



GAYRİMENKUL YATIRIM BÖLGE RAPORU

Elliniko

Atina Rivierası · Yatırım Bağlamı ve Kiracı Piyasası

Bu rapor, Atina Rivierası'nın güney ucundaki Elliniko semtini ve The Ellinikon dönüşümünün yatırım bağlamını değerlendirir. Belirli bir proje ya da daire incelemesi içermez; semt düzeyinde konum, ulaşım, dönüşüm takvimi, kiracı profili, kira piyasası ve fiyat eğilimi başlıklarını ele alır.

BÖLGE	KAPSAM	REFERANS	TARİH	HAZIRLAYAN
Elliniko · Atina Rivierası	Semt düzeyi	A0219	17 Ekim 2026	Avla Gayrimenkul A.Ş.

İÇİNDEKİLER

01 Yönetici Özeti	02 Konum ve Ulaşım	03 The Ellinikon Dönüşümü
04 Demografi ve Kiracı Profili	05 Kira Piyasası ve Getiri	06 Fiyat Trendi
07 Kimin İçin Uygun	08 SWOT — Semt Düzeyi	09 Yatırım Görüşü

01 YÖNETİCİ ÖZETİ

Elliniko, Atina'nın güney kıyısında, Glyfada ve Atina Rivierası şeridinin güneyinde yer alan, Metro 2. Hattın güney ucundaki bir semttir. Yakın geçmişe kadar eski uluslararası havalimanı arazisinin komşusu olarak sakin bir konut dokusuydu; bugün Avrupa'nın en büyük kentsel dönüşüm projelerinden **The Ellinikon**'un hemen yanında olması nedeniyle yatırımcıların yakından izlediği bir adrestir.

Yatırım tezi üç unsura dayanır. Birincisi **raylı sistem**: 2. Hattın Elliniko istasyonu semte ve şehir merkezine aktarmasız bağlantı sağlar. İkincisi **kıyı**: deniz, marina ve sahil yürüyüş yolları güney şeridin doğal çekim noktasıdır. Üçüncüsü **dönüşüm**: Ellinikon projesi konut, perakende, park ve marina işlevlerini aşamalı olarak devreye alır; ilk konut teslimleri 2027, projenin bütünüünün tamamlanması ise 2030'a uzanan bir çerçevede öngörülmektedir.

Aynı unsurlar riskleri de belirler. Dönüşümün takvimi şirket hedefidir ve ileri kayabilir; büyük ölçekli yeni arz belirli dönemlerde rekabet yaratabilir; ve semt bugün hâlâ yapım aşamasındaki bir mahalledir. Elliniko'da yatırım kararı, **bugünkü kira piyasasından çok, önümüzdeki 5–10 yıllık dönüşümün gerçekleşme ihtimaline** dayanır. Bu yüzden getiri hesabı, mevcut gösterge kiralarla başlar ancak sonuç zamanlama riski ile birlikte okunmalıdır.

HIZLI BAKIŞ

Semt	Elliniko — Atina Rivierası'nın güney ucu
Karakter	Sakin kıyı konut dokusu; büyük ölçekli dönüşüm alanının komşusu
Raylı sistem	Metro 2. Hat (Kırmızı) — Elliniko istasyonu (hattın güney ucu); şehir merkezine aktarmasız
Kıyı	Deniz ve plaj kısa mesafede; sahil şeridi ve Agios Kosmas Marina yakın
Dönüşüm	The Ellinikon: konut, perakende (Riviera Galleria), Metropolitan Park (hedef ~2 milyon m ²), marina; aşamalı tamamlanma, 2030'a uzanan çerçeve
Kiracı tabanı	Kıyı şeridi ve Ellinikon istihdamı, yabancı profesyoneller, uzun konaklamalı kullanıcılar
Gösterge brüt getiri	Yaklaşık %3,5 – %4,6 (eşyalı yeni yapı, uzun süreli kira; gösterge)
Altın Vize	Proje bazında teyit gerekir; kullanım dönüşümü (€250.000) ve Attika (€800.000) eşikleri ayrı değerlendirilir

02 KONUM VE ULAŞIM

Elliniko, Atina merkezinin yaklaşık 12–15 km güneyinde, Glyfada ile Argyroupoli arasındaki kıyı şeridinde yer alır. Metro 2. Hat (Anthoupoli–Elliniko) semtte sona erer; Elliniko istasyonu, Syntagma ve Akropolis gibi merkezi duraklara aktarmasız bağlantı sağlar. Kıyı yönünde Glyfada, Voula ve Vouliagmeni'ye araçla kısa mesafededir.

