı için devreye girmez.

Schengen Mobilitesi (Mayıs 2026)

Türk pasaportu hâlâ Schengen vize muafiyetine sahip değildir. Ancak **15 Temmuz 2025**'te yürürlüğe giren *cascade* (kademeli) çoklu giriş vize rejimi ile önceki Schengen seyahat geçmişi olanlara 1 → 2 → 5 yıllık çoklu giriş vizeleri otomatik veriliyor. Golden Visa kartı pratik mobilite şöyle değiştirir:

- **Ev sahibi ülkeye vizesiz, sınırsız giriş:** Yunanistan veya Portekiz'e Schengen vizesi gerekmez.
- **Diğer 25 Schengen ülkesi:** 90/180 kuralı geçerli — herhangi 180 günde toplam 90 günü aşamaz. Yunanistan'daki günler sayıma dahil değildir.
- **Türk pasaport + GV kart:** Havalimanı geçişinde Schengen vizesinden muaf işlem görür.
- **EES — 10 Nisan 2026:** Tüm AB-dışı vatandaşlar biyometrik giriş-çıkış kaydına alınıyor. GV sahibi de kayda tabidir ama otomatik geçişlerde fark eder.
- **ETIAS — 2026 Q4:** Vize muafiyetli ülkeler için. Türk vatandaşları vize rejiminde olduğu için ETIAS kapsamında *değildir*.
- **İş izni:** Hiçbir Golden Visa kartı tek başına çalışma izni vermez. Şirket kurmak/ortak olmak/pasif gelir serbest.

YUNANİSTAN RİSKLERİ

Operasyonel ve Yapısal

Banka açma direnci: Türk vatandaşı için 3-6 hafta + bazı bankada red. Tedbir: 2-3 banka paralel.

Dönüşüm projesi inşaat riski: €250K ticari-konut en cazip eşik ama dönüşüm tamamlanmadan başvuru kabul edilmez. Mimar + ruhsat + statik incelemeler ek €20-60K maliyet.

Genelge 1/2026 baskısı: Sahtecilik ve fiyat şişirme önleme. Doğrulanabilir mülk geçmişi olmadan satın alınmamalı.

Airbnb yasağı: 5100/2024 sonrası alınan GV mülkleri için 60 günden kısa kira yasak — €50.000 ceza + izin iptali.

Süreç süresi: 42.000 birikmiş başvuru, basit dosya 6-9 ay, karmaşık 14 ay.

Mülk piyasası: Atina/Selanik'te 2020-2025 %50-70 fiyat artışı. Tepe riski tartışılıyor.

PORTEKİZ RİSKLERİ

Yapısal ve Siyasi

AIMA kuyruk krizi: Başvuru → kart 18-36 ay. €500K kilitli, kart elde yok.

Mayıs 2026 vatandaşlık reformu: 5 → 10 yıl. "Hızlı AB pasaportu" tezi tamamen değişti.

Fon değer kaybı: Gayrimenkulün aksine fon değer kaybedebilir. Bazı fonlar %7-20 IRR vaadediyor; gerçek getiri çok değişken.

Fon seçim riski: CMVM düzenlemesi var ama her fon GV-uyumlu değil. Compliance Letter şart.

Vergi rejimi belirsizliği: NHR kapandı, IFICI sadece bilim/teknoloji. Pasif Türk yatırımcı için vergi avantajı yok.

Programın siyasi geleceği: Aralık 2024'te Chega ve sol partilerin program kapatma teklifleri reddedildi. Belirsizlik sürüyor.

Türk Yatırımcıya Özel Ortak Riskler

- EUR/TRY kur volatilitesi:** 2024-2026 dönemi maliyeti \pm %30 oynatabildi. *Çok-dilimli transfer* stratejisi şart.
- Vergi sürprizi:** Yurtdışı kira geliri Türkiye'de yıllık beyan zorunluluğu (Mart). ÇVÖA mahsup uygulanır ama beyan kaçınılmaz.
- Vergi rezidansı çakışması:** 183 gün Türkiye'de kalan tam mükellef; çakışma testi (daimi mesken → menfaat merkezi → mutad mesken → vatandaşlık) ÇVÖA m.4 uyarınca.
- Schengen yanlış kullanım:** GV kartı varken bile 90/180 kuralı işler; EES kayıtları ihlali görür ve yenileme problemi yaratır.
- İleride çıkma izni:** Vatandaşlığa kadar gidilirse Mavi Kart süreci ve askerlik durumu (5901 m.25) gündeme gelir.

