

## TUVİMER YATIRIM REHBERİ ARAŞTIRMASI - İSTANBUL, ORTALAMA KONUT AİDATLARI RAPORU

Türkiye Veri İşleme Merkezi (TUVİMER) gayrimenkul sektöründeki nitelikli veri eksikliğini giderebilmek amacıyla hazırladığı araştırma ve raporları kamuoyuna duyurmaktadır. Bu amaç doğrultusunda AR-GE ekibimiz tarafından hazırlanan ve TUVİMER Yatırım Rehberi kapsamına alınan 'İstanbul, Ortalama Konut Aidat Fiyatları' raporumuzu yayınlamaktan mutluluk duyuyoruz.

İstanbul ilçelerini ortalama aidat tutarlarına göre sınıflandırarak sıralamanın anlamlı sonuçlar doğurmayacağı düşünülse de, özellikle ortalama metrekare değerleri, ortalama konut büyüklüğü ve ortalama bina yaşları ile karşılaştırıldığı takdirde faydalı sonuçlara ulaşabilmekteyiz. Bu görüşten hareketle çalışma detaylandırılmıştır. Çalışma kapsamında mahalle ve ilçelerde en yoğun rastalanan aidatlar ve ortalama aidat değerleri olmak üzere iki farklı hesaplama gerçekleştirilmiştir.

İstanbul genelinde konut aidatlarına yönelik gerçekleştirilen araştırmada 39 ilçe, 800'ü aşkın mahalle mercek altına alındı. Rapor hakkında kısa bilgi veren TUVİMER Strateji ve İş Geliştirme Direktörü Ömer Türkoğlu yeni projelerin bulunduğu merkezi yerleşim bölgelerinde homojen dağılımlara rastlamanın mümkün görünmediğini belirtti. Türkoğlu, "Aynı ilçede, aynı mahallede hatta aynı sokakta birbiriyle yan yana denebilecek kadar yakın mesafede bulunan biri geleneksel apartman dairesinde ve aylık aidatı için sadece merdiven temizliği ile genel elektrik giderlerini öderken, diğer apartman dairesi aynı tip apartman özelliklerine sahip olmasına rağmen kapıcı masrafı, merkezi ısıtma, ek bakım giderleri gibi pek çok kalemi içinde barındıran aidat ödemelerini gerçekleştirebiliyor."

Türkoğlu'nun bahsettiği durum ilk dairede aidatın 20 TL/Ay, ikinci dairede aidat fiyatlarının kış aylarında 350 TL/Ay yaz aylarında ise 50-100 TL/Ay gibi durumların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

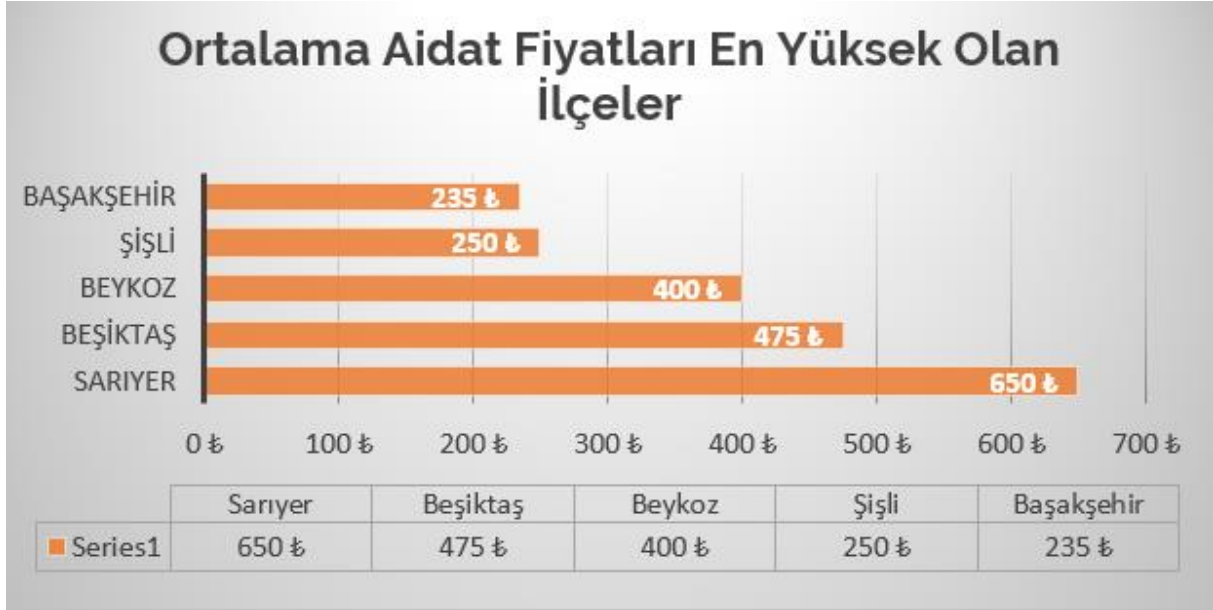
Apartment daireleri dışında site içi daireler, site içi müstakil yapılar, tekil müstakil yapılar, özel lüks konutlar ve rezidanslarda da açık alan bakımları, güvenlik ekip ve ekipmanları, sosyal imkanların sürdürülebilirliği gibi konuları göz önüne aldığımızda farklılaşan yüksek aidat tutarlarına rastlamak şaşırtıcı olmamaktadır.

