

GAYRİMENKUL YATIRIM BÖLGE RAPORU

Kiato

Korint Körfezi · Yatırım Bağlamı ve Kiracı Piyasası

Bu rapor, Kiato kasabasını ve Korint Körfezi kıyı şeridinin yatırım bağlamını değerlendirir. Belirli bir proje ya da daire incelemesi içermez; kasaba düzeyinde konum, ulaşım, olanaklar, kiracı profili, kira piyasası ve fiyat eğilimi başlıklarını ele alır. Bölge, Avla portföyünün geri kalanından farklı olarak Atina metropol alanının dışındadır; rapor bu farkı açıkça kayda geçirir.

BÖLGE	KAPSAM	REFERANS	TARİH	HAZIRLAYAN
Kiato · Korint Körfezi	Kasaba ve kıyı şeridi düzeyi	A0181	23 Eylül 2026	Avla Gayrimenkul A.Ş.

İÇİNDEKİLER

01 Yönetici Özeti	02 Konum ve Ulaşım	03 Yaşam ve Olanaklar
04 Talep Yapısı ve Kiracı Profili	05 Kira Piyasası ve Getiri	06 Fiyat Trendi ve Likidite
07 Kimin İçin Uygun	08 SWOT — Bölge Düzeyi	09 Yatırım Görüşü

01 YÖNETİCİ ÖZETİ

Kiato, Korint Körfezi'nin güney kıyısında, Peloponez Yarımadası'nın kuzey girişinde yer alan bir kıyı kasabasıdır. İdari olarak Korintia bölgesine bağlıdır ve Atina'nın batısında, körfez boyunca uzanan kıyı hattı üzerindedir. Kasabanın kendi limanı, sahil yürüyüş yolu ve çarşısı vardır; arka planında ise Korintia'nın bağcılık ve tarım hinterlandı uzanır. Atina'ya hem otoyol hem de banliyö treniyle bağlıdır — bu iki bağlantı, kasabanın uzun süredir Atinalı hane halkları için bir yazlık ve ikinci konut destinasyonu olmasının temel sebebidir.

Yatırımcı açısından belirleyici olan husus şudur: **Kiato, Atina metropol pazarı değildir ve onun dinamikleriyle okunamaz.** Atina'nın yerleşik semtlerinde kira talebini hastane, okul ve ofis kümeleri gibi kurumsal istihdam kaynakları taşır; burada talebi taşıyan unsur mevsimsel kullanım ve ikinci konut tercihidir. Bunun üç doğrudan sonucu vardır: kiralama geliri yıl boyu değil sezon içinde yoğunlaşır, yeniden satışta alıcı havuzu daha dardır ve kasaba ölçeğinde yayımlanmış fiyat-kira verisi bulunmadığı için fiyat keşfi zayıf zeminedir.

Bu rapor bunu bir kusur olarak değil, **farklı bir varlık sınıfı** olarak okur. Korint Körfezi kıyısı, Atina ağırlıklı bir portföy için coğrafi çeşitlendirme ve kullanım değeri sunar; ancak Atina'daki defansif kira varlığının yerine

geçmez. Bölgeye yönelen yatırımcının beklentisini buna göre kurması gerekir: öngörülebilir yıl boyu nakit akışı değil, kullanım değeri ve uzun vadeli tutuş.

HIZLI BAKIŞ

Bölge	Kiato — Korint Körfezi güney kıyısı, Korintia (Peloponez'in kuzeyi)
Karakter	Limani, sahil yürüyüş yolu ve kendi çarşısı olan kıyı kasabası
Baskın talep	İkinci konut ve yazlık kullanım; mevsimsel kiralama
Raylı sistem	Kiato banliyö tren istasyonu — Atina'ya aktarmasız hat
Karayolu	Atina – Korint – Patras otoyol aksı üzerinde
Yakın merkezler	Ksilokastro yaklaşık 15 dk · Korint yaklaşık 25 dk (araç, yaklaşık)
Atina	Yaklaşık 1 saat 20 dakika · havalimanı yaklaşık 1 saat 35 dakika
Hinterland	Korintia bağcılık ve tarım bölgesi; iç kesimde Nemea şarap bölgesi
Kiracı tabanı	Sezonluk yazlık kullanıcısı, sınırlı yerel uzun dönem talep
Yatırım profili	Kullanım öncelikli · mevsimsel kira · sınırlı likidite
Veri durumu	Kasaba ölçeğinde fiyat ve kira endeksi verisi bulunmamaktadır