Mesafeler ve Erişim Süreleri

HEDEF	ULAŞIM BİÇİMİ	YAKLAŞIK SÜRE
Elliniko metro istasyonu (2. Hat)	Yürüyerek / kısa mesafe	Yürüme mesafesinde
Plaj ve sahil şeridi	Yürüyerek / kısa mesafe	~5–10 dakika
Glyfada (çarşı, marina, restoranlar)	Araç / tramvay	~10–15 dakika
Atina merkezi (Syntagma)	Metro, 2. Hat (aktarmasız)	yaklaşık 25–30 dakika
Atina Uluslararası Havalimanı	Araç ya da aktarmalı metro	yaklaşık 50–70 dakika

Süreler yaklaşık değerlerdir ve gösterge niteliğindedir; sefer sıklığına, trafik yoğunluğuna ve başlangıç noktasına göre değişir. Metro ve havalimanı süreleri güncel sefer bilgisinden teyit edilmelidir.

Not. Elliniko'nun ayırt edici unsuru, kıyıya yakınlığı ile şehir merkezine raylı bağlantıyı bir arada sunmasıdır. Güney şeridin diğer semtlerinde bu ikisi genellikle birlikte bulunmaz.

03 THE ELLINIKON DÖNÜŞÜMÜ

The Ellinikon, LAMDA Development tarafından yürütülen, eski Hellinikon havalimanı arazisi üzerindeki büyük ölçekli bir kentsel dönüşüm projesidir. Konut, perakende, spor, park ve marina işlevlerini aşamalı olarak birleştirir. Aşağıdaki tarihler şirket takvimi ve basın kaynaklarındaki beklentilerdir; garanti edilmiş teslim ya da açılış tarihleri değildir.

- İlk konut teslimleri. 2027 için beklenmektedir.
- Riviera Galleria. Yaklaşık 23.000 m² kiralanabilir alanlı sahil perakende ve yeme-içme projesi; inşaatın 2027 başında, mağaza açılışlarının 2027'nin ikinci yarısında gerçekleşmesi öngörülmektedir. 2026 tarihli haberlerde kiralanabilir alanın yaklaşık %76'sı için kiracı anlaşması bildirilmektedir.
- Metropolitan Park. Planlanan nihai büyüklük yaklaşık 2 milyon m²'dir. Bu bir hedeftir; tamamlanmış alan olarak okunmamalıdır.
- Agios Kosmas Marina. Yenileme sürmektedir; çalışmaların 2027'ye uzanabileceği ve yatların kademeli dönüşünün 2026 sonu – 2027 başı civarında olabileceği aktarılmaktadır.
- Genel tamamlanma. Projenin tek bir tarihte değil aşamalı olarak, 2030'a uzanan bir çerçevede tamamlanması beklenmektedir.

YATIRIM GÖZÜYLE OKUMAK

Fırsat. Dönüşüm tamamlandıkça semtin altyapısı, hizmet derinliği ve algılanan değeri artabilir; erken giriş bu etkiden yararlanma ihtimali taşır.

Zamanlama riski. Aşamalı ilerleyen bir projede komşu semtin yaşam kalitesi her etapta aynı olmaz; kira ve değer artışı takvime bağlıdır.

04 DEMOGRAFİ VE KİRACI PROFİLİ

Elliniko'nun nüfus yapısı geçiş halindedir: yerleşik kıyı konut sakinleri, Glyfada ve güney şeridin hizmet sektöründe çalışanlar ve yeni dönüşüm alanının yaratacağı istihdamdır. Mahalle düzeyinde güncel sayısal bir kaynak kamuya açık olmadığından aşağıdaki tablo niteliksel bir okumadır.

KİRAÇI SEGMENTİ	TALEP KAYNAĞI	TİPİK KİRALAMA DAVRANIŞI	TALEP İSTİKRARI
Kıyı şeridi çalışanları	Glyfada, Riviera, otel ve hizmet sektörü	Orta-uzun dönem; 1+1 ve 2+1 talebi	Yüksek
Yabancı profesyoneller	Şirketler, uzun görevler, Ellinikon istihdamı	Eşyalı, anahtar teslim ürün tercihi	Orta-Yüksek
Genç aileler	Kıyı yaşamı, okullar, açık alan	Uzun dönem; daha büyük daire	Orta
Uzun konaklamalı kullanıcılar	Sezonluk ve kurumsal kullanım	Aylık-sezonluk; mevzuata duyarlı	Orta
Ellinikon dönüşüm istihdamı	İnşaat, perakende, hizmet	Dönüşümün hızına bağlı; derinlik henüz oluşmuyor	Gelişen

Bu profil değerlendirmesi, semtin konumuna ve dönüşüm bağlamına dayanan niteliksel bir okumadır; nicel piyasa araştırmasının yerini tutmaz.

