



GAYRİMENKUL YATIRIM BÖLGE RAPORU

Neos Kosmos

Atina Merkez · Yatırım Bağlamı ve Kiracı Piyasası

Bu rapor, Atina'nın tarihi merkezinin hemen güneyindeki Neos Kosmos semtini değerlendirir: raylı sistem erişimi, kiracı piyasası, kira ve fiyat düzeyi ile yatırımcıyı ilgilendiren mevzuat bağlamı. Belirli bir projeyi ya da daireyi incelemez; semt düzeyindedir. Doğrulanmış yerel istatistik bulunmayan yerde rapor rakam tahmin etmez, bunu açıkça belirtir.

BÖLGE	KAPSAM	REFERANS	TARİH	HAZIRLAYAN
Neos Kosmos · Atina Merkez	Semt düzeyi	A0234	17 Ekim 2026	Avla Gayrimenkul A.Ş.

İÇİNDEKİLER

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

01 YÖNETİCİ ÖZETİ

Neos Kosmos, Atina'nın güney merkezinde, Akropolis ekseninin hemen altında ve Syngrou koridoru boyunca uzanan, yoğun yapılaşmış bir konut semtidir. Turistik bir mahalleden çok çalışan şehrin mahallesidir: apartman blokları, yerel ticaret ve merkeze dakikalar içinde ulaştıran bir raylı sistem.

Yatırım tezi üç unsura dayanır. Birincisi **raylı sistem ve konum**: Metro 2. Hat (Syngrou-Fix ve Neos Kosmos istasyonları) ile tramvay semte hizmet verir; Syntagma yaklaşık 2,8 km uzaktadır. İkincisi **geniş ve yıl boyu kiracı tabanı**: turist değil, merkezde çalışanlar, öğrenciler, akademisyenler ve sağlık çalışanları. Üçüncüsü **dönüşüm stoku**: ticariden konuta dönüşen binalar, konut stokunun çoğunun eski olduğu bir semtte yeni ve kompakt birimler sunar.

Aynı unsurlar sınırları da belirler. Semte ilişkin kira ve fiyat verileri tescilli işlemlerden değil, ilan ve değerlendirme tahminlerinden gelir. Yeni dönüşüm stoku, semt ortalamalarına hâkim eski dairelere göre büyük bir primle satışa çıkar; bu yüzden yeni bir birimin brüt getirisi semt genelindeki tahminin altında kalır. Merkezi Atina'da çoğu zaman varsayılan kısa süreli kiralama kısıtlıdır ve Altın Vize mülklerinde yasaktır. Getiri hesabı bu nedenle **uzun dönemli kiralamaya** dayanmalıdır.

HIZLI BAKIŞ

Semt	Neos Kosmos — tarihi merkezin güneyi, Syngrou koridoru
Karakter	Yoğun konut dokusu; yerel ticaret; karışık yaşta yapı stoku
Raylı sistem	Metro 2. Hat (Syngrou-Fix, Neos Kosmos) ve tramvay
Mesafeler	Akropolis yaklaşık 2,2 km; Syntagma yaklaşık 2,8 km (gösterge)
Kiracı tabanı	Merkezde çalışanlar, öğrenci ve akademisyenler, sağlık çalışanları, uzun süreli kalan profesyoneller
İlan kirası (semt)	Güncel ilanlarda ortalama yaklaşık aylık €751 (Ekim 2026; ilan değeri, gerçekleşmiş değil)
Gösterge brüt getiri	Eski stokta semt geneli tahmin yaklaşık %4,5; yeni dönüşüm liste fiyatlarında yaklaşık %2,6 – %3,5 (gösterge)
Altın Vize	€250.000 kullanım değişikliği yolu yalnızca nitelikli dönüşümler için geçerlidir; proje bazında teyit edilir

02 KONUM VE ULAŞIM

Neos Kosmos, Syntagma Meydanı'nın ve Akropolis'in yaklaşık 2–3 km güneyinde, Syngrou koridoru ile kuzeybatıdaki Koukaki ve güneydeki Kallithea semtleri arasında yer alır. Metro 2. Hat (kırmızı hat) Syngrou-Fix ve Neos Kosmos istasyonlarında durur; Syntagma kuzeyde birkaç durak uzaktadır. Semte tramvay da hizmet verir.