02 KONUM VE ULAŞIM

Kiato, Atina'yı Korint üzerinden Patras'a bağlayan kıyı koridorunun üzerindedir. Bu koridor hem otoyol hem de demiryolu hattını taşır; kasaba her ikisine de doğrudan bağlanır. Banliyö tren istasyonunun kasaba merkezine yakın olması, otomobilsiz bir Atina bağlantısını mümkün kılar — Korint Körfezi kıyısındaki yerleşimlerin tamamında bulunmayan bir özelliktir.

Erişim Süreleri

HEDEF	ULAŞIM BİÇİMİ	YAKLAŞIK SÜRE / MESAFE
Kiato kasaba merkezi	Yürüyerek	~2 – 3 dakika
Kiato banliyö tren istasyonu	Araç / kısa mesafe	~5 dakika
Ksilokastro	Araç	yaklaşık 15 dakika
Korint	Araç	yaklaşık 25 dakika
Atina şehir merkezi	Araç veya banliyö treni	yaklaşık 1 sa 20 dk
Atina Uluslararası Havalimanı	Araç	yaklaşık 1 sa 35 dk

Süre ve mesafeler proje dokümantasyonunda bildirilen yaklaşık değerlerdir; Avla bağımsız ölçüm yapmamıştır. Gerçekleşen süreler trafik yoğunluğuna, sefer saatine ve kasaba içindeki başlangıç noktasına göre değişir.

Bu Sürelerin Pratik Anlamı

- **Günlük işe gidiş-geliş için uygun değildir.** Atina'ya tek yön yaklaşık bir saat yirmi dakikalık bir mesafe, günlük düzenli bir gidiş-geliş ritmini çoğu hane için makul olmaktan çıkarır. Bu, kiracı tabanının Atina istihdamına bağlanamayacağı anlamına gelir.
- **Hafta sonu ve sezon kullanımı için elverişlidir.** Aynı mesafe, cuma akşamı çıkılıp pazar akşamı dönülen bir ikinci konut ritmi için rahattır. Bölgenin uzun süredir Atinalı hane halklarının yazlık destinasyonu olmasının pratik sebebi budur.
- **Tren bağlantısı bir farklılaştırıcıdır.** Aktarmasız banliyö hattı, aracı olmayan kullanıcı için kasabayı erişilebilir kılar ve kısa dönem kiralama misafir havuzunu genişletir.
- **Havalimanı mesafesi yurt dışı kullanıcı için sınırdadır.** Yaklaşık bir buçuk saatlik transfer, yılda birkaç kez gelen bir kullanıcı için kabul edilebilir; sık gidiş-gelişi olan bir profil için yorucudur.

Not. Yukarıdaki süreler bildirilen değerlerdir ve rapor kapsamında bağımsız olarak doğrulanmamıştır. Özellikle tren seyahat süresi sefer tipine göre değişir. Ziyaret öncesinde güncel tarife ve güzergâh üzerinden teyit edilmesi önerilir.

03 YAŞAM VE OLANAKLAR

Sahil ve Liman

Kasabanın kimliğini belirleyen unsur kıyı şeridi ve limandır. Sahil yürüyüş yolu, kafeler ve balıkçı lokantaları kasabanın yaz aylarındaki sosyal merkezini oluşturur. Körfezin bu bölümünde deniz, açık denize kıyasla korunaklıdır; kıyı kullanımı yaz sezonunda yoğunlaşır. Kasaba merkezi, günlük ihtiyaçları karşılayacak ölçekte bir çarşıya sahiptir — market, fırın, eczane, banka ve benzeri temel hizmetler yürüme mesafesindedir.

