GAYRİMENKUL YATIRIM BÖLGE RAPORU

Ilioupoli

Güney Atina · Yatırım Bağlamı ve Kiracı Piyasası

Bu rapor, Imittos Dağı eteklerindeki Ilioupoli semtini ve Güney Atina yatırım bağlamını değerlendirir. Belirli bir proje ya da daire incelemesi içermez; semt düzeyinde konum, olanaklar, kiracı profili, kira piyasası ve fiyat eğilimi başlıklarını ele alır.

BÖLGE	KAPSAM	REFERANS	TARİH	HAZIRLAYAN
Ilioupoli · Güney Atina	Semt düzeyi	A0224	14 Ekim 2026	Avla Gayrimenkul A.Ş.

İÇİNDEKİLER

01 Yönetici Özeti
02 Konum ve Ulaşım
03 Yaşam ve Olanaklar
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

Ilioupoli, Atina havzasının güneydoğusunda, Imittos Dağı'nın alt yamaçlarında yer alan yerleşik bir konut semtidir. 2021 sayımına göre yaklaşık 76.700 kişilik nüfusu; orta katlı apartman blokları, mahalle çarşıları ve dağa doğru tırmanan yeşil alanlardan oluşan, ağırlıklı olarak mülk sahiplerinin oturduğu oturmuş bir doku barındırır. Turistik bir bölge değildir. İnsanların yaşadığı bir semttir ve yatırım karakterini belirleyen de budur.

Konut talebini üç yapısal unsur ayakta tutar. Birincisi **doğrudan metro erişimi**: semtin Metro 2. Hat üzerinde kendi istasyonu vardır ve hat aktarmasız şekilde şehir merkezinden geçer. İkincisi **Atina Rivierası'na yakınlık**: kıyı şeridi ve Hellinikon dönüşüm alanı güneybatıda kısa mesafededir ve 2. Hat oraya kadar devam eder. Üçüncüsü, yoğun şehir çekirdeğine göre **yeşil ve sakin bir yaşam çevresi**; bu da semti uzun süreli kiracılar ve kendi oturacak alıcılar için çekici tutar.

Yatırımcı açısından ayırt edici özellik, talebin **turizm ya da kısa dönem kiralama çevrimine değil, yerleşik nüfusa ve metroyla işe gidiş trafiğine** dayanmasıdır. Bu, sezon dışı boşluk riski görece düşük ve kısa dönem kiralama mevzuatına maruziyeti sınırlı, defansif bir kiracı tabanı demektir. Buna karşılık, merkez Atina'nın ve kıyı aksının bazı bölgelerinde görülen sert değer sıçramaları burada varsayılmamalıdır; semtin profili yüksek getiri değil, **istikrarlı talep ve sermaye koruması** üzerinedir.

HIZLI BAKIŞ

Semt	Ilioupoli — Güney Atina, Imittos Dağı eteği
Karakter	Yerleşik konut semti; yeşil, sakin, mülk sahibi ağırlıklı
Nüfus	Yaklaşık 76.700 (2021 sayımı)
Raylı sistem	Metro 2. Hat (Kırmızı) üzerinde kendi istasyonu; proje alanına yaklaşık 1 km
Atina merkezi	Akropolis yaklaşık 3,5 km
Alışveriş & sosyal yaşam	Athens Metro Mall yaklaşık 1 km; açık hava tiyatrosu yaklaşık 500 m
Okul & yeşil alan	Okullar yaklaşık 50 m, mahalle parkı yaklaşık 60 m (proje alanından)
Kültür & kıyı	Stavros Niarchos Vakfı Kültür Merkezi yaklaşık 5 km; Atina Rivierası güneybatıda
Kiracı tabanı	Metroyla işe gidiş yapan bekâr ve çiftler, genç aileler, güney kıyı şeridi çalışanları
Yatırım profili	Defansif — istikrarlı talep, düşük mevsimsellik

02 KONUM VE ULAŞIM

Ilioupoli, Akropolis'e yaklaşık 3,5 kilometre mesafede, şehrin Imittos Dağı'nın çam kaplı yamaçlarıyla buluştuğu güneydoğu kenarında yer alır. Merkeze bağlantısı ağırlıklı olarak raylı sistemle sağlanır: semtin Metro 2. Hat üzerinde kendi istasyonu vardır; aynı hat hem şehir merkezine hem güney kıyı semtlerine hizmet eder. Otobüs hatları semtin üst kesimlerinden istasyona besleme yapar.