Aşağıdaki beş senaryo; Avla Real Estate'in 2024-2026 döneminde Türk yatırımcılarla yaptığı 240+ Golden Visa danışmanlığından çıkarılan tipik profillerdir. Her bir profile karşı program tavsiyesi, mantığıyla birlikte verilmiştir.

SENARYO 1

Pasif Yatırımcı + AB İkamet Kartı

YUNANİSTAN

Profil: 45-65 yaş, Türkiye'de iş hayatı sürüyor, Euro bazlı varlık aramak ve "kötü gün için AB kapısı" istiyor. Yıllık 10-30 gün Schengen seyahati yapıyor. Çocuklar büyümüş veya yetişkin.

Mantık: Yunanistan'da yıllık kalış zorunluluğu sıfır, Türkiye iş hayatı kesintisiz sürer. €250K dönüşüm projesi ile kira getirisi sağlayan defansif bir varlık edinilir. 6-9 ayda kart elde edilir. Portekiz'in 18-36 ay AIMA beklemesi ve 7 gün kalış şartı bu profil için ek yüküdür.

SENARYO 2

Genç Aile + Çocuk Eğitimi (Fiilen Taşınma)

PORTEKİZ

Profil: 30-45 yaş çift, 5-12 yaş çocuk(lar). Çocuğunu uluslararası okulda okutmak ve Avrupa kültürüne dahil etmek istiyor. Fiilen Lizbon/Porto/Cascais'e taşınmaya hazır. Türkiye'deki gelir uzaktan veya yarı-uzaktan sürdürülebilir.

Mantık: Portekiz'in 26 yaşa kadar uzanan çocuk kapsamı, uluslararası okul ekosistemi, İngilizce yaygınlığı ve Atlantik yaşam tarzı bu profile uygundur. 10 yıllık vatandaşlık ufku uzun ama çocuk için AB pasaportu hedefi gerçekçi. €500K fon yatırımı orta-vadeli emek getirir. Yunanistan vatandaşlık için 7 yıl x 183 gün şartı çocuğu Yunanca okuluna sokmayı zorunlu kılar.

SENARYO 3

Emekli + İkinci Ev + Kira Getirisi

YUNANİSTAN

Profil: 60+ yaş, emekli veya satış sonrası likiditeye geçmiş. Yılın 3-4 ayını Akdeniz'de geçirmek, kalan süreyi Türkiye'de aile yanında kalmak istiyor. Aylık kira geliri tercih ediyor.

Mantık: Yunanistan'da Türkiye'ye coğrafi yakınlık (Atina-İstanbul 1,5 saat uçuş), kültürel akrabalık, Yunan adalarındaki Türk lokantaları ve görece düşük yaşam maliyeti bu profilin pratik yaşam tarzına oturur. €400K civarı bir Athens Riviera dairesi yıllık %4-6 kira getirisi sağlar. Non-dom rejimi €100K flat tax, pasif geliri €500K+ olan emekli için cazip. Portekiz'de IFICI emekli için kapalı, NHR yok.

SENARYO 4

Hızlı Süreç + Schengen Mobilitesi Önceliği

YUNANİSTAN

Profil: İşadamı, sık AB seyahati yapıyor, Schengen vize başvuru süreçlerinden kurtulmak istiyor. 1-2 yıl içinde kartı elde etmek önemli. Sermaye 250-500K civarı.

Mantık: Yunanistan'ın 6-9 aylık süreci, Portekiz'in 18-36 ay AIMA beklemesine göre kıyaslanamaz ölçüde hızlı. Kart elde edildikten sonra hem ev sahibi ülkeye vizesiz giriş hem de 26 Schengen ülkesinde 90/180 kuralı işler. Bu profil için zaman değeri sermaye değerini geçer; Yunanistan açık ara avantajlı.

SENARYO 5

Çok-Kuşaklı Aile (Her İki Taraf Büyükanne-Büyükbaba)

YUNANİSTAN

Profil: Yatırımcı çift + 1-2 çocuk + yatırımcının anne-babası + eşin anne-babası (toplam 6-8 kişi). Aile birliği başvurusu en geniş kapsamla yapılmak isteniyor.

Mantık: Yunanistan'ın her iki taraf ana-babasını yaş sınırı ve bağımlılık testi olmadan kapsamı, Avrupa'da eşi olmayan bir özelliktir. Portekiz'de 65 altı ebeveynler için finansal bağımlılık belgesi gerekir; üstelik 18-26 yaş öğrenci çocuklar için de bağımlılık ispatı şart. Yunanistan'ın 4-kuşaklı kapsamı bu profili tek başvuruyla halleder. Tek mülk üzerinden 7 kişinin AB ikamet kartı alması mümkün.