Hinterland ve Bağcılık

Kiato'nun arkasındaki Korintia hinterlandı, Yunanistan'ın köklü bağcılık bölgelerinden biridir; iç kesimdeki Nemea, ülkenin önde gelen şarap üretim alanları arasında yer alır. Kasabanın ekonomisi tarihsel olarak tarım, bağcılık ve kıyı ticaretine dayanmıştır. Gayrimenkul açısından bunun iki anlamı vardır: birincisi, bölgenin ekonomisi **mevsimsel bir ritim taşır** ve yıl boyu sabit bir kurumsal istihdam tabanı yaratmaz; ikincisi, bağ rotaları ve üretici ziyaretleri, kıyı turizminin dışında ikincil bir ziyaretçi akışı oluşturur.

Çevre Destinasyonlar

Kasabanın yakın çevresinde birkaç farklı çekim noktası bulunur: körfez boyunca batıya doğru Ksilokastro, doğuya doğru Korint ve çevresindeki antik alanlar, iç kesimde ise Korintia'nın dağlık kuşağı. Bu çeşitlilik, bölgeye yalnız deniz sezonunda değil yılın başka dönemlerinde de ziyaretçi getirir. Buna karşılık bu ikincil akışın kıyı şeridindeki konut talebine etkisi sınırlıdır; kış aylarında kasabanın kıyı kesimi belirgin şekilde sakinleşir.

BÖLGENİN YATIRIM AÇISINDAN OKUNUŞU

Hizmet derinliği kasaba ölçeğindedir. Atina'nın yerleşik semtlerinde kira talebini taşıyan hastane kümesi, büyük özel okul yoğunlaşması veya ofis aksı gibi kurumsal yapılar burada bulunmaz. Olanaklar günlük yaşamı rahatça karşılar; ancak bir kiracı tabanı üretecek ölçekte değildir.

Talep mevsimseldir. Kasabanın nüfusu ve ticari hareketliliği yaz aylarında belirgin şekilde artar, kış aylarında geriler. Kiralama modeli bu ritme bağlıdır ve yatırım kararının buna göre kurulması gerekir.

04 TALEP YAPISI VE KİRACI PROFİLİ

Kiato'da konut talebinin yapısı, Avla portföyündeki Atina bölgesi semtlerinden yapısal olarak farklıdır. Atina'da talebi yıl boyu ayakta tutan şey kurumsal istihdamdır; burada ise talep, kullanım amacı ve mevsim tarafından belirlenir. Aşağıdaki tablo bu farkı segment bazında gösterir.

TALEP SEGMENTİ	TALEP KAYNAĞI	TİPİK KULLANIM BİÇİMİ	TALEP İSTİKRARI
Sezonluk kısa dönem kiralama (May – Eki)	Yazlık turizm, Atina ve yurt dışı	Birkaç gece – birkaç hafta	Sezon içi yüksek
İkinci konut / yazlık sahibi kullanımı	Atina ve yurt dışı hane halkları	Kendi kullanımı; kira üretmez	Yüksek
Yerel uzun dönem kiracı	Kasaba nüfusu, kamu görevlisi, öğretmen	1 – 3 yıl, yıl boyu	Orta — havuz dar
Hafta sonu / kısa mola kullanımı	Atina bağlantılı ziyaretçi	Yıl boyu, düşük yoğunluklu	Orta
Kış dönemi uzun dönem kiralama (Kas – Nis)	Yalnız yerel talep	Sınırlı	Düşük
Kurumsal / şirket kiralaması	Bölgede büyük işveren kümesi yok	—	Düşük
Öğrenci talebi	Kasabada yükseköğrenim kurumu yok	—	Düşük

Profil değerlendirmesi, bölgenin karakteri ve ekonomik yapısı üzerinden yapılmış niteliksel bir okumadır; sayısal pazar araştırması yerine geçmez. Bölgeye ait segment bazlı doluluk ve kira verisi Avla'da bulunmamaktadır.

