GAYRİMENKUL YATIRIM BÖLGE RAPORU

Psyrri

Atina Tarihî Merkez · Yatırım Bağlamı ve Kiracı Piyasası

Bu rapor, Atina tarihî merkezindeki Psyrri semtini değerlendirir. Belirli bir proje ya da daire incelemesi içermez; semt düzeyinde konum, ulaşım, olanaklar, kiracı profili, kira piyasası ve fiyat eğilimi başlıklarını ele alır.

BÖLGE	KAPSAM	REFERANS	TARİH	HAZIRLAYAN
Psyrri · Atina Tarihî Merkez	Semt düzeyi	A0233	17 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

Psyrri, Atina tarihî merkezinde, Monastiraki Meydanı'nın hemen kuzeyinde yer alan küçük ve yoğun bir mahalledir. Dar sokakları, atölyeleri, meze restoranları, barları ve canlı müzik mekânlarıyla bilinir; Akropolis, Plaka ve Ermou caddesi yürüme mesafesindedir. Yatırım karakterini üç unsur belirler: **iki metro hattının kesiştiği Monastiraki istasyonuna yakınlık**, **şehrin en yüksek turist ve ziyaretçi yoğunluğu** ve **sınırlı, yeni yapı arzının neredeyse hiç olmadığı bir doku**.

Mahallenin gücü erişilebilirlik ve canlılıktır: araç gerektirmeden havalimanına, merkeze ve çevre semtlere ulaşılır; gün boyu çarşı, akşamları gece hayatı vardır. Zayıf yanı da aynı canlılıktan gelir. Akşam ve hafta sonu gürültüsü, özellikle bar yoğunluğu olan sokaklarda uzun süreli kiracı beklentisiyle çatışabilir. Bu nedenle Psyrri'de **bina, kat ve cephe seçimi** semt seçimi kadar belirleyicidir.

Kira gelirine bakışta iki not önemlidir. Birincisi, Atina'nın merkez mahallelerinde kısa süreli kiralamaya yönelik kısıtlamalar 2025'ten itibaren gündemdedir; Psyrri'nin kapsamının resmî kaynaktan teyidi gerekir ve getiri hesabı bu nedenle **uzun süreli kiralama** üzerinden kurulmalıdır. İkincisi, Psyrri'ye özgü doğrulanmış kira, doluluk ve metrekare fiyat serisi kamuya açık kaynaklarda bulunmamaktadır; bu rapordaki bantlar Avla'nın planlama amaçlı gösterge değerleridir.

HIZLI BAKIŞ

Semt	Psyrri — Atina tarihî merkezi, Monastiraki'nin kuzeyi
Karakter	Tarihî çarşı dokusu; gündüz esnaf, akşam bar ve restoran hayatı
Raylı sistem	Monastiraki istasyonu: Metro 1 (Yeşil) ve Metro 3 (Mavi); semtin çoğu noktasından yürüyerek yaklaşık 3–8 dakika
Akropolis	Yürüyerek yaklaşık 15 dakika
Syntagma	Yürüyerek yaklaşık 15 dakika; Monastiraki'den Metro 3 ile bir durak
Havalimanı	Metro 3 ile doğrudan bağlantı; yaklaşık 40 dakika
Kiracı tabanı	Merkezde çalışanlar, öğrenciler, uzun konaklamalı ziyaretçiler, yabancı profesyoneller
Gösterge brüt getiri	Yaklaşık %3,3 – %4,4 (yenilenmiş 1+1, uzun süreli kira; gösterge)
Altın Vize	Konut → konut yenileme için €250.000 yolu tartışmalıdır; Attika bölgesi eşiği €800.000 — proje bazında teyit gerekir

02 KONUM VE ULAŞIM

Psyrri, Atina'nın tarihî üçgeninin (Akropolis, Monastiraki, Omonia) içinde yer alır. Monastiraki istasyonu hem Metro 1 hem Metro 3 üzerindedir; bu iki hat semti Pire Limanı'na, kuzey banliyölerine ve Atina Uluslararası Havalimanı'na aktarmasız bağlar. Semtin çoğu noktasından istasyona yürüyüş yaklaşık 3–8 dakikadır; sokaklara girildikçe bu süre konuma göre değişir.

