



GAYRİMENKUL YATIRIM BÖLGE RAPORU

Chalandri

Kuzey Atina · Yatırım Bağlamı ve Kiracı Piyasası

Bu rapor, Chalandri semtini ve Kuzey 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
Chalandri · Kuzey Atina	Semt düzeyi	A0223	23 Eylül 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

Chalandri, Kuzey Atina'nın yerleşik orta-üst gelirli yerleşim semtlerinden biridir. Şehre uzak bir yatak banliyösü değil, kendi çarşısı, kafeleri, restoranları ve butikleriyle gün boyu işleyen bir semt merkezidir. Konut talebini ayakta tutan üç yapısal unsur bir arada bulunur: metro hattı üzerinden merkeze doğrudan erişim, semtin hemen yanındaki büyük özel hastane kümesi ve bölgedeki köklü özel okullar.

Yatırımcı açısından Chalandri'nin ayırt edici özelliği, talebin **turizm ya da kısa dönem kiralama çevrimine değil, yerleşik nüfusa ve kurumsal istihdama** dayanmasıdır. Bu, sezon dışı boşluk riskini ve mevzuat kaynaklı oynaklığı görece düşüren defansif bir kiracı tabanı anlamına gelir. Buna karşılık, merkez Atina'nın bazı mahallelerinde görülen hızlı değer sıçramaları Chalandri'de beklenmemelidir; semtin profili yüksek getiri değil, **istikrarlı talep ve sermaye koruması** üzerinedir.

HIZLI BAKIŞ

Semt	Chalandri (Khalandri / Halandri) — Kuzey Atina
Karakter	Yerleşik, yürünebilir semt merkezi; kendi çarşısı olan yerleşim dokusu
Raylı sistem	Metro istasyonu yürüyerek yaklaşık 12 dakika
Sağlık	Ygeia, Mitera ve Iaso hastaneleri yaklaşık 900 m
Eğitim	Athens College ve Arsakeio semtte
Perakende & spor	Golden Hall alışveriş merkezi ve Olimpiyat Stadı yaklaşık 1,5 km
Karayolu	Attiki Odos otoyolu ve havalimanı bağlantısı elverişli
Kiracı tabanı	Yerleşik orta-üst sınıf aileler, hastane ve okul çalışanları, kuzey iş koridoru profesyonelleri
Yatırım profili	Defansif — istikrarlı talep, düşük mevsimsellik

02 KONUM VE ULAŞIM

Chalandri, Atina'nın kuzey ekseninde yer alır ve şehrin iki ana ulaşım omurgasına aynı anda bağlanır: raylı sistem ve Attiki Odos otoyolu. Bu çift bağlantı, semti hem otomobilsiz yaşanabilir hem de havalimanı ve kuzey iş bölgeleri için pratik kılar.

Erişim Süreleri

HEDEF	ULAŞIM BİÇİMİ	YAKLAŞIK SÜRE / MESAFE
Metro istasyonu	Yürüyerek	~12 dakika
Hastane kümesi (Ygeia · Mitera · Iaso)	Yürüyerek	~900 m
Golden Hall alışveriş merkezi	Araç / kısa mesafe	~1,5 km
Olimpiyat Stadı çevresi	Araç / kısa mesafe	~1,5 km
Atina merkezi (Sintagma aksı)	Metro	yaklaşık 20–25 dakika
Kuzey iş koridoru (Marousi–Kifisia yönü)	Metro / araç	yaklaşık 10–20 dakika
Atina Uluslararası Havalimanı	Attiki Odos üzerinden araç	yaklaşık 25–35 dakika
Attiki Odos otoyol bağlantısı	Araç	kısa mesafe

Süreler ve mesafeler yaklaşık değerlerdir; trafik yoğunluğu, sefer sıklığı ve semt içindeki başlangıç noktasına göre değişir. Hastane, alışveriş merkezi, stadyum ve metro mesafeleri proje dokümantasyonunda bildirilen değerlerdir.

Not. Metroya yürüme mesafesi, Chalandri'de kira talebini doğrudan belirleyen unsurdur. Araç sahibi olmayan kiracı profili için istasyona on beş dakikanın altındaki mesafe, pratikte semt içindeki bir konumu "ulaşılabilir" kategorisine taşıyan eşittir.

