



בעלת היסטוריה עשירה
בתרבות המערבית



חברה באיחוד האירופי משנת 1981



מטבע אירו



ממוקמת בדרום-מזרח אירופה



M11 תושבים, מחצית
באתונה - עיר הבירה



33 מיליון תיירים בשנה



מדינת איים - מחזק את חשיבות המטרופולין



מחוז אטיקה

4M

750K

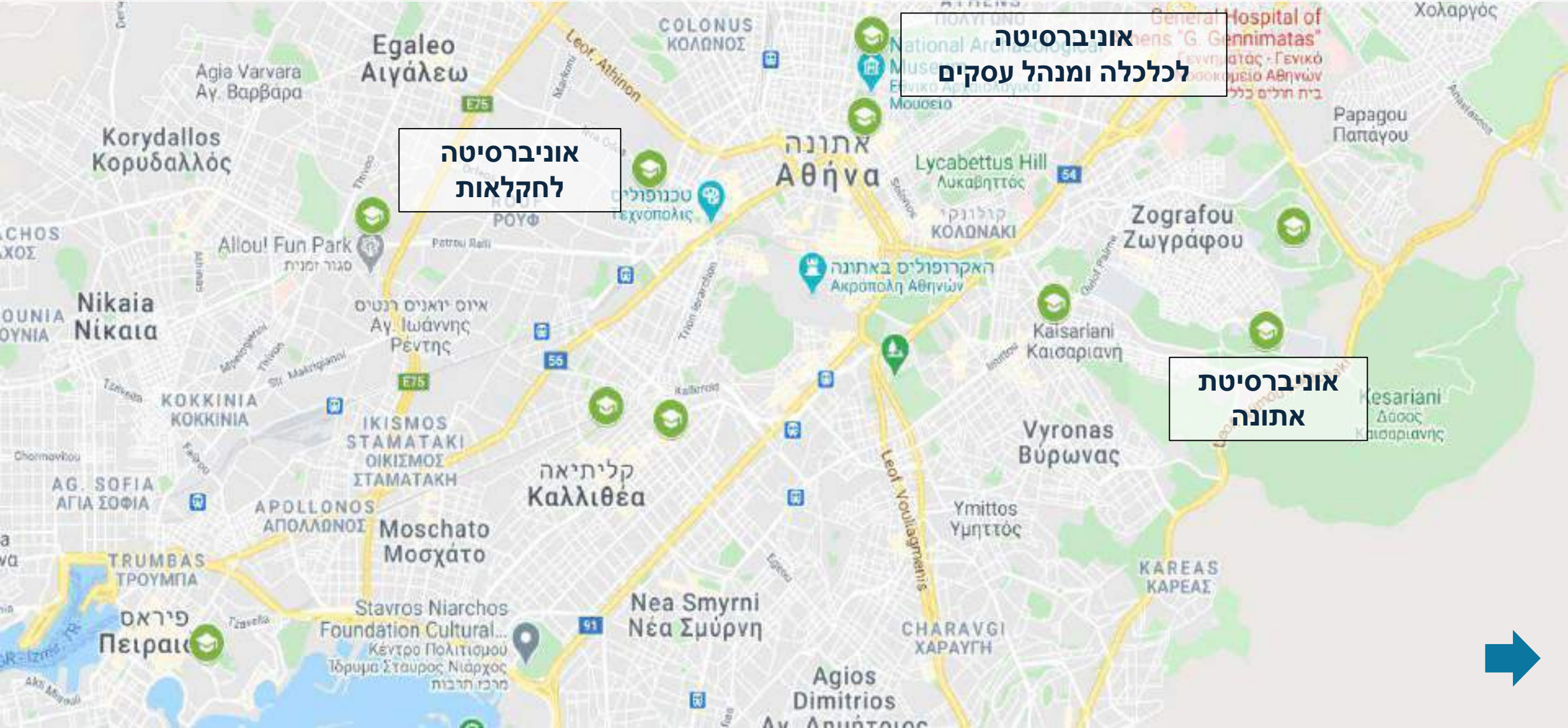


17,000 תושבים - קמ"ר



אתונה

כ- 300,000 סטודנטים | 12 אוניברסיטאות



אוניברסיטה
לכלכלה ומנהל עסקים

אוניברסיטה
לחקלאות

אוניברסיטת
אתונה

אתונה



נמלים: פיראוס
וקורינתוס



11 מיליון
תיירים בשנה