Mesafeler ve Erişim Süreleri

HEDEF	ULAŞIM BİÇİMİ	YAKLAŞIK SÜRE
Monastiraki metro istasyonu (M1 + M3)	Yürüyerek	~3–8 dakika
Akropolis	Yürüyerek	~15 dakika
Syntagma Meydanı	Yürüyerek / Metro 3	~15 dakika yürüyüş · metro ile 1 durak
Omonia Meydanı	Metro 1	1 durak (kısa)
Atina Uluslararası Havalimanı	Metro 3 (doğrudan)	~40 dakika
Pire Limanı	Metro 1	~25–30 dakika

Süreler yaklaşık değerlerdir; yürüme süreleri semt içindeki başlangıç noktasına, metro süreleri sefer sıklığına göre değişir ve güncel sefer bilgisinden teyit edilmelidir. Bu tablodaki bazı mesafeler kamuya açık bölge rehberlerinden derlenmiştir (rapor sonundaki kaynaklar).

> **Not.** Psyrri'de yaşamın büyük bölümü yayadır. Kiracı için araç ihtiyacı yoktur; bu, merkez semtlerin en önemli kira argümanıdır. Buna karşılık sokaklar dar ve araç girişi kısıtlıdır; otopark tipik olarak mevcut değildir ya da ayrıca kiralanır.

03 YAŞAM VE OLANAKLAR

Çarşı ve Günlük Yaşam

Psyrri'nin zemin katları gündüz esnaf, atölye, kafe ve fırın; akşam meze restoranı, bar ve canlı müzik mekânı olarak çalışır. Monastiraki'nin pazar dokusu ve Ermou caddesi alışverişi yürüme mesafesindedir. Süpermarket ve eczane gibi günlük hizmetler merkezde yoğun biçimde bulunur.

Kültür ve Tarih

Akropolis, Antik Agora, Plaka ve Atina'nın başlıca müzeleri 10–20 dakikalık yürüyüş yarıçapındadır. Bu yakınlık hem yaşam kalitesini hem ziyaretçi akışını besler.

Gürültü ve Yaşam Rahatı

Akşam hayatı özellikle Iroon Meydanı çevresinde ve hafta sonları geç saatlere kadar sürebilir. Yatak odasının cepheye ve barlara göre konumu, pencere ve yalıtım kalitesi ve katın yüksekliği, kira talebini ve kiracı tutma süresini doğrudan etkiler. Hafta sonu gecesi yerinde ziyaret, bu semtte alım öncesi temel kontrollerden biridir.

> SEMTİ YATIRIM GÖZÜYLE OKUMAK
>
> **Konum primi.** Metro, tarihî merkez ve çarşı aynı yarıçapta bir arada bulunur; bu kombinasyon başka hiçbir yerde yeni arzla çoğaltılamaz.
>
> **Seçicilik.** Aynı mahallede sakin ve gürültülü sokaklar arasında kira ve elde tutma farkı belirgindir; bina ve cephe seçimi getiri kadar önemlidir.

04 DEMOGRAFİ VE KİRACI PROFİLİ

Psyrri'nin sakinleri küçük bir yerleşik çekirdek, yenilenen binalara yerleşen genç profesyoneller ve yoğun bir geçici nüfustan oluşur. Mahallenin nüfus yapısına ilişkin güncel, mahalle düzeyinde sayısal bir kaynak kamuya açık değildir; aşağıdaki tablo bu nedenle niteliksel bir okumadır.

KİRACI SEGMENTİ	TALEP KAYNAĞI	TİPİK KİRALAMA DAVRANIŞI	TALEP İSTİKRARI
Merkezde çalışanlar	Merkez ofisler, kamu, hizmet sektörü	Bekâr ve çiftler, 1+1 talebi, 1–3 yıllık kiralar	Yüksek
Yabancı profesyoneller	Şirketler, dijital göçebeler, uzun görevler	Eşyalı, orta-uzun dönem; konum öncelikli	Orta–Yüksek
Öğrenciler ve akademisyenler	Merkezdeki üniversite ve okullar	Düşük bütçe; küçük daire; yüksek devir	Orta
Uzun konaklamalı ziyaretçiler	Turizm ve iş seyahati	Haftalık–aylık; mevzuata duyarlı	Orta
Aileler	Okul ve park ihtiyacı	Gürültü ve park yeri nedeniyle genelde tercih etmez	Düşük

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

Bu tablonun mesajı şudur: Psyrri bir **tek-iki kişilik hane** semtidir. 1+1 ve küçük 2+1 ürün tipi doğal olarak mahallenin talebine uyar; büyük aile dairesi için talep sınırlıdır.