Mesafeler ve Erişim Süreleri

HEDEF	ULAŞIM BİÇİMİ	YAKLAŞIK SÜRE / MESAFE
Metro istasyonu (2. Hat)	Yürüyerek / kısa mesafe	~1 km
Athens Metro Mall	Kısa mesafe	~1 km
Okullar ve mahalle parkı	Yürüyerek	~50–60 m
Açık hava tiyatrosu	Yürüyerek	~500 m
Akropolis	Araç / metro	~3,5 km
Stavros Niarchos Vakfı Kültür Merkezi	Araç	~5 km
Atina merkezi (Sintagma)	Metro, 2. Hat (aktarmasız)	yaklaşık 15–20 dakika
Güney kıyı şeridi ve Hellinikon bölgesi	Metro, 2. Hat / araç	yaklaşık 10–20 dakika
Atina Uluslararası Havalimanı	Araç ya da bir aktarmalı metro	yaklaşık 50–70 dakika

Süreler ve mesafeler yaklaşık değerlerdir; trafik yoğunluğu, sefer sıklığı ve semt içindeki başlangıç noktasına göre değişir. Metro, alışveriş merkezi, okul, park, tiyatro, Akropolis ve kültür merkezi mesafeleri proje dokümantasyonunda bildirilen değerlerdir; yolculuk süreleri Avla'nın gösterge tahminleridir ve güncel sefer saatlerinden teyit edilmelidir.

> **Not.** Ilioupoli'de kira talebini en doğrudan belirleyen unsur metrodur. Araç sahibi olmayan kiracı profili için istasyona on beş dakikalık yürüyüş, pratikte bir adresi "ulaşılabilir" kategorisine taşıyan eşiktir; proje alanının yaklaşık bir kilometrelik konumu bu aralığa girer.

03 YAŞAM VE OLANAKLAR

Günlük Hizmetler

Semt, günlük ihtiyaçlarını kendi içinde karşılar: kafeler, fırınlar ve mahalle restoranlarından oluşan çarşılar, süpermarketler, birkaç kademede okullar ve semt spor tesisleri. Proje alanına yaklaşık bir kilometre uzaklıktaki Athens Metro Mall, semtten ayrılmadan daha büyük ölçekli bir alışveriş ve sosyal yaşam seçeneği sunar.

Yeşil Alan ve Açık Hava

Imittos Dağı doğrudan semtin arkasında yükselir ve konut dokusu içinde birkaç küçük park ve açık alan bulunur. Proje alanı için dokümantasyon, yaklaşık 60 metre mesafede bir mahalle parkını ve yaklaşık 500 metre mesafede bir açık hava tiyatrosunu kayda geçirir. Kiracılar ve kendi oturacak alıcılar için bu, merkeze yakın daha yoğun ve sıkışık bölgelere göre bir yaşam kalitesi avantajıdır.

Kültür ve Kıyı

Yaklaşık beş kilometre uzaklıktaki Stavros Niarchos Vakfı Kültür Merkezi, Atina Rivierası'nın başlıca kültür merkezidir. Marinaları ve yürüyüş yollarıyla kıyının kendisi güneybatıdadır; Hellinikon dönüşüm alanı ise 2. Hattın ucunda yer alır. Ilioupoli bu nedenle, kıyıya kolay erişimi olan, ancak kıyı lokasyonlarının çoğundan daha düşük bir giriş fiyat seviyesinde konut adresi sunar.