Tablonun son üç satırı bilinçli olarak yer almaktadır. Atina raporlarımızda kira talebini taşıyan üç sütun — kurumsal istihdam, eğitim kurumları ve ofis aksı — bu bölgede yoktur. Bu, bölgenin zayıf olduğu anlamına gelmez; **talebin farklı bir kaynaktan geldiği** anlamına gelir. Fark, yatırımın nasıl kurgulanacağını değiştirir: Atina'da bir daire kira üretmek için alınır ve kullanım ikincildir; burada ilişki çoğu zaman terstir.

Yıl Boyu Talebin Sınırı

Kasabada yıl boyu kiracı bulunmaz demek yanlış olur; yerel bir uzun dönem kira piyasası mevcuttur. Ancak bu piyasa kasaba ölçeğindedir: havuz dar, devir düşük ve fiyat esnekliği sınırlıdır. Yeni yapı ve yüksek donanımlı bir ünite bu havuzda üst segmentte konumlanır — bu bir avantajdır, ama aynı zamanda potansiyel kiracı sayısını daraltan bir unsurdur. Pratikte bu, **boşluk süresinin Atina'daki eşdeğerinden uzun olabileceği** anlamına gelir ve getiri hesabında boşluk payının daha yüksek tutulmasını gerektirir.

05 KİRA PİYASASI VE GETİRİ EĞİLİMİ

Bu bölüm niteliksel bir okumadır. Kiato ölçeğinde yayımlanmış bir kira endeksi bulunmamaktadır ve Avla'nın bu mikro pazara ait doluluk, gecelik fiyat veya sözleşme verisi yoktur. Aşağıdaki tablo bu nedenle bir fiyat listesi değil, hangi başlıkta ne kadar veri bulunduğunu gösteren bir envanterdir. Veri bulunmayan satırlar açıkça öyle işaretlenmiştir.

ÜRÜN / DÖNEM	ELİMİZDEKİ GÖSTERGE	TALEP DERİNLİĞİ	BOŞLUK RİSKİ
1+1 · yeni yapı · uzun dönem (yıllık)	Proje dokümantasyonunda ayda ≈ €1.047 bildirilmiştir	Dar	Orta – Yüksek
1+1 · sezonluk kısa dönem (May – Eki)	Gecelik oran ve doluluk verisi yok	Sezon içi geniş	Sezon içi düşük
Kış dönemi (Kas – Nis)	Veri yok	Dar	Yüksek
Zemin kat · bahçe kullanımlı	Ayrılmış veri yok	Orta	Orta
Kasaba geneli kira endeksi	Yayımlanmış endeks bulunmamaktadır	—	—

Gösterge ve veri durumu tablosu. Avla, üçüncü taraf kira endekslerini kaynak göstermeden aktarmaz; doğrulanmamış hiçbir oran bu tabloya yazılmamıştır.

Brüt Getiri Eğilimi

Elimizdeki tek gösterge rakam üzerinden yapılan hesap, kıyı şeridindeki yeni yapı 1+1 ünitelerde liste fiyatına göre %3,5 – %4,0 bandında bir brüt getiriye işaret eder; yan maliyetler ve işletme giderleri düşüldükten sonra net getiri belirgin şekilde bunun altında kalır. Bu rakamın kendisi Atina'nın yerleşik semtlerinde gözlenen banda yakındır — ancak aynı anlamı taşımaz. Atina'da bu getiri, yıl boyu dolu kalan bir daireden beklenir; burada aynı getiri, boşluk riski daha yüksek ve gelir akışı mevsimsel bir daireden beklenir. Risk düzeltilmesi yapıldığında iki rakam eşdeğer değildir.