05 KİRA PİYASASI VE GETİRİ EĞİLİMİ

Psyrri'ye özgü doğrulanmış bir kira endeksi kamuya açık değildir. Aşağıdaki bant, Avla'nın tarihî merkezde metroya yürüme mesafesindeki yenilenmiş 1+1 daireler 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 · yenilenmiş · metroya yürüme mesafesi	€800 – €1.000	Geniş	Düşük–Orta
1+1 · yenilenmiş · eşyalı	€850 – €1.050	Geniş	Düşük
2+1 · yenilenmiş	€1.100 – €1.400	Orta	Orta

Gösterge bantlardır. Gerçekleşen kira; kat, cephe, gürültü maruziyeti, eşya donanımı ve kira süresine göre bandın altında ya da üstünde olabilir.

Brüt Getiri Eğilimi

Atina tarihî merkezinde yenilenmiş konutlarda uzun süreli kiradan brüt getiri, liste fiyatı üzerinden yaklaşık **%3,3 – %4,4** bandında hesaplanır; işletme gideri payı (aidat, emlak vergisi, sigorta, yönetim ve boşluk)

sonrası net getiri bunun belirgin biçimde altındadır. Bu bant, aynı hesabın A0233 fizibilite raporundaki ünite düzeyindeki sonuçlarıyla uyumludur.

Kısa Süreli Kiralama ve Altın Vize Notu

Psyrri'yi turistik bir adres olarak okumak cazip olabilir; ancak Atina'nın belirli merkez mahallelerinde 2025'ten itibaren kısa süreli kiralamaya yönelik yeni kısıtlamalar gündemdedir. Kısıtlamaların Psyrri'yi kapsayıp kapsamadığı ve güncel uygulama, işlemden önce resmî kaynaklardan ve yerel hukuk danışmanından teyit edilmelidir. Ayrıca Altın Vize kapsamında satın alınan konutlar kısa süreli kiralamaya kapalıdır.

> **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. Psyrri'ye özgü, doğrulanmış gerçekleşen satış serisi kamuya açık kaynaklarda bulunmamaktadır.

- **Yön.** Atina genelinde konut fiyatları son yıllarda yükseliş eğiliminde seyretmiş, tarihî merkez ve metro erişimli semtler bu hareketin en görünür kısmı olmuştur.
- **Seviye.** Avla'nın incelediği komple yenilenmiş merkez projelerinde güncel liste fiyatları yaklaşık **€5.200 – €5.600/m²** bandında görülmektedir. Bu, ilan fiyatıdır; gerçekleşen satış fiyatı değildir.
- **Arz kısıtı.** Tarihî dokuda yeni yapı üretimi çok sınırlıdır. Arz, ağırlıklı olarak eski binaların komple yenilenmesiyle gelir; bu da küçük ve tekil ölçekte yeni arz demektir.
- **Yenileme primi.** Yeni tesisat, doğrama ve cephe yenilemesi görmüş daireler eski stokla arasında belirgin bir fiyat farkı taşır; bu farkın bir bölümü işletme ve bakım gideri farkıyla açıklanır.
- **Veri riski.** Gerçekleşmiş satış ve kira karşılaştırmaları olmadan ilan fiyatından getiri hesaplamak yanıltıcı olabilir; ünite bazında karşılaştırma gerekir.