Mesafeler ve Ulaşım Süreleri

VARIŞ NOKTASI	ULAŞIM	YAKLAŞIK SÜRE
Neos Kosmos / Syngrou-Fix metro (2. Hat)	Yürüyerek	Yaklaşık 10 dakika içinde
Tramvay durağı	Yürüyerek	Yaklaşık 5 dakika içinde (en yakın duraklar)
Akropolis ve Plaka	Metro / yürüyerek	yaklaşık 2,2 km; metroyla yaklaşık 10 dakika
Merkez Atina (Syntagma)	Metro 2. Hat	yaklaşık 2,8 km; yaklaşık 8–10 dakika
Atina Uluslararası Havalimanı	Bir aktarmalı metro veya araç	yaklaşık 55–70 dakika

Süreler yaklaşık ve göstergedir; sefer sıklığı, trafik ve başlangıç noktasına göre değişir. Güncel tarifelerle teyit edilmelidir.

Not. Semtin ayırt edici yanı, merkeze raylı bağlantıyı Akropolis'e yakın tarihi çekirdek sokaklardan daha düşük fiyat ve kira düzeyiyle birleştirmesidir. Yükseköğretim ve sağlık kurumları Syngrou ekseninde kısa mesafededir; belirli bir adres için mesafeler teyit edilmelidir.

03 MEVZUAT BAĞLAMI

Merkezi Atina'daki her daire için yatırım tezini iki kural şekillendirir. Aşağıdaki özet yönlendirme amaçlıdır ve satın almadan önce bir Yunan avukatla teyit edilmelidir.

Kısa Süreli Kiralama

Piyasa kaynakları, Neos Kosmos ve komşu Koukaki dahil merkezi Atina'nın bazı bölgelerinde yeni kısa süreli kiralama kayıtlarının 2025 başından beri kısıtlandığını ve kısıtın 2026 sonuna kadar uzatıldığını bildirir. Kısıt yeni kayıtlarla ilgilidir; önceden kayıtlı işletmecilerin durumu ayrıca değerlendirilir. Avla, tedbirin güncel durumunu sokak bazında teyit edememiştir; bu nedenle kısa süreli kiralama senaryosu varsayılmamalıdır.

Altın Vize

€250.000 Altın Vize eşiği kullanım değişikliği yolu için, yani ticari ya da konut dışı binaların konuta dönüşümündeki nitelikli projeler için geçerlidir; her alım için genel bir eşik değildir. Altın Vize amacıyla edinilen mülkler kısa süreli kiralanamaz. Uygunluk, proje bazında inşaat ruhsatı ve kullanım değişikliği belgeleriyle belirlenir.

Dikkat. Kısa süreli kiralama ve Altın Vize eşiklerine ilişkin kurallar defalarca değişmiştir. Burada anlatılan durum değil, satın alma tarihindeki durum geçerlidir.

04 DEMOGRAFİ VE KİRACI PROFİLİ

Neos Kosmos için nüfus, yaş, hane büyüklüğü ya da gelire ilişkin güncel, mahalle düzeyinde açık bir kaynak bulunamadı; kiracı tabanının ölçülmüş bir dökümü de yoktur. Aşağıdaki profil bu nedenle bir istatistik değil, semtin konumuna ve raylı sistem erişimine dayanan **niteliksel bir okumadır**.

KİRACI SEGMENTİ	TALEP KAYNAĞI	TİPİK KİRALAMA DAVRANIŞI	TALEP İSTİKRARI
Merkezde çalışanlar	Merkezdeki ofisler, kamu ve hizmet sektörü	Orta-uzun vade; bir yatak odalı talebi	Yüksek
Öğrenci ve akademisyenler	Metroyla ulaşılan üniversite ve yüksekokullar	Akademik yıl ya da uzun vade; fiyata duyarlı	Orta-Yüksek
Sağlık çalışanları	Güney merkezdeki hastane ve klinikler	Uzun vade; konuma değer verir	Orta-Yüksek
Yabancı profesyoneller	Şirketler ve uzun görevlendirmeler	Eşyalı, anahtar teslim ürün tercih edilir	Orta
Kısa süreli ziyaretçiler	Turizm	Yeni kayıtlar kısıtlı; Altın Vize mülklerinde yasak	Varsayılmaz

Bu profil niteliksel bir okumadır; nicel piyasa araştırmasının yerini tutmaz.

