

GAYRİMENKUL BÖLGE YATIRIM ANALİZİ

Nea Filadelfia

Atina Kuzey · "Bahçe Şehir" · Yunanistan Golden Visa Bölge Analizi

BÖLGE	KONUM	DOKU	METRO	KİRA GETİRİSİ
Nea Filadelfia	Atina Kuzey	Geleneksel Bahçe Şehir	M1 (+ planlı M4)	%4-6 / yıl

PROGRAM

Yunanistan Golden Visa

İÇİNDEKİLER

- | | | |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| 01 Bölgeye Bakış | 02 Ulaşım & Erişim | 03 Ekonomik Motor |
| 04 Demografi & Kira Talebi | 05 Fiyat & Prim Potansiyeli | 06 Bölge SWOT |
| 07 Sonuç & Yatırım Kararı | | |

01 BÖLGEYE BAKIŞ

Nea Filadelfia, Atina'nın "*sessiz gücü*"dür — şehir merkezine son derece yakın, ancak merkezin karmaşasından uzak, nadir görülen geleneksel bir "*bahçe şehir*" dokusuna sahip bir semt. Merkeze yalnızca **10-15 dakika**, havalimanına ise **yaklaşık 30 dakika** mesafededir. Bölgenin asıl değeri buradadır: turistik dalgalanmalara ya da tek bir talep kaynağına bağımlı olmayan, **kendi ayakları üzerinde duran, kendi kurallarıyla yaşayan bir ekosistem**.

10-15dk

ŞEHİR MERKEZİ

5dk

ŞEHİR PARKI

%4-6

KİRA GETİRİSİ

M1+M4

METRO ERİŞİMİ

Bu profil, bölgeyi klasik bir "yatak semti" ya da tek boyutlu bir turizm cebi olmaktan ayırır. Yeşil alan, ulaşım ve gelişen yaşam standardı bir araya geldiğinde ortaya, hem oturmak hem de yatırım yapmak için dengeli ve düşük volatiliteli bir bölge çıkar.

02 ULAŞIM & ERİŞİM

Nea Filadelfia'nın yatırım cazibesinin temelinde, merkeze yakınlığı ile sakinliğini aynı anda koruyan güçlü ulaşım ağı yer alır. Aşağıdaki tablo, bölgenin erişilebilirlik profilini özetlemektedir.

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Alsos Neas Filadelfeias (şehir parkı)	Yürüyerek	5 dk
OPAP Arena (AEK Stadyumu)	Yürüyerek	8 dk
Perissos Metro İstasyonu (M1 Hattı)	Yürüyerek	10 dk
Yeni Metro Hattı 4 (planlı)	Yürüyerek	10–15 dk
Atina Şehir Merkezi	Araç / Metro	10–15 dk
Pire Limanı	Metro (M1 doğrudan)	25 dk
Akropolis	Araçla	15 dk
Atina Havalimanı	Araçla	30 dk

Ulaşım Katalizörü: Planlı **Metro Hattı 4** devreye girdiğinde bölge değerini bir kademe daha yukarı taşıyacaktır. Atina'da bu tür ulaşım yatırımları doğrudan emlak fiyatlarına yansımaktadır; dolayısıyla M4, bölge için orta vadeli ve somut bir prim kaynağıdır.

03 EKONOMİK MOTOR

OPAP Arena (AEK Stadyumu) açılışından sonra bölgeye ciddi bir ekonomik hareket gelmiştir. Stadyumun çevresinde yeni restoranlar, kafeler ve ticari alanlar açılmış; bu canlanma **kiracı profilini yukarı çekmiştir**. Böylece Nea Filadelfia, yalnızca konut talebine değil, kendi içinde büyüyen yerel bir ticari ekosisteme de dayanan bir bölgeye dönüşmüştür.

PRİM POTANSİYELİ OLAN "GERÇEK" PAZAR

Spekülatif değil, dengeli büyüme: Bölge suni bir balon değil, gerçek kullanım talebine dayalı istikrarlı bir büyüme sergiler.

Yalnızca turistik bir bölge değil → bu da sürdürülebilir, yıl boyu devam eden kira geliri anlamına gelir.

Yalnızca yerel bir bölge de değil → ekonomik motor ve ulaşım yatırımları sayesinde değer artışı (prim) potansiyeli taşır.

04 DEMOGRAFİ & KİRA TALEBİ

Nea Filadelfia'nın demografisi dengelidir: bölgede **yerleşik aileler ile genç profesyoneller** bir arada yaşar. Bu dengeli yapı, kira talebini tek bir kiracı tipine bağımlı olmaktan kurtarır ve talebi yıl boyunca istikrarlı tutar. Hedef kiracı tabanı nettir:

— **Akademisyenler** — üniversite yakınlığı sayesinde istikrarlı ve uzun dönemli kiracı segmenti.

— **Beyaz yakalı profesyoneller** — merkeze hızlı erişim ve gelişen yaşam standardıyla cazibe.