İhtar. Bu bölümdeki tek sayısal girdi, proje dokümantasyonunda bildirilen gösterge uzun dönem kira rakamıdır ve bağımsız olarak doğrulanmamıştır. Kiato için nüfus, fiyat endeksi, doluluk oranı veya ortalama gecelik fiyat gibi istatistikler bu raporda kasıtlı olarak yer almamaktadır: **bölgesel veri sınırlıdır** ve Avla elinde bulunmayan bir veriyi tahminle doldurmaz. Yatırım kararı öncesinde yerel emlak kanıtı, mevcut ilanlar ve mümkünse gerçekleşmiş sözleşme örnekleri üzerinden ayrıca çalışılması gerekir.

06 FİYAT TRENDİ VE LİKİDİTE — PİYASA GÖZLEMİ

Aşağıdaki değerlendirme, Avla'nın Yunanistan portföy çalışmasında gözlemlediği eğilimlere dayanan niteliksel bir okumadır; endeks verisi ya da resmî istatistik yerine geçmez. Sayısal bir yön beyanı bilinçli olarak yapılmamıştır.

— **İşlem hacmi ve fiyat keşfi.** Kasaba ölçeğinde işlem hacmi, Atina semtlerine kıyasla düşüktür. Emsal kanıtı ince olduğu için fiyat keşfi zayıf zeminedir: benzer iki mülk arasındaki fiyat farkı, Atina'da olduğundan daha geniş bir

bantta seyredebilir. Bu, hem pazarlık alanı hem de değ erleme belirsizliği anlamına gelir.

- **Likidite.** Alıcı havuzu dardır: ağırlıkla Atinalı ikinci konut alıcıları ve sınırlı bir yabancı talep. Yeniden satışta satış s uresinin Atina'daki eşdeğerinden **belirgin şekilde uzun** olacağı varsayılmalıdır. Kısa vadeli bir çıkış senaryosu bu coğrafyada güvenilir biçimde kurgulanamaz.
- **Yeni yapı primi.** Kıyı şeridindeki mevcut stok ağırlıkla eski yazlık yapılardan oluşur. Nitelikli ve yeni yapı ünite arzı sınırlıdır; bu nedenle yeni yapı, mevcut stoğa göre belirgin bir metrekare primiyle fiyatlanır. Prim, bakım yükü ve donanım farkıyla kısmen gerek elidir — ancak yeniden satışta bu primin ne ölçüde korunacağı, o tarihteki yeni yapı arzına bağlıdır.
- **Arz kısıtı ve arz şoku.** Kıyı şeridinde yapılaşmaya uygun alan sınırlıdır; buna karşılık kasaba ölçeğinde tek bir orta büyüklükteki projenin teslimi bile yerel arz dengesini kısa vadede etkileyebilir. Atina'da bir projenin teslimi semt dengesini bozmaz; burada bozabilir.
- **Mevsimsellik ve konjonktür duyarlılığı.** Talep, turizm konjonktürüne ve hane halklarının isteğe bağlı harcama kapasitesine Atina'dakinden daha duyarlıdır. İkinci konut, ekonomik daralma dönemlerinde önce ertelenen alım kalemlerinden biridir.
- **Mevzuat hassasiyeti.** Kısa dönem kiralamaya ilişkin düzenlemeler, bu bölgede gelir modelinin merkezindedir; Atina'daki uzun dönem ağırlıklı varlıklara kıyasla maruziyet daha yüksektir. Yabancı alıcılara yönelik vergi düzenlemeleri de alım öncesinde güncel durumuyla ayrıca teyit edilmelidir.

Dürüst okuma. Bu bölgede fiyat yönü hakkında yüzdelik bir tahmin vermek, elimizdeki veriyle mümkün değildir. Avla'nın tutumu açıktır: ** l emediğimiz bir eğilimi sayıya  evirmeyiz.** Bu raporun sunduğu şey, kararın hangi değişkenlere bağlı olduğunun haritasıdır — bir fiyat öngörüsü değil.