Bu tablonun mesajı şudur: Elliniko'nun kiracı havuzu bugün Glyfada-Riviera hattına bağlıdır; Ellinikon dönüşümü ilerledikçe yeni bir talep katmanı eklenmesi beklenir. Bu katmanın büyüklüğü ve zamanlaması kesin değildir.

05 KİRA PİYASASI VE GETİRİ EĞİLİMİ

Elliniko'ya özgü doğrulanmış bir kira endeksi kamuya açık değildir. Aşağıdaki bant, Avla'nın Riviera'da tam eşyalı yeni yapı 1+1 ve 2+1 konutlar için kullandığı **planlama amaçlı gösterge değerdir**; piyasa ölçümü değildir ve herhangi bir yatırım kararından önce güncel yerel kira kanıtlarıyla doğrulanmalıdır.

ÜRÜN TİPİ	GÖSTERGE AYLIK KİRA	TALEP DERİNLİĞİ	BOŞLUK RİSKİ
1+1 · yeni yapı · tam eşyalı	€900 – €1.100	Orta-Geniş	Düşük-Orta
2+1 · yeni yapı · tam eşyalı	€1.200 – €1.500	Orta	Orta
3+1 / tam kat · yeni yapı	€2.200 – €2.800	Dar	Orta-Yüksek

Gösterge bantlardır. Gerçekleşen kira; kat, dış alan, otopark, eşya donanımı ve kira süresine göre bandın altında ya da üstünde olabilir.

Brüt Getiri Eğilimi

Riviera'nın yeni ve eşyalı konut piyasasında uzun süreli kiradan brüt getiri, liste fiyatı üzerinden yaklaşık %3,5 – %4,6 bandında hesaplanır; işletme gideri payı sonrası net getiri bunun belirgin biçimde altındadır. Teslim tarihine kadar sermaye kira üretmediğinden, getiri hesabı zaman boyutuyla birlikte yeniden kurulmalıdır. Bu bant, A0219 fizibilite raporundaki ünite düzeyindeki sonuçlarla uyumludur.

Kısa Süreli Kiralama ve Altın Vize Notu

Elliniko ve çevresi için güncel, bölgeye özel kısa süreli kiralama kısıtlarını ve kayıt/vergi yükümlülüklerini doğrulayan bir kaynak bulunamamıştır; bu nedenle getiri hesabı uzun süreli kiralamaya dayanmalı, kısa süreli kiralama senaryosu ancak güncel mevzuat teyidiyle değerlendirilmelidir. Altın Vize eşikleri (kullanım

dönüşümü için €250.000, Attika bölgesi için €800.000) proje bazında değerlendirilir; semt düzeyinde uygunluk garantisi verilemez ve yürürlükteki koşullar Yunan resmî kaynaklarından ve yerel hukuk danışmanından teyit edilmelidir.

Uyarı. Bu bölümdeki oranlar ve bantlar göstergedir. Avla, üçüncü taraf kira endekslerini atıf yapmadan yeniden üretmez; nihai getiri hesabı belirli bir daire için güncel kira verisi, geçerli aidat ve ilgili vergi yükümlülükleriyle birlikte kurulur.

06 FİYAT TRENDİ — PİYASA GÖZLEMİ

Aşağıdaki değerlendirme, Avla'nın Atina portföy çalışmasında gözlemlenen eğilimlere dayanan **niteliksel bir okumadır**; endeks verisi ya da resmî istatistiğin yerini tutmaz. Elliniko–Glyfada için doğrulanmış gerçekleşen satış serisi kamuya açık kaynaklarda bulunmamaktadır.

- **Yön.** Atina Rivierası, son yıllarda şehrin en güçlü fiyat hareketi gösteren kuşaklarından biri olmuştur; Ellinikon dönüşümü bu beklentiyi besleyen başlıca etkidir.
- **Seviye.** Avla'nın incelediği, metroya yürüme mesafesindeki yeni yapı butik projelerde güncel liste fiyatları yaklaşık €5.900 – €7.100/m² net bandında görülmektedir. Bunlar ilan fiyatıdır; gerçekleşen satış fiyatı değildir.
- **Beklenti fiyatı.** Semtteki fiyatlar, dönüşümün tamamlanacağı varsayımını bir ölçüde içerir. Takvimin kayması hâlinde bu beklentinin fiyatlara yansımaya hızı değişebilir.
- **Arz.** Ellinikon alanında aşamalı olarak gelecek büyük ölçekli yeni konut arzı, belirli dönemlerde rekabeti artırabilir; bunun etkisini ölçen yerel arz verisi bulunmamaktadır.
- **Veri riski.** Gerçekleşmiş satış ve kira karşılaştırmaları olmadan ilan fiyatından getiri hesaplamak yanıltıcı olabilir.

