



GÖRSEL TEMSİLİDİR · INDICATIVE RENDER

BÖLGE YATIRIM ANALİZİ

Gerakas & Kuzeydoğu Atina

Yatırım Bağlamı & Semt Profili

BÖLGE

Gerakas · Kuzeydoğu Atina

KARAKTER

Yeşil, aile-odaklı banliyö

ANA ERİŞİM

Attiki Odos otoyolu

ŞEHİR MERKEZİ

~20-25 dk (araçla)

İLGİLİ İLAN

A0183 · Gerakas rezidansları

İÇİNDEKİLER

01 Yönetici Özeti

03 Yaşam & Olanaklar

05 Kira Piyasası & Getiri Eğilimi

07 Kimin İçin Uygun

02 Konum & Ulaşım

04 Demografi & Kiracı Profili

06 Fiyat Trendi

08 Bölge Değerlendirmesi

01 YÖNETİCİ ÖZETİ

Gerakas, Atina metropol alanının kuzeydoğu ekseninde yer alan; sakin, yeşil ve aile-odaklı bir banliyördür. Bölge, *Mesogeia* olarak bilinen kuzeydoğu büyüme koridorunun bir parçasıdır ve son yirmi yılda Attiki Odos

otoyolu ile Atina Uluslararası Havalimanı'nın çevresinde gelişen, planlı ve modern konut dokusuyla öne çıkmaktadır. Turistik yoğunluktan uzak, günlük yaşamın "yerel yaşanan" karakterini koruyan bir semttir.

KD ATİNA KONUMU	Aile SEMT PROFİLİ	~15–20dk HAVALİMANI (ARAÇLA)	A+ YENİ KONUT STANDARDI
--------------------	----------------------	------------------------------------	-------------------------------

BÖLGE YATIRIM TEZİ

- Erişim avantajı:** Attiki Odos, semti hem havalimanına hem kuzey iş koridoruna hem de şehir merkezine hızlı biçimde bağlar; araç-öncelikli ama son derece akışkan bir ulaşım eksenidir.
- Yaşam kalitesi:** Parklar, okullar, yeşil alanlar ve günlük hizmetler yürüme mesafesinde; aileler için istikrarlı ve düşük-stres bir yaşam çevresi.
- İstikrarlı talep:** Aile-odaklı banliyö profili, uzun dönemli kiracı tabanı ve düşük boşluk eğilimiyle öngörülebilir bir gayrimenkul talebi üretir.

Bu rapor, tek bir mülkün değil **Gerakas / Kuzeydoğu Atina semtinin** yatırım bağlamını semt (mahalle) düzeyinde ele alır. Tüm değerlendirmeler bölgeseldir; sokak, tam adres ve parsel bilgisi içermez.

02 KONUM & ULAŞIM

Gerakas'ın konum değeri büyük ölçüde **Attiki Odos otoyoluna** yakınlığından kaynaklanır. Bu otoyol, Atina'nın kuzey ve doğu banliyölerini birbirine ve havalimanına bağlayan omurgadır; semti, kuzeydoğu iş koridoru ile şehir merkezinin ikisine birden makul sürelerde erişilebilir kılar.

Erişim Endeksi (semt merkezli, gösterge süreler)

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	GÖSTERGE SÜRE	STRATEJİK ÖNEM
Yerel çarşı, market ve kafeler	Yürüyerek	birkaç dk	Günlük yaşam konforu
Okullar ve parklar	Yürüyerek	kısa mesafe	Aile kira tabanı
Attiki Odos otoyol girişi	Araçla	kısa	Ana ulaşım omurgası
Atina Uluslararası Havalimanı	Araçla	~15–20 dk	Global erişim
Kuzeydoğu iş / ticaret koridoru	Araçla	~10–20 dk	İstihdam & talep merkezi
Atina şehir merkezi	Araçla	~20–25 dk	Kurumsal & kültürel merkez
Yakın metro / banliyö tren istasyonları	Araç + toplu taşıma	değişken	Toplu taşıma bağlantısı

Süreler semt düzeyinde *gösterge* niteliğindedir; trafik ve kalkış noktasına göre değişir.

Kuzeydoğu Atina koridoru, 2004 sonrası Attiki Odos ve havalimanı altyapısıyla birlikte Atina'nın **en planlı ve en hızlı gelişen banliyö eksenine** hâline gelmiştir. Gerakas, bu eksenin olgunlaşmış, konut-ağırlıklı halkalarından biridir.

03 YAŞAM & OLANAKLAR

Gerakas, günlük yaşamın büyük bölümünün yürüme mesafesinde çözülebildiği, "15 dakikalık mahalle" karakterine yakın bir semttir. Parklar, okullar, marketler ve günlük hizmetler semt içine dağılmış; bölge, yeşil alanları ve sakin sokak dokusuyla ailelere düşük-stres bir yaşam çevresi sunar.

