

A0222 · KALLİTHEA · GÜNEY ATINA · BÖLGE RAPORU

Kallithea & Güney Atina — Yatırım Bağlamı

SNFCC koridoru: kültür, kampüs ve sahil arasında köklü bir semt

Bu rapor, Kallithea'da SNFCC'ye yürüme mesafesinde butik 1+1 rezidanslar (Avla kodu A0222) için semt düzeyinde yatırım bağlamını özetler. Mülkün kendisi — daire dağılımı, fiyatlandırma ve getiri hesabı — ayrı bir fizibilite raporunda ele alınmıştır. Burada amaç, yatırımcının Kallithea'yı Atina'nın bütünü içinde doğru yere koymasınıdır.

HIZLI BAKIŞ

Semt	Kallithea — Atina merkezinin hemen güneyinde, Faliro sahiline uzanan köklü ve yoğun yerleşim
Konum karakteri	Tarihi merkez ile Atina Rivierası arasında geçiş semti; Stavros Niarchos Vakfı Kültür Merkezi (SNFCC) ve 21 hektarlık parkı yürüme mesafesinde
Ulaşım omurgası	ISAP metro 1. hattı (Kallithea ve Tavros istasyonları) + tramvay; Pire, Syntagma ve sahil bağlantısı
Talep tabanı	Panteion ve Harokopio üniversiteleri, genç profesyoneller, SNFCC koridoru çalışanları
1+1 kira aralığı (gösterge)	Yeni yapı, A sınıfı 1+1 için aylık yaklaşık €700–900 (uzun dönem); eski stokta €500–700 — piyasa gözlemi
Brüt getiri (gösterge)	Yeni yapı 1+1'de liste fiyatı üzerinden yaklaşık %3,0–3,8
Fiyat yönü	Yukarı; yeni yapı ile 1970–90'lar stoku arasında belirgin fiyat makası
Kimin için	Küçük biletli gelir yatırımcısı, Atina'da okuyan çocuğu olan aile, şehirde üs isteyen profesyonel
Rapor tarihi	5 Eylül 2026 · Hazırlayan: Avla Gayrimenkul A.Ş.

01 Konum & Ulaşım

Kallithea, Atina'nın tarihi merkezinin güneyinde, Syngrou Bulvarı ile Pire yönündeki demiryolu hattı arasında konumlanan ve güneyde Faliro sahiline açılan bir belediyedir. Adı Yunanca "güzel manzara" anlamına gelir; bugünkü kimliği ise manzaradan çok bağlantı üzerine kuruludur. Semt, merkezden sahile inen hemen her ulaşım hattının üzerinden geçtiği bir kavşak niteliğindedir.

İki raylı sistem semti taşıır. **ΗΣΑΠ** olarak bilinen ISAP metro 1. hattı, Kallithea ve Tavros istasyonlarıyla Pire limanını Monastiraki, Omonia ve kuzey banliyölere bağlar. Tramvay ise Syntagma'dan inip sahil boyunca Falıro, Flisvos Marina ve Glyfada'ya uzanır. Kallithea, bu iki hattın da kapsama alanındadır; A0222'nin bulunduğu SNFCC yakınındaki cep, özellikle tramvay ve sahil erişimi açısından avantajlı bir noktadadır.

Erişim tablosu (yaklaşık süreler)

HEDEF	ULAŞIM	SÜRE (YAKLAŞIK)	YATIRIMCI İÇİN ANLAMI
SNFCC & Stavros Niarchos Parkı	Yürüyerek	~10–15 dk	Kültür, park, kütüphane; kiracı çekim noktası
ISAP 1. hat — Kallithea / Tavros istasyonları	Yürüyerek	~5–12 dk	Pire–merkez–kuzey omurgası
Tramvay durakları	Yürüyerek	~5–10 dk	Sahil ve Syntagma bağlantısı
Panteion Üniversitesi	Yürüyerek	~10–15 dk	Öğrenci kira tabanı
Harokopio Üniversitesi	Yürüyerek	~10 dk	Öğrenci kira tabanı
Falıro sahili / Flisvos Marina	Tramvay / araç	~10–15 dk	Sahil yaşamı, hafta sonu çekimi
Syntagma (merkez)	ISAP + yürüyüş / araç	~20–25 dk / ~15 dk	İş ve idari merkez
Akropolis / Plaka	Araç / ISAP	~10–15 dk	Turistik aks
Pire Limanı	ISAP / araç	~10–15 dk / ~15–20 dk	Ada bağlantısı, liman ekonomisi
Ellinikon / Glyfada	Araç / tramvay	~15–20 dk / ~30 dk	Riviera dönüşüm alanı
Atina Uluslararası Havalimanı	Araç	~35–40 dk	Uluslararası erişim