— **Kısa süreli kiracılar** — stadyum ve şehir etkinlikleri dönemlerinde artan geçici talep.

Yeşil alan (Alsos), güçlü ulaşım ağı ve yeni yaşam standartları bir araya geldiğinde **boşluk (vacancy) riski düşer**. Talebin farklı kaynaklardan beslenmesi, bölgeyi tek bir ekonomik döngüye bağımlı olmaktan koruyan yapısal bir

05 FİYAT & PRİM POTANSİYELİ

Metrekare fiyatları hâlâ **Atina merkezine göre daha erişilebilir** seviyededir; ancak bölgedeki dönüşüm projeleri yukarı yönlü trendi net biçimde ortaya koymaktadır. Golden Visa programı açısından bölge, **€250.000** istisna bandındaki fırsatlarla değerlendirilebilecek erişilebilir bir giriş noktası sunar. Uzun dönem kira getirisi **%4–6** bandındadır; kısa dönem (etkinlik odaklı) kiralama ile bu oran daha da yukarı çekilebilir.

Planlı **Metro Hattı 4**, bölge için orta vadeli bir *prim katalizörü* niteliğindedir. Ulaşım altyapısının güçlenmesi, dönüşüm projelerinin olgunlaşması ve ticari ekosistemin genişlemesi birlikte değerlendirildiğinde, fiyatların önümüzdeki dönemde merkez seviyelerine doğru yakınsaması beklenir.

Yatırımcı Penceresi: En sağlıklı yatırım senaryosu bugün geçerlidir — "*geç kalınmamış, ama henüz erken.*" Bölge, primini büyük ölçüde henüz gerçekleştirmemişken; ekonomik motor, ulaşım katalizörü ve dengeli talep temelleri şimdiden yerine oturmuştur.

06 BÖLGE SWOT

STRENGTHS · GÜÇLÜ YÖNLER

"Sessiz güç" bölgesi — düşük volatilite, dengeli büyüme
OPAP Arena ekonomik motoru — çevre ticaret canlı
Metro M1 doğrudan Pire + merkez bağlantısı
Geniş yeşil alan (Alsos) — yaşam kalitesi primi
Dengeli demografi — aileler + genç profesyoneller

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Sahil cephesi yok — turistik premium sınırlı
Metroya 10 dk yürüme — orta uzaklık
Fiyat keşfi (price discovery) henüz olgunlaşıyor

OPPORTUNITIES · FIRSATLAR

Planlı Metro Hattı 4 — orta-vadeli prim katalizörü
Arena çevresinde genişleyen ticari ekosistem
Atina merkez yıllık %5,5+ değer artışı trendi
Kısa dönem etkinlik kirası (AEK maç günleri)

THREATS · TEHDİTLER

EUR/TRY kur volatilitesi
Metro Hattı 4 ertelenme riski
Airbnb regülasyonu sıkılaşıma trendi
Avrupa makro şok potansiyeli

07 SONUÇ & YATIRIM KARARI

Nea Filadelfia; doğru lokasyonun, doğru kitlenin ve makul fiyat seviyelerinin bulunduğu, dengeli ve düşük volatiliteli bir bölgedir. Turistik dalgalanmalara bağımlı olmayan gerçek ve kendi kendine yeten bir yerel ekonomiye sahip bahçe şehir dokusu; ekonomik motor (arena), doğrudan metro bağlantısı ve orta vadeli ulaşım katalizörü ile daha da güçlenir.

Bölge Kararı: POZİTİF Defansif

Genel Değerlendirme: Nea Filadelfia, Atina'nın en parlak ama abartılmamış bölgelerinden biridir — doğru lokasyonun, doğru kitlenin ve makul fiyat seviyelerinin bulunduğu, dengeli ve düşük volatiliteli bir alan. Gerçek ve kendi kendine yeten bir yerel ekonomiye sahip bahçe şehir dokusu; ekonomik motoru (OPAP Arena), doğrudan metro bağlantısı (M1) ve orta-vadeli ulaşım katalizörü (planlı M4) ile güçlenmektedir. İstikrarlı kira geliri ile orta vadeli prim potansiyelini bir arada arayan yatırımcı için bölge, savunmacı ama net biçimde pozitif bir profil sunar.

GİZLİ — Bu bölge raporu Avla Gayrimenkul A.Ş. müşterileri için hazırlanmıştır. İzinsiz çoğaltılamaz, dağıtılamaz veya üçüncü şahıslarla paylaşılamaz. Rapordaki değerlendirme ve tahminler bilgilendirme amaçlıdır; yatırım kararı öncesi profesyonel danışmanlık alınması tavsiye edilir.



AVLA REAL ESTATE

Avla Gayrimenkul A.Ş. · Yunanistan Golden
Visa

avlarealestate.com · realestate@avla.com.tr

+90 532 282 2657 · Belge: A0139-NeaFiladelfia-Bolge-Raporu · v1.0 · Temmuz
2026