07 KİMİN İÇİN UYGUN

~2–3 _{dk} KASABA MERKEZİ	~5 _{dk} TREN İSTASYONU	~1:20 _{sa} ATİNA (YAKLAŞIK)	May–Eki BASKIN KİRA SEZONU
--------------------------------------	------------------------------------	---	-------------------------------

Uygun Yatırımcı Profili

- **Kullanım öncelikli alıcı.** Mülkü yılın bir bölümünde kendi kullanacak, kalan dönemde kiraya verecek alıcı için bölge doğru kurgudur. Getiri, kararın tek ölçütü değil tamamlayıcısıdır.
- **Uzun vadeli ve sabırlı sermaye.** Çıkış ufku beş yıl ve üzeri olan, ara dönemde satış baskısı taşımayan yatırımcı için likidite kısıtı yönetilebilir bir risktir.
- **Coğrafi çeşitlendirme arayan portföy.** Atina ağırlıklı bir portföyde Korint Körfezi kıyısı, farklı bir talep kaynağına ve farklı bir fiyat döngüsüne maruziyet sağlar.
- **Kıyı yaşamı önceliği olan alıcı.** Emeklilik, yarı zamanlı yerleşim veya dönemsel kullanım hedefleyen alıcı için kasaba ölçeği, sahil erişimi ve Atina bağlantısı bir arada bulunur.

Uygun Olmayan Profil

- **Yıl boyu kesintisiz kira geliri arayan yatırımcı.** Kış dönemi talebi kasaba ölçeğindedir; yıl boyu doluluk varsayımı bu coğrafyada güvenilir değildir.
- **Kısa vadeli çıkış veya hızlı likidite arayan alıcı.** Alıcı havuzunun darlığı, satış süresini öngörülemez kılar.
- **Kurumsal kiracıya dayalı defansif getiri arayan yatırımcı.** Bölgede hastane, üniversite veya ofis kümesi gibi bir kurumsal istihdam kaynağı bulunmamaktadır.
- **Atina dinamiklerini burada bekleyen yatırımcı.** İki pazar aynı değildir; Atina'daki metrekare fiyatı, kira seviyesi ve satış hızı bu bölge için ölçüt olarak kullanılamaz.
- **Veriye dayalı kesin modelleme isteyen yatırımcı.** Kasaba ölçeğinde yayımlanmış endeks verisi bulunmadığından, modelin bir kısmı varsayım üzerinde kalacaktır.

08 SWOT — BÖLGE DÜZEYİ

GÜÇLÜ YÖNLER

- Korint Körfezi kıyısında doğrudan deniz erişimi ve sahil yürüyüş yolu
- Atina'ya aktarmasız banliyö tren bağlantısı — aracı olmayan kullanıcı için erişilebilirlik
- Atina – Korint – Patras otoyol aksı üzerinde konum
- Hafta sonu ikinci konut ritmi için elverişli mesafe (yaklaşık 1 sa 20 dk)
- Günlük ihtiyaçları karşılayan, yürünebilir kasaba merkezi
- Korintia hinterlandı: bağcılık, tarım ve ikincil ziyaretçi akışı
- Kıyı şeridinde nitelikli yeni yapı arzının sınırlı olması

ZAYIF YÖNLER

- Kira talebi mevsimsel; kış döneminde belirgin şekilde geriler
- Kurumsal istihdam kümesi yok — hastane, üniversite veya ofis aksı bulunmuyor
- Uzun dönem kiracı havuzu kasaba ölçeğinde ve dar
- Yeniden satışta alıcı havuzu sınırlı; satış süresi öngörülemez
- Kasaba ölçeğinde yayımlanmış fiyat ve kira endeksi verisi yok
- Emsal kanıtının inceliği nedeniyle değerlendirme belirsizliği yüksek
- Günlük Atina gidiş-gelişi için mesafe uygun değil