Süreler yaklaşık olup gün içi trafiğe, semt içindeki çıkış noktasına ve aktarma bekleme sürelerine göre değişir. Kesin ölçüm değildir.

02 Yaşam & Olanaklar

SNFCC — semtin kültürel çapası

Stavros Niarchos Vakfı Kültür Merkezi (SNFCC), Yunanistan Ulusal Operası ile Ulusal Kütüphane'yi barındıran ve 21 hektarlık bir parkın içine yerleşmiş bir kültür kampüsüdür. Yıl boyunca ücretsiz etkinlikler, açık hava konserleri, spor ve çocuk programlarıyla Atina'nın en çok ziyaret edilen kamusal alanlarından biri hâline gelmiştir. Kallithea'nın güneybatı ucundaki bu kampüs, çevresindeki konut dokusunun algısını değiştirmiş; "SNFCC'ye yürüme mesafesi" ifadesi kiralık ilanlarında bir konum primi olarak yerleşmiştir.

Üniversiteler ve akademik nüfus

Semtte iki devlet üniversitesi bulunur: sosyal ve siyaset bilimlerde köklü **Panteion Üniversitesi** ile beslenme, coğrafya ve bilişim programlarıyla bilinen **Harokopio Üniversitesi**. Her iki kampüs de

A0222'ye yürüme mesafesindedir. Akademik takvim, semtte her Eylül–Ekim döneminde tekrarlayan bir 1+1 ve stüdyo talebi üretir; bu döngü kira piyasasının en öngörülebilir bileşenidir.

Sahil ve günlük yaşam

Faliro sahili, yenilenmiş kıyı parkları ve Flisvos Marina tramvayla birkaç durak uzaklıktadır. Semt içinde ise yoğun bir mahalle ticareti — pazar yerleri, fırınlar, kafeler, süpermarketler — yürüme mesafesinde günlük ihtiyaçları karşılar. Kallithea, turistik bir semt değildir; bu, uzun dönem kiracı için sükûnet, yatırımcı için ise kısa dönem kiralamaya bağımlı olmayan istikrarlı bir talep anlamına gelir.

03 Demografi & Kiracı Profili

Kallithea, yaklaşık 5 km²'lik alanda yaklaşık 100 bin kişiyi barındıran, Yunanistan'ın en yoğun nüfuslu belediyelerinden biridir. Bu yoğunluk, kiralık konut pazarının derinliğini açıklar: semtte hemen her hafta boşalan ve dolan çok sayıda küçük daire vardır. Yatırımcı açısından kritik olan, bu havuz içinde yeni yapı ve A sınıfı enerji taşıyan dairelerin görece azlığıdır.

KİRACI PROFİLİ	TALEP SÜRÜCÜSÜ	TİPİK KİRA SÜRESİ	1+1 İÇİN NOT
Öğrenci (Panteion / Harokopio)	Kampüs yakınlığı, ISAP	9–12 ay (akademik yıl)	Eylül–Ekim yoğunluğu; ebeveyn kefaleti yaygın
Genç profesyonel	Merkez ve Pire'ye erişim, yeni yapı, düşük enerji gideri	12–24 ay	1+1 için ana profil; A sınıfı belirgin tercih
SNFCC koridoru çalışanları / kültür-akademi	Yürüme mesafesi, park	12+ ay	Sessiz, bakımlı daire arayışı
Orta dönem konuk (uzaktan çalışan, akademik ziyaretçi)	Merkez + sahil dengesi	1–6 ay	Regülasyona ve bina yönetim kurallarına tabi

Bu tablo, semtin 1+1 pazarında boş kalma riskinin düşük olduğunu, buna karşılık kira seviyesinin lüks semtlerdeki gibi sıçramalı değil, kademeli yükseldiğini gösterir. Kallithea bir "getiri" semtinden çok bir "doluluk" semtidir.