Bu tablonun mesajı şudur: Neos Kosmos talebi şehirde yaşayan ve çalışan insanlara dayanır; bu, ziyaretçi talebinden daha istikrarlıdır ama fiyata daha duyarlıdır. Kompakt bir yatak odalı daireler bu havuza en iyi uyar.

05 KİRA PİYASASI VE GETİRİ

Neos Kosmos için gerçekleşmiş kiralardan doğrulanmış, kamuya açık bir kaydı yoktur. Aşağıdaki rakamlar ilan ya da tahmin değerleridir ve büyüklük sırası göstergesi olarak okunmalıdır.

GÖSTERGE	DEĞER	DAYANAK
Ortalama ilan kirası	aylık €751	Son 30 günün ilanları, 16 Ekim 2026; karışık büyüklükler
Tahmini kira düzeyi	m ² başına aylık €10,0 – €11,5	Değerleme tahmini, Ekim 2026
Tahmini brüt getiri (semt geneli)	yaklaşık %4,5	Aynı tahmin; masraf, boşluk ve vergi öncesi
Gösterge kira, yeni 1+1 dönüşüm	aylık €600 – €750	Avla planlama bandı, A0234 fizibilite raporu ile uyumlu

Kaynaklar: Ekim 2026 ilan derleyicisi ve değerlendirme tahmini (Kaynaklar bölümüne bakınız). İlan ve tahmin değerleridir; gerçekleşmiş kira değildir.

Yeni Dönüşüm Stokunda Getiri

Semt geneli yaklaşık %4,5'lik getiri tahmini ağırlıklı olarak eski dairelere dayanır. Yeni dönüşüm birimleri belirgin bir primle satışa çıkar; aynı kiralardan daha düşük bir getiri verir. Avla'nın incelediği yeni dönüşüm projelerinin liste fiyatlarında brüt getiri yaklaşık %2,6 – %3,5, işletme giderleri sonrası net getiri yaklaşık %1,9 – %2,6 çıkar. Böyle bir birimin gerekçesi manşet getiri değil; kalite, raylı sistem erişimi ve daha düşük boşluk ve bakım yüküdür.

Dikkat. Bu raporda yer alan tüm kira, fiyat ve getiri rakamları göstergedir. Belirli bir birim için nihai hesap güncel kira emsalleri, gerçek fiyat ve edinim maliyetleri ile yapılmalıdır.

06 FİYAT DÜZEYİ VE TRENDİ

Aşağıdaki değerlendirme niteliksel bir okumadır. Neos Kosmos için 2024–2026 arası gerçekleşmiş satış fiyatlarına ilişkin doğrulanmış, kamuya açık bir seri bulunmadığından yüzde artış belirtilmemiştir.

- Semt düzeyi.** Bir değerlendirme tahmini, güncel talep düzeyindeki değerleri, ağırlıklı olarak eski stok için, m² başına yaklaşık €2.550 – €2.950 aralığına koyar. Bu bir tahmindir; gerçekleşmiş fiyat serisi değildir.
- Yeni dönüşüm primi.** Avla'nın bu bölgede incelediği yeni dönüşüm projelerinde liste fiyatları kapalı alanın m²'si için yaklaşık €8.000 – €9.000 düzeyindedir. Bu, eski dairelere göre yeni yapı, işçilik, asansör ve raylı sistem erişimi primidir; çok küçük brüt alanları da yansıtır.
- Yön.** Atina'da merkezi, raylı sistemle bağlantılı konuta talep son yıllarda güçlü kalmıştır; bunun bu semte etkisi eldeki verilerle ölçülemez.

- **Veri riski.** Gerçekleşmiş satış ve kira emsalleri olmadan, talep fiyatlarından getiri ya da büyüme hesaplamak yanılabilir. Satın almadan önce bağımsız değerlendirme önerilir.