Karar Matrisi – Hızlı Bakış

PROFİL	TAVSİYE	BELİRLEYİCİ FAKTÖR
Pasif yatırım + AB kartı	Yunanistan	0 gün kalış + 6-9 ay süreç
Genç aile + taşınma + çocuk eğitimi	Portekiz	26 yaş çocuk + İngilizce yaygınlığı
Emekli + ikinci ev + kira	Yunanistan	Türkiye yakınlığı + non-dom €100K
Hızlı süreç + Schengen	Yunanistan	18-36 ay AIMA vs 6-9 ay GR
Çok-kuşaklı aile	Yunanistan	Her iki taraf ebeveyn + yaş sınırı yok

Sonuç deseni: 5 profilden 4'ünde Yunanistan ön plana çıkıyor; Portekiz yalnızca *fiilen taşınmayı planlayan, çocuk eğitimini önceleyen, fon yatırımına aşına, sabırlı* genç aile için anlamlı kalıyor. 2025-2026 Türk yatırımcı eğilimi (Yunanistan'da +%160 başvuru) bu desenle uyumludur.

Yunanistan ve Portekiz Golden Visa programları, 2026 itibarıyla aynı isim altında çok farklı iki yapıya dönüştü. Yunanistan; **düşük eşik (€250K), gayrimenkul-bazlı, hızlı süreç (6-9 ay), geniş aile kapsamı (4 kuşak), sıfır kalış şartı** ile Türk yatırımcının pratik ihtiyaçlarına yapısal olarak oturur. Portekiz ise **fon-bazlı (€500K), 18-36 ay AIMA bekleme, 10 yıllık vatandaşlık ufku, daraltılmış aile kapsamı, 7+ gün yıllık kalış** ile çok daha spesifik bir profili (fiilen Portekiz'e taşınmayı planlayan genç aile) hedefler.

Türk yatırımcının 2025'te Yunanistan başvurularını **%160 artırarak 3.291 izinle 2. sıraya yükselmesi** tesadüf değil, yapısal bir eşleşmenin sonucudur. EUR/TRY kur baskısı, Türk pazarının gayrimenkul yatırımına yatkınlığı, Atina'nın coğrafi/kültürel yakınlığı ve Yunanistan'ın aile-dostu programı bu eşleşmeyi besler.

SONUÇ & AVLA YORUMU

Avla Konsensüsü: Yunanistan – Pasif Yatırımcı için POZİTİF

ERİŞİLEBİLİRLİK

€250K ticari-konut dönüşüm istisnası ile Atina merkezde dahi düşük-eşik kapısı açık. Portekiz'in en düşük yolu (€250K kültür) geri dönüşsüzdür; €500K fon ise yatırımcı kontrolü dışındadır. Yunanistan'da yatırımcı mülkün sahibi olur.

HIZ

Düzenli dosyalanmış başvuru 6-9 ayda kart üretir. Portekiz'in 18-36 aylık AIMA krizinden kıyaslanamaz ölçüde hızlı. 2026 itibarıyla Türk yatırımcının "1 yıl içinde AB ikamet kartı" hedefi sadece Yunanistan üzerinden gerçekçi.

ESNEKLİK

Yıllık kalış sıfır; Türkiye iş hayatı kesintisiz sürer. Aile kapsamı 4 kuşak (her iki taraf ebeveyn, yaş sınırı yok). 7 yıl ikamet + 183 gün/yıl şartıyla vatandaşlığa yol açık. Non-dom €100K flat tax pasif HNW için Avrupa'da kalan tek pratik düşük-vergi limanı.

Avla Real Estate'in pozisyonu: Yunanistan portföyümüzü €250K dönüşüm projelerinden €800K Athens Riviera lüks rezidanslarına kadar üç eşik bandını da kapsayacak şekilde kurguladık. Türk yatırımcının profiline göre *uçtan uca* süreç yönetimi sunuyoruz: AFM açılışı, banka koordinasyonu, hukuk ortaklarımızla due diligence, dönüşüm projesi takibi, biyometrik organizasyon, vergi planlama ve sonrasındaki kira yönetimi. Portekiz yolunu tercih eden yatırımcılarımız için sektördeki saygın hukuk büroları ve fon yöneticileriyle yönlendirme yapıyoruz. **Karar, profile özeldir – bu rapor yatırımcının kendi penceresinden kararı netleştirmek için araç olarak hazırlanmıştır.**