04 Kira Piyasası & Getiri Eğilimi

Aşağıdaki aralıklar Eylül 2026 itibarıyla piyasa gözlemine dayanan gösterge değerlerdir; kaynak taraması veya resmî istatistik değildir. Kesin kira, dairenin katına, dış alanına, eşya durumuna ve kiralama dönemine göre belirlenir.

SEGMENT (1+1, UZUN DÖNEM)	AYLIK KİRA — GÖSTERGE	NOT
1970–90'lar stoku, 40–50 m ² , yenilenmemiş	≈ €500–700	Düşük enerji sınıfı; kiracı için yüksek fatura
Yenilenmiş daire, 40–50 m ²	≈ €600–800	Konum ve yenileme kalitesine bağlı
Yeni yapı, A sınıfı, 37–43 m ² , depo dahil	≈ €700–900	Isı pompası ve düşük işletme gideri primi

Getiri eğilimi: Yeni yapı 1+1'lerde €250–298 bin liste fiyatı üzerinden brüt getiri gösterge olarak yaklaşık %3,0–3,8 bandındadır. Bu oran, Atina'nın merkez ve güney semtlerinde yeni yapı için tipik olan bandın içindedir; yatırımcı Kallithea'yı yüksek nakit getirisiyle değil, düşük boşluk ve sermaye korumasıyla değerlendirmelidir.

Eğilimin yönü yukarıdır: semtte yeni yapı arzı sınırlı, buna karşılık üniversite, SNFCC ve merkeze yakınlık kaynaklı talep kalıcıdır. Kısa dönem kiralamaya ilişkin düzenlemeler ise orta dönem konuk segmentini daraltabilir; bu nedenle getiri hesabı uzun dönem kira varsayımıyla yapılmalıdır.

05 Fiyat Trendi

Kallithea'da satış fiyatlarının yönü 2018 sonrası Atina genelindeki toparlanmayla birlikte yukarı olmuştur. Semte özgü olan, **yeni yapı ile eski stok arasındaki makasın** açıklığıdır: yapı stokunun büyük kısmı 1960–1990 dönemine ait çok katlı apartmanlardan oluştuğu için, A sınıfı yeni yapılar semt ortalamasının çok üstünde fiyatlanır.

SEGMENT	€/M ² — PİYASA GÖZLEMİ	YÖN
1960–90'lar stoku, yenilenmemiş	≈ €2.500–4.000	Yukarı, kademeli
Yenilenmiş daire, iyi konum	≈ €3.500–5.000	Yukarı
Yeni yapı, A sınıfı, SNFCC koridoru	≈ €5.000–7.500	Yukarı; arz sınırlı

Aralıklar Eylül 2026 itibarıyla piyasa gözlemidir; ilan fiyatları ile gerçekleşen işlem fiyatları arasında fark olabilir. Resmî endeks veya kaynak atfı yapılmamıştır.

A0222'nin müsait dairelerinde net m² başına liste fiyatı yaklaşık €6.800–6.950 aralığındadır; bu, yeni yapı bandının üst-orta kısmına denk gelir. Prim, üç unsurdan gelir: yeni yapı ve A enerji sınıfı, her dairede depo, SNFCC'ye yürüme mesafesi. Yatırımcı bu primi öderken semtte aynı niteliklere sahip alternatif arzın azlığını hesaba katmalıdır.

Değer sürücüler ve frenler

Sürücüler

- SNFCC'nin kalıcı çekim gücü ve park alanı
- Faliro sahil yenilemesi ve Ellinikon dönüşümünün güneye yayılan etkisi
- İki üniversite kaynaklı tekrarlayan talep
- ISAP + tramvay çift raylı erişim
- Semtte A sınıfı yeni yapı arzının azlığı

Frenler

- Yoğun ve eski yapı dokusu; sokak bazında kalite farkı yüksek
- Otopark kıtlığı — semt genelinde yapısal sorun
- Faiz ortamı ve alıcı finansmanının fiyat artış hızını sınırlaması
- Kısa dönem kiralama düzenlemeleri

06 Kimin İçin Uygun

- **Küçük biletli gelir yatırımcısı:** €250–300 bin bandında, düşük boşluk riski ve yeni yapı konforuyla istikrarlı uzun dönem kira arayan yatırımcı.