FIRSATLAR

- Eski yazlık stoğunun ağırlıkta olduğu bir kıyıda, yeni yapı ürünün ayrışma imkânı
- Sezon içi kısa dönem ve sezon dışı uzun dönem kiralamayı birleştiren karma model
- Bağ rotaları ve çevre destinasyonların sezon dışı ziyaretçi akışını genişletme potansiyeli
- Atina ağırlıklı portföyler için coğrafi ve döngüsel çeşitlendirme
- Tren bağlantısının kısa dönem kiralamada misafir havuzunu genişletmesi

TEHDİTLER

- Kısa dönem kiralama mevzuatındaki değişiklikler gelir modelinin merkezini etkiler
- Turizm konjonktürüne ve isteğe bağlı harcama kapasitesine yüksek duyarlılık
- Kasaba ölçeğinde tek bir projenin teslimi bile yerel arz dengesini bozabilir
- Yabancı alıcılara yönelik vergi düzenlemelerinin seyri
- Faiz ve finansman koşullarının ikinci konut talebi üzerindeki etkisi
- İklim ve kıyı kullanımına ilişkin düzenlemelerin kıyı şeridi yapılarına etkisi

09 YATIRIM GÖRÜŞÜ

Yatırım Kararı: **Koşullu — Kullanım Öncelikli**

Kiato ve Korint Körfezi kıyısı, kullanım değeri ve coğrafi çeşitlendirme arayan yatırımcı için anlamlı bir bölgedir. Sahil erişimi, Atina'ya otoyol ve aktarmasız tren bağlantısı ve kasaba ölçeğindeki yaşanabilirlik bir arada bulunur. Buna karşılık bölge, **Atina metropol pazarının bir uzantısı değildir**: kira talebi mevsimsel, kiracı havuzu dar, yeniden satış likiditesi sınırlı ve veri incedir. Bu rapor bu farkı yumuşatmaz; karar bu farkın kabul edilmesiyle verilir.

ERİŞİM

Otoyol ve aktarmasız banliyö treni, kasabayı Atina'dan yaklaşık bir saat yirmi dakikalık bir ikinci konut mesafesine yerleştirir. Günlük gidiş-geliş için değil, hafta sonu ve sezon ritmi için uygundur.

MEVSİMSELLİK

Gelir akışı yıl boyu değil, Mayıs–Ekim penceresinde yoğunlaşır. Boşluk payı Atina varsayımlarından yüksek tutulmalı; kış dönemi için gelir beklentisi düşük kurulmalıdır.

LİKİDİTE

Alıcı havuzu dar, işlem hacmi düşük, emsal kanıtı incedir. Çıkış ufku uzun tutulmalı ve kısa vadeli satış senaryosu kurgulanmamalıdır.

Özet görüş: Korint Körfezi kıyısı, **getiri için değil kullanım ve konum için** satın alınan bir bölgedir. Atina ağırlıklı bir portföyde tamamlayıcı bir varlık olarak anlamlıdır; Atina'daki defansif kira varlığının yerine geçmez. Bölgeye yönelen yatırımcı üç kabulü baştan yapmalıdır: gelirin mevsimsel olduğu, çıkışın zaman alacağı ve veri inceliği nedeniyle modelin bir kısmının varsayım üzerinde kalacağı. Bu üç kabul yapıldığında bölge, portföyde kendi işlevini taşır. Bölge düzeyindeki bu değerlendirme, belirli bir proje veya daire için yerini fizibilite çalışmasına bırakır.

Golden Visa uygunluğu yürürlükteki mevzuata göre daire bazında ayrıca değerlendirilir; bu belge bir uygunluk beyanı değildir.

Bu belge Avla Gayrimenkul A.Ş. tarafından bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır ve yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz. İçerdiği gösterge değerler bağlayıcı değildir; bölgeye ilişkin istatistiksel veri sınırlı olduğundan değerlendirmeler niteliksel niteliktedir.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Bölge Raporu · Kiato · Korint Körfezi

23 Eylül 2026 · Referans A0181