07 KİMİN İÇİN UYGUN

Metro 2. Hat AKTARMASIZ MERKEZ	~5–10 _{dk} PLAJ	2027 İLK ELLİNİKON KONUT TESLİMLERİ	2030 AŞAMALI TAMAMLANMA ÇERÇEVESİ
--	-----------------------------	---	---

Uygun Yatırımcı Profili

- **Uzun vadeli değer artışı arayanlar.** Ellinikon dönüşümünün gerçekleşmesine 5–10 yıllık bakışla yatırım yapabilenler için uygundur.
- **Kıyı ve metro bağlantısını birlikte arayanlar.** Güney şeritte bu ikisi nadiren birlikte bulunur.
- **Anahtar teslim ürün tercih edenler.** Tam eşyalı teslim, kiraya çıkış süresini kısaltır.
- **Konum primi ödemeye hazır olanlar.** Merkeze göre daha yüksek giriş fiyatını kıyı ve dönüşüm primi olarak kabul edenler için anlamlıdır.

Daha Az Uygun Profil

- **Kısa vadeli çıkış planlayanlar.** Dönüşümün yararı kademeli ortaya çıkar; kısa vadeli sermaye kazancı varsayılmamalıdır.
- **Yüksek brüt getiri arayanlar.** Getiri bandı ölçülüdür; prim konum ve beklentiye ödenir.
- **Takvim belirsizliğine tahammülsüzler.** Teslim ve açılış tarihleri ileri kayabilir.

08 SWOT — SEMT DÜZEYİ

GÜÇLÜ YÖNLER

- Metro 2. Hat üzerinde aktarmasız merkez bağlantısı
- Kıyı ve plaj kısa mesafede
- Avrupa ölçeğinde bir dönüşüm projesinin komşuluğu
- Yeni yapı, eşyalı ürün tercihinin uygun kiracı havuzu
- Glyfada ve Riviera hizmetlerine yakınlık

ZAYIF YÖNLER

- Brüt getiri bandı ölçülü; prim konuma ödenir
- Semt hâlâ yapım ve geçiş aşamasında
- Merkeze göre uzak (metro ile yaklaşık 25–30 dakika)
- Kiracı havuzunun derinliği henüz tam oluşmadı

FIRSATLAR

- Ellinikon dönüşümünün altyapı ve değer etkisi
- Riviera Galleria, marina ve park ile semtin hizmet derinliği artışı
- Yabancı profesyonel ve kurumsal talep

TEHDİTLER

- Proje takviminde kayma
- Aşamalı büyük ölçekli yeni arz ve rekabet
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat değişiklikleri
- Faiz ve finansman koşulları
- Kısa süreli kiralama ve Altın Vize kurallarının seyri

09 YATIRIM GÖRÜŞÜ

Yatırım Kararı: Pozitif — Uzun Vadeli

Elliniko, kıyı, metro bağlantısı ve Avrupa ölçeğinde bir dönüşümün komşuluğunu bir arada sunan nadir bir güney Atina semtidir. Yatırım tezi bugünkü kira piyasasından çok dönüşümün gerçekleşmesine dayanır; bu nedenle uzun vade, zamanlama riskine tahammül ve ünite bazında dikkatli fiyat okuması gerektirir.

ERİŞİM

Aktarmasız merkez bağlantısı ile deniz bir arada; güney şeritte ender bir kombinasyon.

DÖNÜŞÜM

Ellinikon projesi aşamalı olarak devreye girer; fayda kademeli, zamanlama belirsizdir.

DİSİPLİN

Fiyat, beklentiyi de içerir; gerçekleşmiş satış ve kira karşılaştırması olmadan karar verilmemelidir.

Özet görüş: Elliniko'da konum ve dönüşüm için ödeme yapılır; getiri ikincildir. Semt düzeyindeki bu değerlendirme, belirli bir proje veya daire söz konusu olduğunda yerini fizibilite çalışmasına, tapu-ruhsat incelemesine ve güncel mevzuat teyidine bırakır.

Kaynaklar. Proje takvimi, Riviera Galleria ve marina: OT.gr · Proje kapsamı ve park büyüklüğü: The B1M · LAMDA Development 2026 finansal görüşmesi: Yahoo Finance · Etaplar ve 2030 çerçevesi: MAZ · Riviera Galleria alanı: AAP News (bağlantılar arşivde saklıdır). Tarihler şirket hedefidir, garanti değildir. Kira, getiri ve fiyat bantları: Avla gösterge değerleri (A0219 fizibilite raporu ile uyumlu); mesafeler ve süreler gösterge niteliğindedir.

Bu belge Avla Gayrimenkul A.Ş. tarafından bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır ve yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz. İçerdiği gösterge değerler bağlayıcı değildir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Bölge Raporu · Elliniko · Atina Rivierası

17 Ekim 2026 · Referans A0219