ידועה כיעד תיירות
אקדמאי מוביל
באירופה



תחב"צ מגוונת
שנמצאת בתנופת
התחדשות

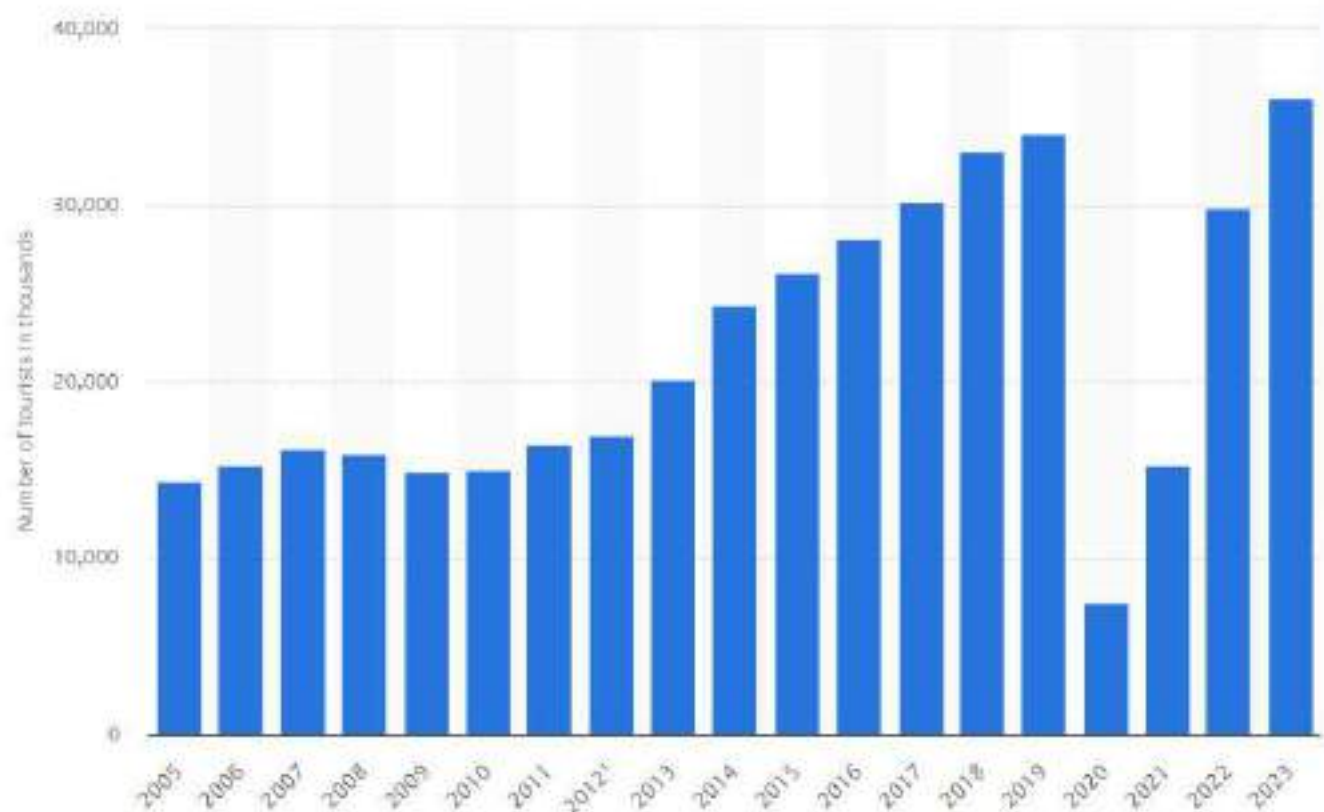


המטרופולין היחיד
ביוון



Number of international tourists in Greece from 2005 to 2023

(in 1,000s)



© Statista 2024

Show source

תיירות בשיא של כל הזמנים

- 2023: 33 מיליון תיירים ביוון
- רבעון ראשון 2024 עליה של 25%
- לעומת הרבעון המקביל של 2023

סיווג התיירים לפי מדינות

- ארה"ב: 1M (הוכפל מ-2019)
- בריטניה: 700k
- גרמניה: 500k
- צרפת: 500k
- ישראל: 500k