- Atina'da okuyan çocuğu olan aile: Panteion veya Harokopio'ya yürüme mesafesinde, sonrasında kiraya verilebilecek bir daire.
- Şehirde üs isteyen profesyonel: Merkeze, Pire'ye ve sahile hızlı erişimli, düşük işletme giderli bir 1+1.
- Portföy çeşitlendirmesi: Riviera'daki daha yüksek biletli varlıkların yanına eklenen, semt düzeyinde farklı bir talep tabanı.

Daha az uygun olduğu durumlar: araç sahibi olup kapalı otopark arayanlar; 2+1 ve üzeri aile kullanımı; kısa dönem kiralamaya dayalı yüksek nakit getirisi bekleyenler.

07 SWOT — Kallithea / SNFCC Koridoru

GÜÇLÜ YÖNLER (S)

ISAP 1. hat + tramvay: çift raylı erişim
SNFCC ve 21 hektarlık park yürüme mesafesinde
İki üniversite — tekrarlayan 1+1 talebi
Merkez ile sahil arasında dengeli konum
Derin ve likit kiralık pazar

ZAYIF YÖNLER (W)

Eski ve yoğun yapı dokusu; sokak bazında kalite farkı
Otopark kıtlığı
Kira seviyesi lüks semtlerin altında; getiri "doluluk" odaklı
Prestij algısı Riviera semtlerinin gerisinde

FIRSATLAR (O)

Yeni yapı A sınıfı arzının azlığı — kalite primi
Falıro sahil yenilemesi ve Ellinikon etkisinin kuzeye yayılması
Kültür-akademi koridorunun kiracı profilini yükseltmesi
Enerji verimliliğinin kira tercihlerinde artan ağırlığı

TEHDİTLER (T)

Kısa dönem kiralama düzenlemelerinin sıklaşması
Faiz ve finansman koşullarının talebi yavaşlatması
Yunanistan makro ortamı ve vergi politikası değişiklikleri
Semt içinde yeni projelerin eş zamanlı teslimiyle geçici arz artışı

Bölge Görüşü:

POZİTİF

TALEP

Üniversite, SNFCC ve merkez-Pire ekseninden gelen çok katmanlı, mevsimsel değil kalıcı 1+1 talebi.

ERİŞİM

ISAP ve tramvayın kesiştiği, sahile ve merkeze eşit uzaklıkta bir semt; araç bağımlılığı düşük.

FİYAT

Yeni yapı primi belirgin ama gerekçeli; sermaye koruması ve düşük boşluk, yüksek nakit getirisinin önüne geçer.

Değerlendirme: Kallithea, Atina'da "gösterişsiz ama çalışan" semtlerin başında gelir. SNFCC koridoru, semtin geleneksel yoğun dokusu içinde nitelikli bir cep oluşturmuştur; bu cepte yeni yapı, A sınıfı ve depolu bir 1+1, uzun dönem kiracı için tercih sırasının üstünde yer alır. Yatırımcı, getiri beklentisini %3-4 brüt bandında tutarak, düşük boşluk ve kalıcı talep üzerine kurulu bir konum satın almış olur.

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

Bu rapor Avla Gayrimenkul A.Ş. tarafından bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır; yatırım, hukuk veya vergi tavsiyesi niteliği taşımaz. "Gösterge" olarak işaretlenen kira, getiri ve maliyet aralıkları piyasa gözlemine dayanır, garanti içermez ve sözleşme aşamasında güncel verilerle doğrulanmalıdır. Daire, alan, fiyat ve müsaitlik bilgileri 4 Eylül 2026 tarihli müsaitlik listesine dayanır; değişebilir. İzinsiz çoğaltılamaz.

AVLA GAYRİMENKUL A.Ş.

Yunanistan & Türkiye gayrimenkul yatırım danışmanlığı · Kadıköy, İstanbul

avlarealestate.com · realestate@avla.com.tr

Belge: A0222 · Bölge Raporu · TR · 5 Eylül 2026