07 KİMİN İÇİN UYGUN

~240m	~15dk	~40dk	Uzundönem
METRO (ÖRNEK KONUM)	AKROPOLİS (YÜRÜYEREK)	HAVALİMANI (M3)	ÖNERİLEN KİRALAMA MODELİ

Uygun Yatırımcı Profili

- **Konum odaklı yatırımcılar.** Tarihî merkezde, metroya yürüme mesafesinde, kopyalanamayan bir adres arayanlar için uygundur.
- **Kısa teslim süresi arayanlar.** Mevcut bir binanın yenilenmesiyle gelen arz, yapım aşamasındaki projelere göre çok daha erken kira üretmeye başlar.

— **Küçük bilet büyüklüğü arayanlar.** €300.000 altı tek konut ile merkezi Atina'ya giriş yapmak isteyenler için uygundur.

— **Portföy çeşitlendirenler.** Merkezde, uzun süreli kira akışı üreten küçük bir varlık arayan portföyler için anlamlıdır.

Daha Az Uygun Profil

— **Yüksek brüt getiri arayanlar.** Merkez fiyat seviyesi nedeniyle getiri bandı ölçülüdür.

— **Kısa süreli kiralama stratejisine dayananlar.** Merkez mahallelerde kısıtlamalar gündemdedir; gelir modeli buna bağlanmamalıdır.

— **Sessizlik ve park yeri arayan aileler.** Gece hayatı yoğunluğu ve dar sokaklar bu profile uymaz.

08 SWOT — SEMT DÜZEYİ

GÜÇLÜ YÖNLER

- Monastiraki'de iki metro hattı; havalimanına doğrudan hat
- Akropolis, Plaka ve Ermou yürüme mesafesinde
- Kopyalanamayan tarihî merkez konumu
- Geniş ve çeşitli kiracı havuzu
- Yeni yapı arzı çok sınırlı

ZAYIF YÖNLER

- Akşam ve hafta sonu gürültüsü
- Brüt getiri bandı ölçülü
- Dar sokaklar; otopark yok ya da sınırlı
- Aile profili için sınırlı uygunluk
- Eski bina stoğu; yenileme kalitesi bina bazında değişir

FIRSATLAR

- Yenilenmiş küçük dairelerde nitelikli arz azlığı
- Merkezde kira ödemekte zorlanan kiracıların metro bağlantılı talebi
- Merkez bölgelerin canlanması ve yeşil kentsel projeler

TEHDİTLER

- Merkez mahallelerde kısa süreli kiralama kısıtlamaları
- Yabancı alıcılara yönelik vergi ve mevzuat değişiklikleri
- Faiz ve finansman koşulları
- Bina düzeyinde yapı ve ruhsat riski — tapu ve ruhsat incelemesi şart

09 YATIRIM GÖRÜŞÜ

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Pozitif — Seçici

Psyrri, merkezi konumu ve metro erişimiyle uzun süreli kira talebi güçlü, kopyalanamaz bir adrestir. Getiri bandı ölçülüdür ve kısa süreli kiralamaya dayanan bir gelir modeli güvenle varsayılamaz. Bu semtte kazanan, doğru bina, kat ve cepheyi seçen yatırımcıdır.

KONUM

İki metro hattı, tarihî merkez ve çarşı aynı yarıçapta; araçsız yaşam.

TALEP

Merkezde çalışanlar, yabancı profesyoneller, öğrenciler ve uzun konaklamalı ziyaretçiler.

SEÇİCİLİK

Gürültü, otopark ve bina kalitesi semt içinde getiri ve elde tutma farkı yaratır.

Özet görüş: Psyrri'de değer **adrestir**; getiri ikincildir. Yatırım kararı, belirli bir daire söz konusu olduğunda fizibilite çalışmasına, tapu ve ruhsat incelemesine ve yerinde (hafta sonu gecesi dahil) ziyarete dayanmalıdır.

Kaynaklar. Ulaşım ve gece hayatı: theathenstravel.com/areas/psirri · reasonstay.com/en/athens/areas/psyrri · shortstayguide.com/neighborhood/psyrri-athens. Kısa süreli kiralama ve Altın Vize özeti: helisintl.com/greece-golden-visa-property-investment (resmî kaynak değildir; yürürlükteki mevzuat işlem öncesi Yunan resmî kaynaklarından teyit edilmelidir). Kira, getiri ve fiyat bantları: Avla gösterge değerleri (A0233 fizibilite raporu ile uyumlu).

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