07 KİMİN İÇİN UYGUN

Metro 2. Hat MERKEZ, BİRKAÇ DURAK	~2,2km AKROPOLİS	%4,5 SEMT BRÜT GETİRİ (TAHMİN)	€250bin DÖNÜŞÜM ALTIN VİZE EŞİĞİ
---	---------------------	--------------------------------------	--

Uygun Profil

- **Kompakt, yeni bir kira ürünü arayan yatırımcılar.** Merkeze raylı sistemle bağlı, uzun vadeli kiralama planı olanlar.
- **Dönüşüm stoku alıcıları.** Yenilenmesi gereken eski bir daire yerine yeni ve bakım yükü düşük birim isteyenler.
- **Altın Vize başvuruçuları.** Kullanım değişikliği yolunu izleyenler; projenin ruhsatlarının teyidi koşuluyla.

Daha Az Uygun Profil

- **Kısa süreli kiralama gelirine dayananlar.** Yeni kayıtlar kısıtlıdır ve Altın Vize mülkleri kısa süreli kiralanamaz.
- **En yüksek brüt getiriyi arayanlar.** Semtteki eski stok daha yüksek manşet getiri sunar; yeni dönüşüm kalite ve raylı sistem erişimi sunar.
- **Otopark ya da geniş alan isteyenler.** Semt yoğun ve küçük ölçeklidir.

08 SWOT — SEMT DÜZEYİ

GÜÇLÜ YÖNLER <ul style="list-style-type: none">• Metro 2. Hat ve tramvay; merkeze kısa mesafe• Geniş, yıl boyu kiracı havuzu (iş, eğitim, sağlık)• Tarihi çekirdek sokaklara göre daha düşük giriş düzeyiyle merkezi konum• Eski konut stokunun semtinde yeni dönüşüm stoku	ZAYIF YÖNLER <ul style="list-style-type: none">• Yoğun doku; otopark kıt• Ortalama daire büyüklüğü küçük• Doğrulanmış yerel fiyat ve kira istatistiği yok• Dönüşüm birimleri semt ortalamalarının çok üzerinde fiyatlanıyor
FİRSATLAR <ul style="list-style-type: none">• Güney Atina koridorunun dönüşümünün konut talebini desteklemesi• Yeni stokun eskiye göre kira primi• Raylı sistemle bağlı merkezi konuta devam eden talep	TEHDİTLER <ul style="list-style-type: none">• Merkezde kısa süreli kiralama kısıtları• Yabancı alıcılara yönelik Altın Vize eşikleri ve vergi kurallarındaki değişiklikler• Dönüşüm projelerinde inşaat ya da ruhsat gecikmesi• Faiz ve kur koşulları

SONUÇ & YATIRIM KARARI

Yatırım Kararı: Dengeli — Uzun Dönemli Kiralama

Neos Kosmos, merkezi Atina'nın pratik bir semtidir: raylı sistemle bağlı, merkeze yakın ve kiracı tabanı turizme değil iş, eğitim ve sağlığa dayanan. Tez; yüksek getiri ya da kısa süreli kiralama değil, istikrarlı uzun dönemli kiradır. Yeni dönüşüm stoku için ödenen prim, kalite ve erişim primi olarak anlaşılmalıdır.

ERİŞİM

Metro ve tramvayla merkeze dakikalar; semtin ana gücü.

KİRACI

Geniş, yıl boyu bir havuz; istikrarlı ama fiyata duyarlı.

DİSİPLİN

Talep fiyatı gerçekleşmiş fiyat değildir; emsal ve bağımsız değerlemeyle doğrulayın.

Özet görüş: Neos Kosmos'ta erişim ve yeni kalite için ödeme yapılır; getiri ölçülüdür. Belirli bir proje ya da birim için bu semt düzeyi görüş, yerini fizibilite çalışmasına, tapu ve ruhsat incelemesine ve bağımsız hukuki görüşe bırakır.

Kaynaklar. İlan kirası ortalaması: Flatspotter, son 30 günün ilanları, 16 Ekim 2026 · Tahmini kira, fiyat ve getiri: Axias.gr, Ekim 2026 güncellemesi · Kısa süreli kiralama kısıtları ve Altın Vize dönüşüm yolu: Ekim 2026'da derlenen piyasa ve hukuk yorumları (avukatla teyit edilmelidir). Yeni dönüşüm stoku için kira, getiri ve fiyat bantları: A0234 fizibilite raporu ile uyumlu Avla gösterge değerleri; mesafeler ve süreler göstergedir.

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 · Neos Kosmos · Atina Merkez

17 Ekim 2026 · Referans A0234