SEMTİ YATIRIM GÖZÜYLE OKUMAK

Hizmet derinliği. Raylı sistem, okullar, alışveriş ve yeşil alan aynı kısa yarıçapta bir arada bulunur. Bu kombinasyon, uzun süreli kiralamaları destekleyen gerçek bir günlük yaşanabilirlik sağlar.

Talebin dayanıklılığı. Kiracı tabanı turizm çevrimine değil, ikamet ve metroyla işe gidişe bağlıdır; bu da hem sezonluk boşluğu hem kısa dönem kiralama mevzuatına maruziyeti sınırlar.

04 DEMOGRAFİ VE KİRACI PROFİLİ

Ilioupoli'nin nüfusu oturmuştur. Kısa dönem devir hızı yüksek merkez mahallelerinin aksine semt, çoğu mülk sahibi olan yerleşik hanelerden ve metro erişimine ve sakin bir çevreye değer veren genç kiracıların düzenli akışından oluşur. Bu doku, kira talebinin karakterini de belirler.

KİRACI SEGMENTİ	TALEP KAYNAĞI	TİPİK KİRALAMA DAVRANIŞI	TALEP İSTİKRARI
Metroyla işe gidenler	2. Hat ile şehir merkezi	Bekâr ve çiftler, 1+1 talebi, 1–3 yıllık kiralar	Yüksek
Genç profesyoneller	Merkez ve Riviera istihdamı	Raylı erişimle merkezden düşük kira arayışı	Yüksek
Genç aileler	Yerel okullar, yeşil çevre	Uzun dönem; çoğu zaman daha büyük daireye geçiş	Yüksek
Güney kıyı şeridi çalışanları	Riviera ve Hellinikon bölgesi	Orta-uzun dönem; derinlik dönüşümün hızına bağlı	Orta
Yerleşik yerel haneler	Semtin kendi nüfusu	Çoğunlukla mülk sahibi; düşük devir	Yüksek
Turistik kısa dönem kiralama	Şehir turizmi	Semt merkezi turistik akslar dışındadır	Düşük

Bu profil değerlendirmesi, semtin karakterine ve altyapısına dayanan niteliksel bir okumadır; nicel piyasa araştırmasının yerini tutmaz.

Son satır bilinçli olarak yer almaktadır. Ilioupoli turistik kısa dönem kiralama için doğal bir semt değildir; bu, bir eksiklik olarak değil **portföy içindeki işlevi** olarak okunmalıdır. Kısa dönem kira gelirinin mevzuat değişikliğine ve turizm çevrimine duyarlı olduğu bir piyasada, uzun dönem kiralarla yürüyen semtler portföyün dengeleyici tarafını oluşturur.

1+1 Talebi Nereden Geliyor?

Metroyla işe gidiş yapan bekâr ve çiftler, 1+1'i semtin temel ürün tipi yapar. Aynı zamanda, yerleşik nüfus daha büyük daireler aradığından, **küçük ve enerji verimli yeni yapı dairelerin arzı görece incedir**; semt stoğunun önemli bölümü onlarca yıl önce yapılmış eski ve daha büyük dairelerden oluşur.

05 KİRA PİYASASI VE GETİRİ EĞİLİMİ

Aşağıdaki bantlar, semtteki yeni yapı, yüksek enerji sınıflı 1+1 konutlara uygulanan **planlama amaçlı gösterge değerlerdir**. Piyasa ölçümü değildir ve herhangi bir yatırım kararından önce ilgili ünite tipi için güncel, yerel kira verileriyle ayrıca doğrulanmalıdır.