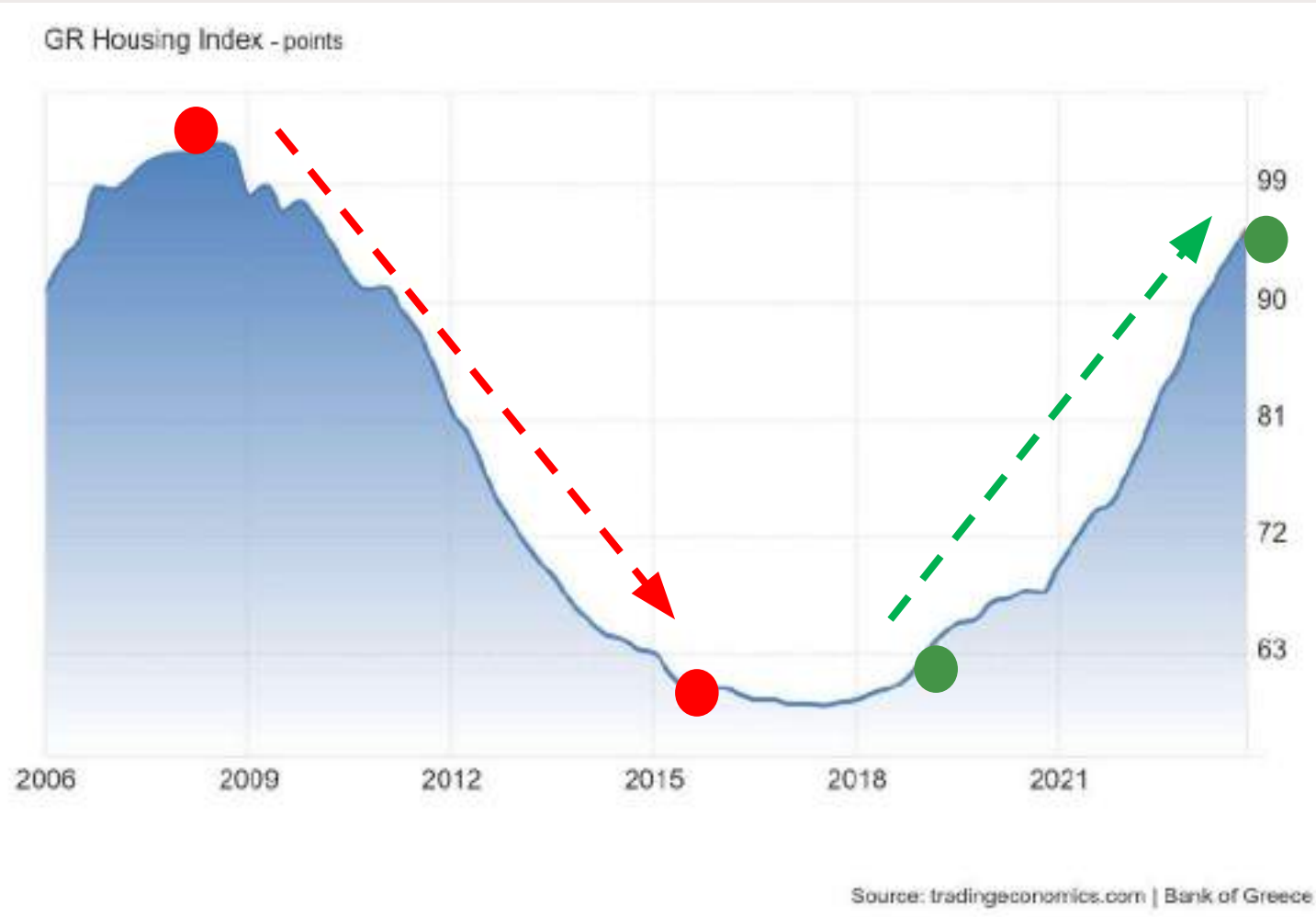




מה הפך את יוון ליעד פופולארי להשקעות?