Sağlık Kümesi

Semtin yaklaşık 900 metre yakınında Ygeia, Mitera ve Iaso hastaneleri yer alır. Bu üçlü, Yunanistan'ın en büyük özel sağlık yoğunlaşmalarından birini oluşturur. Gayrimenkul açısından anlamı ikilidir: birincisi, hekim, hemşire, idari personel ve uzun süreli refakatçilerden oluşan **sürekli ve konjonktürden bağımsız bir kira talebi** yaratır; ikincisi, sağlık turizmi kaynaklı orta vadeli konaklama ihtiyacı için doğal bir arz alanıdır.

Eğitim

Athens College ve Arsakeio, Atina'nın en köklü özel eğitim kurumları arasındadır ve semtte konumlanır. Bu kurumların varlığı, çocuklu ailelerin semtte uzun süreli yerleşmesini teşvik eder; ayrıca akademik ve idari kadro için kiralık konut talebini beslemektedir. Okul çevresi talebi, kira sözleşmelerinin görece uzun süreli olması eğilimini güçlendirir.

Perakende ve Sosyal Yaşam

Chalandri'nin kendi merkezi, kafeler, restoranlar, butikler ve yeşil alanlarla gün boyu canlıdır — semt, ihtiyaçlarını kendi içinde karşılayan bir yerleşim dokusuna sahiptir. Buna ek olarak, yaklaşık 1,5 kilometre mesafedeki Golden Hall alışveriş merkezi ve Olimpiyat Stadı çevresi, semt ölçeğinin ötesinde perakende, spor ve etkinlik altyapısı sunar.

SEMTİN YATIRIM AÇISINDAN OKUNUŞU

Hizmet derinliği. Hastane, okul, metro ve perakende aynı yürüyüş-araç yarıçapında toplanmıştır. Bu bileşim, Atina'nın kuzey ekseninde sınırlı sayıda semtte bir arada bulunur.

Talep dayanıklılığı. Kiracı tabanı turistik döngüye değil kurumsal istihdama bağlıdır; bu da sezonluk boşluk ve kısa dönem kiralama mevzuatı kaynaklı riskleri sınırlar.

04 DEMOGRAFİ VE KİRACI PROFİLİ

Chalandri'nin nüfus dokusu yerleşiktir. Semt, kısa vadeli hareketliliğin yüksek olduğu merkez mahallelerin aksine, uzun süredir aynı bölgede yaşayan orta ve orta-üst gelirli hane halklarından oluşur. Bu doku, kira talebinin niteliğini de belirler.

KİRACI SEGMENTİ	TALEP KAYNAĞI	TİPİK SÖZLEŞME DAVRANIŞI	TALEP İSTİKRARI
Sağlık çalışanları	Hastane kümesi (~900 m)	Orta-uzun süreli, düzenli ödeme	Yüksek
Eğitim kadrosu ve okul aileleri	Semtteki özel okullar	Akademik yıl ritmi, uzun süreli	Yüksek
Kuzey iş koridoru profesyonelleri	Marousi-Kifisia ofis aksı	Genç profesyonel, 1+1 talebi	Yüksek
Yerleşik çekirdek aileler	Semtin kendi nüfusu	Çok uzun süreli, düşük devir	Yüksek
Sağlık turizmi refakat konaklaması	Hastane kümesi	Kısa-orta süreli, mevsimsiz	Orta
Turistik kısa dönem kiralama	Şehir turizmi	Semt merkez turistik akslarda değil	Düşük

Profil değerlendirmesi semt karakteri ve kurumsal altyapı üzerinden yapılmış niteliksel bir okumadır; sayısal pazar araştırması yerine geçmez.

Tablonun son satırı bilinçli olarak yer almaktadır: Chalandri turistik kısa dönem kiralama için doğal bir semt değildir ve bu bir eksiklik olarak değil, **portföy içindeki işlevi** olarak okunmalıdır. Kısa dönem kiralama gelirinin mevzuat değişikliklerine ve turizm konjonktürüne duyarlı olduğu bir piyasada, uzun dönem kiraya dayalı semtler portföyün dengeleyici tarafını oluşturur.

1+1 Konut Talebinin Kaynağı

Semtteki kurumsal istihdamın yapısı, tek yatak odalı konut talebini besler: hastane ve okul kadrolarında bekâr veya çift yaşayan çalışan oranı yüksektir; kuzey ofis aksında çalışan genç profesyoneller için de 1+1 birincil ürün tipidir. Buna karşılık semtin kendi yerleşik nüfusu daha çok geniş daire talep ettiğinden, **küçük metrekareli yeni yapı arzı görece sınırlıdır** — semt stoğunun önemli bölümü eski ve büyük dairelerden oluşur.