Yunanistan — Resmi & Hukuki

- gov.gr — AADE AFM Başvuru
- Yasa 3284/2004 — Yunan Vatandaşlık Kanunu
- Enterprise Greece — GV Düzenlemeleri
- Hellenic MFA — Vize Gerekli Ülkeler
- Greece Minfin — Gelir Vergisi Rehberi
- Watson Farley & Williams — Yasa 5100/2024 Analiz
- Varnavas Hukuk — GV 2.0 Rehberi
- AVG Law — 2026 Paradoksu
- Tsiricos Hukuk — Yenileme

Portekiz — Resmi & Hukuki

- Lei n.º 56/2023 — Mais Habitação (Diário da República)
- AIMA — Agência para a Integração, Migrações e Asilo
- The Portugal News — Nisan 2026 Vatandaşlık Yasası Oylaması
- IMI Daily — Cumhurbaşkanı İmzaladı
- Fragomen — Vatandaşlık Süresi Uzaması
- International Bar Association — IFICI Genel Bakış
- Sovereign Group — IFICI Vergi Rejimi
- KPMG Flash Alert 2025-044

Vergi & Maliyet

- PwC — Yunanistan Bireysel Vergi
- PwC — Portekiz Bireysel Vergi
- TaxRavens — Yunanistan Gelir Vergisi 2026
- Immigrant Invest — Yunanistan Emlak Vergileri
- Elxis — Yunanistan Emlak Vergileri 2026
- Astons — Non-Dom AB Vergi Karşılaştırma
- Global Citizen Solutions — Yunanistan Flat Tax
- Wise — Yabancılar için Yunanistan Emlak Vergisi
- Portutax — IMI/AIMI 2026
- Movingto — Portekiz Vergi 2026

Türk Resmi Kaynaklar & ÇVÖA

- TCMB Sermaye Hareketleri Genelgesi
- TCMB KKM Basın Duyurusu 2025-04
- Dışişleri Bakanlığı — ÇVÖA Listesi
- AB Bakanlığı — Vize Serbestisi
- GİB — Anlaşma Listesi
- 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu
- NVİ — 5901 Açıklama Genelgesi
- Mustafa & Partners — TR-GR ÇVÖA
- Verginet — TR-PT ÇVÖA

Türk Yatırımcı İstatistikleri & Medya

- Türkiye Today — Türk 2. sıra
- Savory & Partners — Türk Artış
- Greek City Times — 5 Ülke
- Odatv — 332M USD Döviz Çıkışı
- Euronews — Kademeli Schengen Vize
- France Diplomatie — EES 10 Nisan 2026

Süreç & AIMA

- IMI Daily – Yunanistan Backlog Azalması
- IMI Daily – Genelge 1/2026
- Pelaterra – AIMA İşlem Süreleri 2026
- Global Citizen – Portekiz GV Gecikme
- INLIS Legal – AIMA Backlog Riskleri
- Astons – Yunanistan İşlem Süresi

Yol Karşılaştırma & Sektör

- Get Golden Visa – Yunanistan Mayıs 2026
- Get Golden Visa – Portekiz GV
- Get Golden Visa – Portekiz Fon Rehberi
- Henley & Partners – Yunanistan
- Henley & Partners – Portekiz
- Astons – Yunanistan İkamet
- Solena – €250K Projeler
- BuyGreece – 2026 Rehber

Türk Hukuk Büroları

- MFY Legal – Yunanistan GV
- MFY Legal – Portekiz GV
- Paldımoğlu – Yunanistan GV
- Ketenci & Ketenci – Yunanistan GV
- Harvey Law Group – Yunanistan

GİZLİ – Bu strateji raporu Avla Gayrimenkul A.Ş. müşterileri için hazırlanmıştır. Rapordaki rakamlar, projeksiyon ve değerlendirmeler bilgilendirme amaçlıdır; yatırım kararı öncesi profesyonel hukuki ve mali danışmanlık alınması tavsiye edilir. Mayıs 2026 itibarıyla geçerli yasal çerçeve baz alınmıştır.



AVLA REAL ESTATE

Avla Gayrimenkul A.Ş. · Yunanistan Golden Visa ·
Kadıköy · Dubai · Atina

avlarealestate.com · realestate@avla.com.tr

+90 532 282 2657 · Belge: R-001-Yunanistan-vs-Portekiz-Karar-
Raporu · v1.0 · Mayıs 2026