Semtin Karakter Eksenleri

- Yeşil doku:** Semt, *Atina Jokey Kulübü'nün* geniş yeşil alanına komşudur; parklar ve açık alanlar günlük yaşamın bir parçasıdır.
- Eğitim:** Kuzeydoğu Atina, çok sayıda köklü özel okul ve eğitim kurumuyla bilinir; bu, aile talebini ve uzun dönemli kiracı istikrarını besleyen temel bir unsurdur.
- Günlük ticaret:** Yerel çarşı, marketler ve kafe-restoran ekonomisi semt içinde; büyük alışveriş ve perakende merkezleri ise Attiki Odos ekseninde kısa araç mesafesinde.
- Sakinlik:** Turistik yoğunluktan uzak, konut-ağırlıklı ve düşük gürültülü bir doku — merkez semtlerin yoğunluğuna alternatif arayan aileler için cazip.
- Modern konut arzı:** Bölgedeki yeni gelişimler giderek daha yüksek enerji standartlarında (A/A+) inşa edilmekte; bu, semtin genel konut kalitesini yükseltmektedir.

YAŞAM KALİTESİ NOTU

Gerakas'ın cazibesi "gösterişli lüks" değil, **sürdürülebilir günlük konfordur**: yeşil, sakin, iyi okullara ve hızlı otoyol erişimine sahip bir aile banliyösü. Bu profil, hem son-kullanıcı aileler hem de istikrarlı kira talebi arayan yatırımcılar için tutarlı bir değer önerisi oluşturur.

04 DEMOGRAFİ & KİRACI PROFİLİ

Gerakas'ın demografisi, kuzeydoğu Atina banliyölerinin tipik profilini yansıtır: **orta ve orta-üst gelirli aileler**, yerleşik ev sahipleri ve uzun dönemli kiracılar. Semt, kısa dönem turistik kiralamadan çok **uzun dönemli konut kiralamasına** dayalı, istikrarlı bir kiracı tabanına sahiptir.

Tipik Kiracı / Alıcı Segmentleri

SEGMENT	TALEP KARAKTERİ	TİPİK KİRA SÜRESİ
Yerleşik aileler	Okullara ve yeşile yakın konut arayışı	Uzun (çok yıllık)
Genç profesyoneller / çiftler	İş koridoruna ve havalimanına erişim	Orta-uzun
Yabancı / expat çalışanlar	Sakin banliyö + hızlı otoyol erişimi	Orta-uzun
Son-kullanıcı ev sahipleri	Modern, enerji-verimli konut talebi	Kalıcı

Aile-ağırlıklı ve yerleşik bir kiracı tabanı, yatırımcı açısından **düşük kiracı devir hızı** ve **düşük boşluk süresi** anlamına gelir. Bu, merkez semtlerdeki kısa dönem/turistik kiralamaya göre daha öngörülebilir ama genelde daha ölçülü bir nakit akışı profili üretir.

05 KİRA PİYASASI & GETİRİ EĞİLİMİ

Kuzeydoğu Atina banliyölerinde kira piyasası, uzun dönemli konut kiralamasına dayalıdır. Yeni ve enerji-verimli konutlar, düşük işletme maliyetleri ve modern donanımları sayesinde kiracı tarafında **tercih primi** elde etme eğilimindedir. Aşağıdaki getiri değerleri, semt bağlamında **gösterge niteliğinde** sunulmaktadır.

Gösterge Getiri Çerçevesi

METRİK	GÖSTERGE ARALIK	YORUM
Yeni konut brüt kira getirisi	~%3,0 – %3,8	Aile banliyösü; merkez stüdyolara göre ölçülü ama istikrarlı
Boşluk eğilimi	Düşük	Yerleşik uzun dönem kiracı tabanı
Kira talebi karakteri	Uzun dönem	Turistik değil, konut ağırlıklı
Enerji-verimli konut primi	Pozitif	A/A+ konutlar kiracı tercihinde öne çıkıyor

Getiri İhtarı: Yukarıdaki getiri ve aralıklar **gösterge niteliğinde olup piyasa koşullarına bağlıdır**; garanti edilen gelir beyanı değildir. Fiili getiri; konut tipi, doluluk, işletme giderleri, vergi ve döviz kuru koşullarına göre değişir. Mülke özel net getiri değerlendirmesi için ilgili fizibilite raporu ve birebir danışmanlık esas alınmalıdır.

06 FİYAT TRENDİ

Atina konut pazarı, 2018 sonrası genelinde **istikrarlı bir değer artışı** sergilemiştir; kuzeydoğu banliyö koridoru da bu eğilimden pay almıştır. Yeni ve enerji-verimli arzın öne çıkması, semt genelinde ortalama birim fiyatları yukarı yönlü desteklemektedir. Aşağıdaki rakamlar **bölgesel/gösterge** nitelikte olup kesin değerlendirme yerine bağlam sunar.