05 KİRA PİYASASI VE GETİRİ EĞİLİMİ

Aşağıdaki bantlar, semtteki yeni yapı ve yüksek enerji sınıflı 1+1 konutlar için **planlama amaçlı gösterge değerlerdir**. Kesin bir piyasa ölçümü değildirler; her yatırım kararı öncesinde, ilgili daire tipi için güncel ve yerel kira kanıtıyla ayrıca doğrulanmaları gerekir.

ÜRÜN TİPİ	GÖSTERGE AYLIK KİRA	TALEP DERİNLİĞİ	BOŞLUK RİSKİ
1+1 daire · yeni yapı · A enerji · otoparklı	€700 – €900	Geniş	Düşük
1+1 daire · yeni yapı · otoparksız	€650 – €830	Geniş	Düşük–Orta
Dubleks · 2 banyo · teraslı	€950 – €1.250	Orta	Orta
Zemin kat · bahçe kullanımlı	€780 – €1.000	Orta–Geniş	Orta

Gösterge bantlar. Gerçekleşen kira; kat, balkon büyüklüğü, otopark, eşya durumu ve sözleşme süresine göre bandın altında veya üstünde oluşabilir.

Brüt Getiri Eğilimi

Kuzey Atina'nın yerleşik semtlerinde brüt kira getirisi, merkez ve liman aksındaki bazı mahallelere kıyasla daha ölçülü bir bantta seyrediyor. Bunun nedeni yapısaldır: talep istikrarı yüksek olduğu için satış fiyatları kira seviyesine göre daha hızlı yerleşir. Uygulamada bu, yeni yapı 1+1 konutlarda liste fiyatı üzerinden %3 civarında bir brüt getiri bandı anlamına gelir; yan maliyetler ve işletme giderleri düşüldükten sonra net getiri belirgin şekilde bunun altında kalır.

İhtar. Bu bölümdeki oran ve bantlar gösterge niteliğindedir. Avla, üçüncü taraf kira endekslerini kaynak göstermeden aktarmaz; nihai getiri hesabı, seçilen daire için güncel kira kanıtı, ilgili aidat tutarı ve vergi yükümlülükleri ile birlikte kurulur.

06 FİYAT TRENDİ — PİYASA GÖZLEMİ

Aşağıdaki değerlendirme, Avla'nın Atina portföy çalışmasında gözlemlediği eğilimlere dayanan niteliksel bir okumadır; endeks verisi ya da resmî istatistik yerine geçmez.

- Yön.** Kuzey Atina'nın yerleşik semtlerinde konut fiyatları son yıllarda yukarı yönlü seyretmiş, ancak merkez ve sahil aksındaki bazı mahallelerde görülen keskin sıçramaları yaşamamıştır. Eğilim, sıçramalı değil kademelidir.
- Yeni yapı primi.** Semt stoğunun önemli bölümü eski binalardan oluştuğu için, enerji sınıfı yüksek yeni yapı üniteler mevcut stoğa göre belirgin bir metrekare primiyle fiyatlanmaktadır. Bu prim, işletme gideri farkı ve bakım yükü farkıyla kısmen gerekçelidir.
- Arz kısıtı.** Chalandri yapılaşmış bir dokudur; büyük ölçekli yeni geliştirme alanı sınırlıdır. Yeni projeler çoğunlukla küçük parsel ölçeğinde ve az üniteli olarak gelir. Bu, kısa vadeli arz şoku olasılığını düşürür.
- Ürün karması.** Semtte küçük metrekareli yeni yapı arzı, büyük daire arzına kıyasla daha incedir. 1+1 segmentinde arz-talep dengesi görece sıkıdır.
- Hassasiyetler.** Faiz koşulları, inşaat maliyetleri ve yabancı alıcılara yönelik vergi düzenlemeleri fiyat yönü üzerinde belirleyici olabilir. Mevzuat başlığı, alım öncesinde güncel durumuyla ayrıca teyit edilmelidir.