ÜRÜN TİPİ	GÖSTERGE AYLIK KİRA	TALEP DERİNLİĞİ	BOŞLUK RİSKİ
1+1 · yeni yapı · enerji A · otoparksız	€650 – €800	Geniş	Düşük–Orta
1+1 · yeni yapı · enerji A · otoparklı	€700 – €880	Geniş	Düşük
2+1 · yeni yapı · enerji A	€900 – €1.150	Orta	Orta

Gösterge bantlardır. Gerçekleşen kira; kat, balkon büyüklüğü, otopark, eşyalı kiralama ve kira süresine göre bandın altında ya da üstünde olabilir.

Brüt Getiri Eğilimi

Güney Atina'nın yerleşik semtlerinde brüt kira getirisi, merkezin ve liman aksının bazı bölgelerine göre **daha ölçülü bir bantta** seyreder. Nedeni yapısaldır: talep istikrarlı olduğu için satış fiyatları kiraya oranla daha hızlı oturur. Pratikte bu, yeni yapı 1+1 konutlarda liste fiyatı üzerinden **yaklaşık %3 civarında brüt getiri bandı** anlamına gelir; edinim maliyetleri ve işletme giderleri sonrasında net rakam bunun belirgin biçimde altındadır.

> 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.

— **Yön.** Atina genelinde konut fiyatları son yıllarda yükseliş eğiliminde seyretmiştir. Ilioupoli gibi yerleşik güney semtlerinde hareket, merkez ve kıyı aksına göre daha dengeli, daha az sıçramalı olmuştur.

— **Yeni yapı primi.** Semt stoğunun önemli bölümü eski olduğundan, yüksek enerji sınıflı yeni yapı daireler mevcut stoğa göre metrekare başına belirgin bir primle fiyatlanır. Bu primin bir bölümü, işletme gideri ve bakım yükü farkıyla açıklanır.

— **Arz kısıtı.** Ilioupoli yapılaşmış bir dokudur. Yeni projeler küçük parsellerde ve az sayıda ünite ile gelme eğilimindedir; bu da kısa vadeli bir arz şoku ihtimalini azaltır.

— **Kıyıdan taşma etkisi.** Süren Riviera ve Hellinikon dönüşümü, kıyıyı daha düşük fiyat seviyesinde arayan alıcılar için bir referans noktasıdır. Bunun Ilioupoli fiyatlarına ne zaman ve ne ölçüde yansıyacağı varsayılamaz ve temel senaryo olarak ele alınmamalıdır.

— **Hassasiyetler.** Faiz koşulları, inşaat maliyetleri ve yabancı alıcılara yönelik vergi düzenlemeleri fiyat yönünü belirleyebilir. Alım öncesinde mevzuat durumu güncel haliyle teyit edilmelidir.

07 KİMİN İÇİN UYGUN

~1km	~3,5km	~50m	Uzundönem
METRO (2. HAT)	AKROPOLİS	OKULLAR	BASKIN KİRALAMA MODELİ

Uygun Yatırımcı Profili

— **İstikrar öncelikli yatırımcılar.** Yüksek manşet getiri yerine düşük boşluk riski ve öngörülebilir nakit akışı arayan portföyler için uygundur.

— **Uzun dönem kiralama stratejisi.** Kısa dönem kiralama mevzuatına maruziyeti azaltmak isteyenler için semtin talep yapısı doğal bir korunma sunar.

— **Portföy dengeleyici arayanlar.** Merkezde ya da kıyıda turizme duyarlı varlık taşıyan portföyde Ilioupoli denge unsuru işlevi görür.

— **İlk yeni yapı alıcıları.** Güney Atina'da enerji verimli yeni yapıyı, Riviera'nın kendisinden daha düşük bir bilet fiyatıyla almak isteyenler için uygundur.

Daha Az Uygun Profil

— **Kısa vadeli sermaye kazancı hedefleyenler.** Semtin kendi başına hızlı bir dönüşüm dinamiği yoktur; değer artışı kademelidir.

— **Turistik kısa dönem kiralamaya odaklananlar.** Semt, merkezi turistik akslar dışında kalır ve günlük kiralama talebi sınırlıdır.