Mikro-Pazar Fiyat Çıpası (yeni A+ konut)

GÖSTERGE	DEĞER	KAYNAK / NOT
Yeni A+ konut birim fiyat bandı	~€4.066 – €4.341 / m ²	A0183 güncel envanteri (mikro-pazar çıpası)
Ortalama birim fiyat	~€4.185 / m ²	Aynı gelişimin ağırlıklı ortalaması
Giriş fiyatı (2+1)	€319.450'den	77 m ² · teslim hazır
Atina geneli fiyat eğilimi (2018→)	Yukarı yönlü	Uzun dönem değer artışı; gösterge

Birim fiyat çıpası, semt genelini değil ilgili yeni gelişimin güncel fiyatlamasını yansıtır; genel piyasa eğilimi gösterge niteliğindedir.

Yorum: Yeni A+ konutta ~€4.000–4.350/m² bandı, kuzeydoğu Atina aile banliyösü için tutarlı bir modern-konut fiyatlamasıdır. Enerji-verimli arzın artması, orta vadede semtin genel konut kalitesini ve fiyat tabanını yukarı taşıyan yapısal bir eğilimdir.

07 KİMİN İÇİN UYGUN

Gerakas / Kuzeydoğu Atina profili, belirli yatırımcı ve son-kullanıcı tipleri için özellikle uyumludur:

- **Son-kullanıcı aileler:** Yeni, enerji-verimli ve sakın bir konutu iyi okullara ve yeşile yakın konumda arayanlar için ideal.
- **Uzun dönem kira yatırımcıları:** Turistik dalgalanmadan çok, istikrarlı ve düşük boşluklu bir kira nakit akışı hedefleyenler için uygun.
- **Havalimanı/iş koridoru erişimi önceliği olanlar:** Attiki Odos üzerinden hızlı ulaşımı değerli bulan profesyoneller ve expat kiracılar.
- **Defansif portföy kurgulayanlar:** Merkez semtlere göre daha ölçülü ama daha öngörülebilir bir varlık ekleyerek çeşitlendirme arayanlar.

KİMİN İÇİN DAHA AZ UYGUN

Kısa dönem/turistik kiralamadan yüksek doluluk primi bekleyen ya da merkez semtlerin *anlık likidite* ve prestij primini önceleyen yatırımcılar için Gerakas ikincil bir tercih olabilir. Semtin gücü prestijde değil, istikrar ve yaşam kalitesindedir.

Gerakas / Kuzeydoğu Atina; erişim avantajı, yaşam kalitesi ve istikrarlı talebin birleştiği, **olgunlaşmış bir aile banliyösüdür**. Semt, gösterişli getiri vaatlerinden çok, öngörülebilir ve dayanıklı bir gayrimenkul profili sunar. Yeni ve enerji-verimli arzın artması, orta vadede bölgenin konut kalitesini ve değer tabanını destekleyen yapısal bir eğilimdir.

BÖLGE DEĞERLENDİRMESİ

Bölge Profili: İSTİKRARLI — Yaşam-Odaklı Banliyö

ERİŞİM

Attiki Odos ile havalimanına, kuzey iş koridoruna ve şehir merkezine hızlı, akışkan bağlantı.

YAŞAM KALİTESİ

Yeşil, sakin, iyi okullu bir aile banliyösü; günlük yaşamın büyük bölümü yürüme mesafesinde.

TALEP İSTİKRARI

Uzun dönemli, yerleşik kiracı tabanı; düşük devir hızı ve düşük boşluk eğilimi.

Genel Değerlendirme: Kuzeydoğu Atina'nın Gerakas semti, istikrar ve yaşam kalitesini önceleyen son-kullanıcı ve uzun dönem yatırımcılar için dengeli bir bölge profilidir. Getiri ölçülü ama öngörülebilir; talep tabanı sağlam; erişim güçlüdür. Bu bölge bağlamı, ilgili A0183 fizibilite raporundaki mülk-özel değerlendirmeye birlikte okunmalıdır.

GÖRSELLER · PROJECT VIEWS



GİZLİ — Bu bölge raporu Avla Gayrimenkul A.Ş. müşterileri için hazırlanmıştır. İzinsiz çoğaltılamaz, dağıtılamaz veya üçüncü şahıslarla paylaşılamaz. Rapordaki süre, getiri, kira ve fiyat trendi rakamları gösterge/tahmin niteliğinde olup piyasa koşullarına bağlıdır ve semt düzeyinde bağlam sunar. Yatırım kararı öncesi profesyonel hukuk ve mali danışmanlık alınması tavsiye edilir.

AVLA · GAYRİMENKUL

Avla Gayrimenkul A.Ş. · Atina Gayrimenkul Yatırımı

avlarealestate.com · realestate@avla.com.tr

Belge: A0183 · Bölge Raporu · Ağustos 2026