07 KİMİN İÇİN UYGUN

~12_{dk} METROYA YÜRÜME	~900_m HASTANE KÜMESİ	~1,5_{km} AVM & STADYUM	Uzun_{dönem} BASKIN KİRA MODELİ
---	---	---	---

Uygun Yatırımcı Profili

- **İstikrar öncelikli yatırımcı.** Yüksek getiri yerine düşük boşluk riski ve öngörülebilir nakit akışı arayan portföyler için uygundur.
- **Uzun dönem kira stratejisi.** Kısa dönem kiralama mevzuatına maruziyetini azaltmak isteyen yatırımcı için semtin talep yapısı doğal bir korumadır.
- **Portföy dengeleyici arayan yatırımcı.** Merkez veya sahil aksında turizme duyarlı varlık taşıyan bir portföyde, Chalandri karşı ağırlık işlevi görür.
- **Kullanım–yatırım karması.** Atina'da dönemsel olarak bulunan, sağlık veya eğitim kurumlarıyla bağı olan alıcı için semt yaşanabilirlik açısından güçlüdür.

Uygun Olmayan Profil

- **Kısa vadeli değer artışı hedefleyen alıcı.** Semt hızlı dönüşüm dinamiği taşımaz; değer artışı kademelidir.
- **Turistik kısa dönem kiralama odaklı yatırımcı.** Semt merkez turistik akslar üzerinde değildir; günlük kiralama talebi sınırlıdır.
- **Yüksek brüt getiri arayan yatırımcı.** Kuzey Atina'nın yerleşik semtlerinde getiri bandı ölçülüdür; agresif getiri hedefi bu coğrafyada karşılanmaz.

08 SWOT — SEMT DÜZEYİ

GÜÇLÜ YÖNLER

- Metroya yürüme mesafesi (~12 dakika) — araç sahibi olmayan kiracı tabanına erişim
- Yaklaşık 900 m'deki büyük özel hastane kümesi: konjonktürden bağımsız istihdam kaynaklı kira talebi
- Semtte köklü özel okullar — çocuklu ailelerde uzun süreli yerleşim eğilimi
- Kendi çarşısı olan, yürünebilir semt merkezi: kafeler, restoranlar, butikler, yeşil alanlar
- Attiki Odos ve havalimanı bağlantısı; kuzey ofis aksına yakınlık
- Yapılaşmış doku nedeniyle büyük ölçekli arz şoku olasılığının düşüklüğü

ZAYIF YÖNLER

- Turistik kısa dönem kiralama potansiyeli sınırlı — gelir modeli uzun döneme bağımlı
- Brüt getiri bandı, merkez ve liman aksındaki bazı mahallelere göre daha ölçülü
- Semt stoğunun önemli bölümü eski binalardan oluşur; yeni yapı arzı seçicidir
- Denize ve turistik merkezlere 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
- Sağlık kümesi kaynaklı orta vadeli konaklama talebinin kurumsallaşması
- Kuzey iş koridorunun ofis istihdamını semt kira talebine taşıması

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 yansımaları
- Kira gelirin ilişkili vergi ve aidat yüklerindeki değişiklikler
- Bölgede eşzamanlı yeni proje teslimlerinin kısa vadeli kira baskısı yaratma olasılığı

Yatırım Kararı: Pozitif — Defansif

Chalandri, Kuzey Atina'da istikrarlı kira talebi ve kademeli değer artışı arayan yatırımcı için uygun bir semttir. Talep tabanı turistik konjonktüre değil, hastane-okul-ofis üçgeninden gelen yerleşik istihdama 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

Hastane kümesi, köklü okullar ve kuzey ofis aksı; birbirinden bağımsız üç istihdam kaynağı aynı semtte kira talebi üretir.

ERİŞİLEBİLİRLİK

Metroya yürüme mesafesi ile Attiki Odos ve havalimanı bağlantısının aynı konumda buluşması, kiracı havuzunu genişletir.

ARZ DİSİPLİNİ

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

Özet görüş: Chalandri, yüksek getiri değil düşük dalgalanma satın alınan bir semttir. Portföyünde turizme duyarlı varlık taşıyan yatırımcı için dengeleyici, ilk Yunanistan yatırımını yapan yatırımcı için ise öngörülebilir bir başlangıç coğrafyasıdır. Semt 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.

Avla Gayrimenkul A.Ş.

Yunanistan Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Bölge Raporu · Chalandri · Kuzey Atina

23 Eylül 2026 · Referans A0223