— **Yüksek brüt getiri arayanlar.** Güney Atina'nın yerleşik semtlerinde getiri bantları ölçülüdür; agresif getiri hedefleri bu coğrafyada karşılanmaz.

08 SWOT — SEMT DÜZEYİ

GÜÇLÜ YÖNLER

- Metro 2. Hat üzerinde kendi istasyonu — merkeze ve güney kıyıya doğrudan hat
- Akropolis'e yaklaşık 3,5 km; buna rağmen Imittos eteğinde yeşil ve sakin
- Oturmuş nüfus ve mülk sahibi dokusu — düşük devir, istikrarlı kiracı
- Proje alanının kısa yarıçapında okullar, park, alışveriş ve açık hava tiyatrosu
- Yapılaşmış doku nedeniyle büyük ölçekli arz şoku olasılığının düşüklüğü
- Kıyı ve Riviera, daha düşük giriş fiyat seviyesinde kolay erişimde

ZAYIF YÖNLER

- Turistik kısa dönem kiralama potansiyeli sınırlı — gelir modeli uzun döneme bağımlı
- Brüt getiri bandı, merkez ve liman aksındaki bazı bölgelere göre daha ölçülü
- Semt stoğunun önemli bölümü eski binalardan oluşur; yeni yapı arzı seçicidir
- Denize doğrudan yürüme mesafesi yok
- Kademeli değer artışı — kısa vadeli çıkış senaryolarına uygun değil

FIRSATLAR

- 1+1 segmentinde yeni yapı arzının inceliği — nitelikli küçük daire için rekabet avantajı
- Enerji sınıfı yüksek stoğa geçiş eğilimi: işletme gideri farkı kiracı tercihinde belirleyici hale geliyor
- Riviera ve Hellinikon dönüşümünün güney aksa dikkat çekmesi
- Merkezde kira ödemekte zorlanan genç kiracılardan metro bağlantılı işe gidiş talebi

TEHDİTLER

- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat düzenlemelerinin seyri — alım öncesi güncel teyit gerekir
- Faiz ve finansman koşullarının talep üzerindeki etkisi
- İnşaat maliyetlerindeki artışın yeni yapı fiyatlarına yansıması
- Kira gelirine ilişkin vergi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Bölgede eşzamanlı yeni proje teslimlerinin kısa vadeli kira baskısı yaratma olasılığı

09 YATIRIM GÖRÜŞÜ

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Defansif

Ilioupoli, Güney Atina'da istikrarlı kira talebi ve kademeli değer artışı arayan yatırımcı için uygun bir semttir. Talep tabanı turistik konjonktüre değil, ikamete ve metroyla işe gidişe dayanır; bu, boşluk riskini ve mevzuat kaynaklı oynaklığı sınırlayan yapısal bir avantajdır. Buna karşılık getiri bandı ölçülüdür ve semt hızlı değer sıçramaları üretmez.

TALEP DAYANIKLILIĞI

Oturmuş nüfus, yerel okullar ve metroyla işe gidiş; aynı semtte birbirinden bağımsız kira talebi kaynakları oluşturur.

ERİŞİLEBİLİRLİK

Semtin kendi 2. Hat istasyonu, merkeze ve güney kıyıya aktarmasız doğrudan bağlantı sağlayarak kiracı havuzunu genişletir.

ARZ DİSİPLİNİ

Yapılaşmış doku, büyük ölçekli yeni arzı sınırlar; 1+1 segmentinde nitelikli yeni yapı görece az sayıdadır.

Özet görüş: Ilioupoli, yüksek getiri değil **düşük dalgalanma** satın alınan bir semttir. Portföyünde turizme duyarlı varlık taşıyan yatırımcı için dengeleyici, Güney Atina'ya öngörülebilir bir giriş noktasıdır. Semt düzeyindeki bu değerlendirme, belirli bir proje veya daire söz konusu olduğunda yerini fizibilite çalışmasına bırakır.

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