אתונה - שוק הנדל"ן מגמות ותחזית

מדד מחירי הנדל"ן יוון



2008 עד 2015

- ❑ משבר כלכלי - משבר החוב של יוון 2008.
- ❑ קריסת הכלכלה ומחירי הנדל"ן ב-50%.
- ❑ סגירת שוק המשכנתאות.
- ❑ דיונים על GREXIT-הוצאת יוון מהאיחוד האירופאי

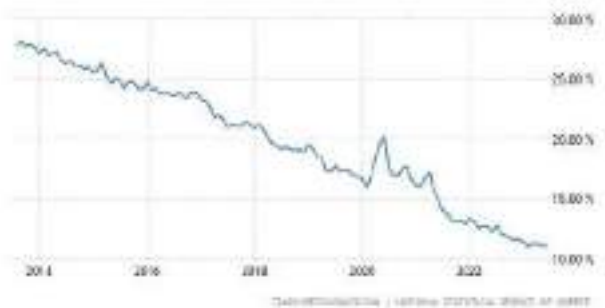
2015-2018

- ❑ לאחר דיונים רבים, האיחוד האירופי מחליט להשאיר את יוון ולהעניק לה מספר חבילת סיוע כספיות.
- ❑ רגולציה ורה-ארגון מאוד גדולים במדינה במטרה לקרב אותה למערב ולייעל תהליכים.
- ❑ קבלת מענק הסיוע האחרון מהאיחוד בסך של 300 מיליארד אירו.

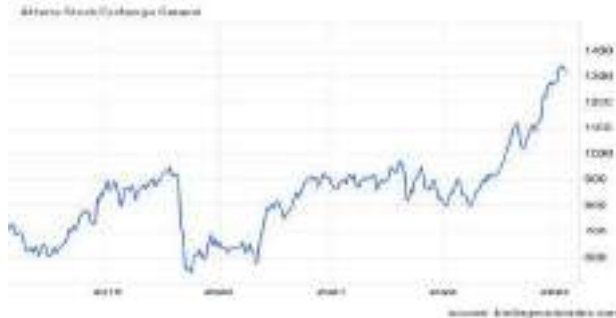
2018-2024



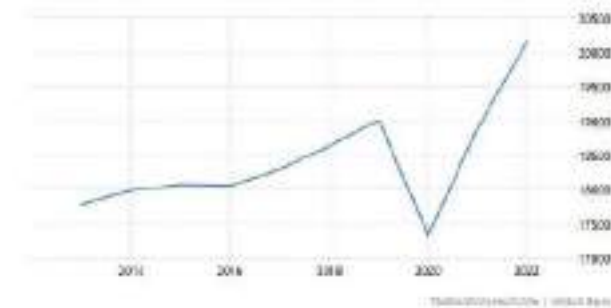
אחוז האבטלה:



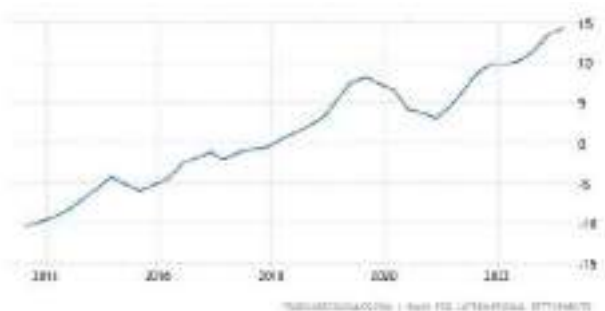
התחזקות הבורסה:



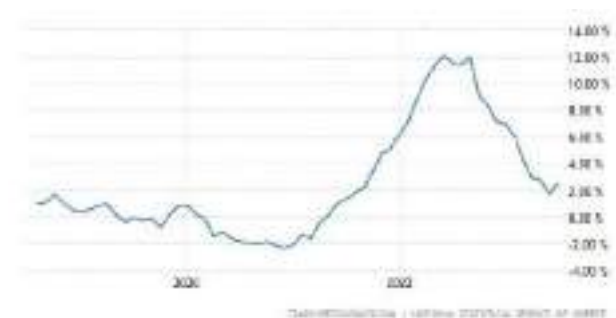
צמיחת תמ"ג:



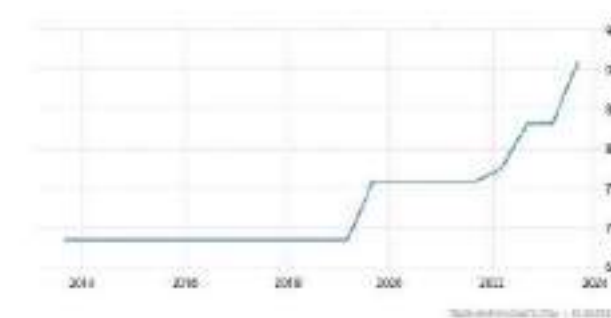
מחירי הנדל"ן



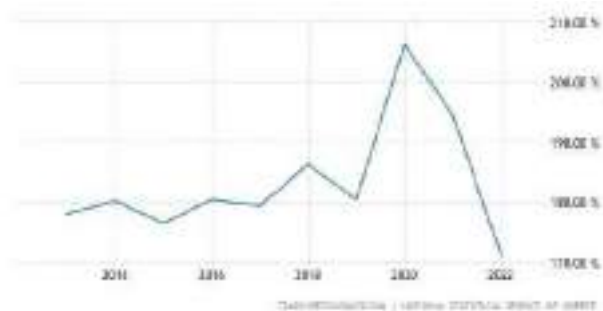
אחוז אינפלציה:



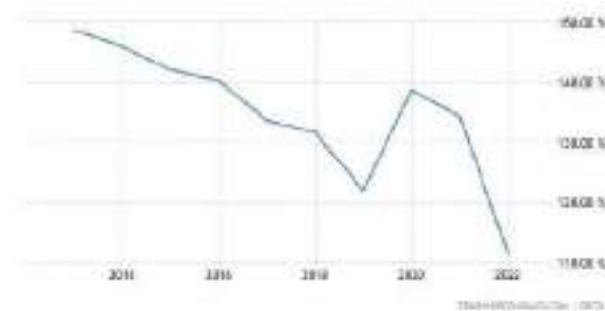
משכורת מינימום:



חוב ציבורי לתוצר:



חוב פרטי לתוצר:





האם לשוק יש עוד לאן לעלות?

מגמות ותחזית לשוק הנדל"ן

כיום:

- 2023 - עלייה שוק של מעל 10% במדינה (באתונה יותר)
- Q1 2024 : עליה של 2.7% (קצב שנתי של כ-10-12%)
- מחיר ממוצע למ"ר 2500 אירו באתונה
- ביקושים אדירים לדירות חדשות להשכרה/לרכישה לאחר עשור בלי השקעות נדל"ן
- תשואות: 4%-6% השכרה טווח ארוך | 7%-9% השכרה טווח קצר

לאן השוק מתקדם מכאן?

- הפחתת מס חברות ל-22% (מ-29%) | הפחתת מס דיבידנד ל-5% (מ-15%)
- הגדלת ביקושים דרך הגעה של חברות חדשות למשק: מיקרוסופט, אמזון, פייזר, ועוד
- הגירה חיובית - "חזרת מוחות"
- עלייה בכמות התחלות הבנייה והביקוש למשכנתאות

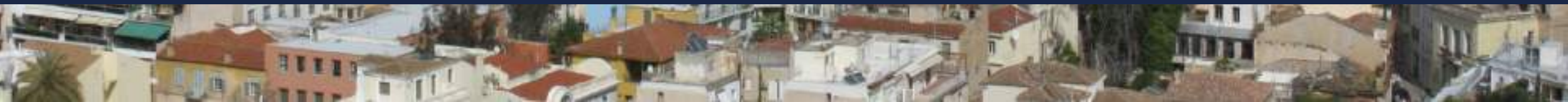
שוק המשכנתאות - "חלון הזדמנויות באמת אחרון"

- נסגר ב-2008 עקב הקריסה וב-2023 האיחוד אישר להקים מחדש את המערך.
- צפי לתנאי מימון נוחים עם ריבית ממוצעת של 3.5% ופריסה ל-20 שנה.
- פתיחת שוק המשכנתאות = הגדלת ביקושים = עליית מחירים





איפה זה פוגש אותנו הישראלים?





מחסור של התחדשות
עירונית



שוק לא ממונף



רף כניסה נמוך



אמנת מס ייחודית עבור
ישראלים



מס רכישה נמוך



כלכלה בהתחזקות



פוטנציאל השבחה
אדיר



רישום פרטי בטאבו



לקוחות
ממליצים



דירה בודדת
מול פרויקט
בניין שלם



בדיקת היזם
ברשם החברות
ביוון



ניסיון מוכח
בביצוע
פרויקטים



נוכחות בשטח
והיכרות עם
התהליכים