### AİDAT FİYATLARININ EN YÜKSEK OLDUĞU İLK 5 İLÇE

'İstanbul, Ortalama Konut Aidatları Raporu' kapsamında hazırlanan araştırma sonuçlarına kısaca değindiğimizde İstanbul genelinde konut için ortalama aylık 160 TL/ay olarak belirlendi. Bu rakam en yoğun ve sıkça rastlanan aidat seviyelerine göre konut başına en yüksek aidat ödenen ilk 5 ilçenin;

- Sarıyer-490 TL/AY
- Beykoz-225 TL/AY
- Ataşehir -200 TL/AY
- Başakşehir-200 TL/AY
- Beşiktaş -185 TL/AY

olduğu saptanmıştır.



#### SARIYER-BEYKOZ

Bu sıralamada ilk iki sırayı Beykoz ve Sarıyer'in almasının ana nedeni ortalama m<sup>2</sup> büyüklüklerine bakıldığında daha rahat anlaşılmaktadır. Sarıyer ve Beykoz'da gerçekleştirilen çalışma kapsamında incelenen birimlerin ortalama konut m<sup>2</sup> büyüklükleri 200 m<sup>2</sup> üstünde olarak tespit edilmiştir. Bu durum genel olarak büyük daireler ve/veya müstakil yapılardan kaynaklanan bir aidat fiyat yüksekliği ile açıklanmaktadır.

#### ATAŞEHİR-BAŞAKŞEHİR

Ataşehir ve Başakşehir ilçelerinde ise bina yaşı ortalamaları anlamlı sonuçlar karşımıza çıkartmaktadır. Bu ilçelerde 130 m<sup>2</sup> ortalamaya sahip konutlar genel olarak 6-7 yaş ortalamasında ve site-rezidans içinde görülmektedir. Bu durum özellikle genel/ortak giderlerin de aidat içerisinde bulunma yoğunluğu ile açıklanabilir.

#### BEŞİKTAŞ

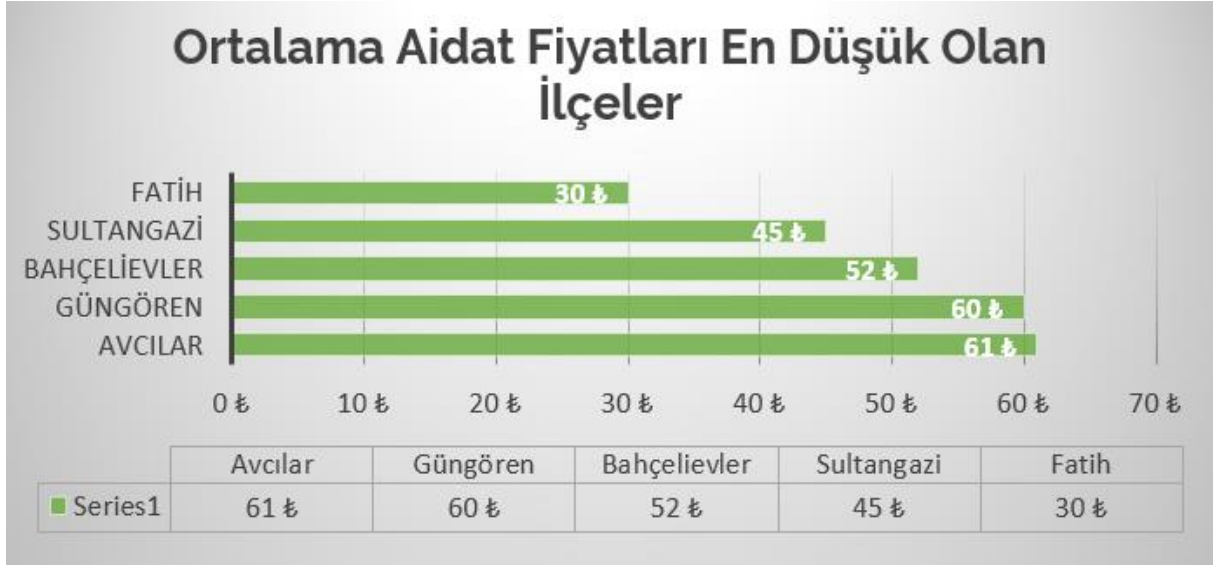
Beşiktaş, hem genel giderlerine çok fazla kalem dahil olmayan apartman daireleri, hem site içi yapıları, hem lüks siteleri ile geniş bir çeşitliliği bandırmaktadır. Bu çeşitlilik içerisinde yoğun rastlanan değer 200 TL'nin altında kalarak ilk beşte son sırada yer bulmasına neden olmaktadır. Bu ilçede ortalama bina yaşı incelenen birimler için 20 olarak hesaplanmıştır.

## AİDAT FİYATLARININ EN DÜŞÜK OLDUĞU 5 İLÇE

İstanbul'daki en düşük aidat fiyatlarının bulunduğu ilçeler incelediğimizde 20 TL/ay bedelle;

- Zeytinburnu
- Güngören
- Fatih
- Esenler
- Avcılar

karşımıza çıkmaktadır.



Listelenen ilçelerin ortak özellikleri ise hepsinin yoğun yapılaşma ve çok sayıda düşük daire sayılı bina barındırması olarak belirtilebilir. Değinen ilçelerdeki ortak özelliklerden biri de ortalama bina yaşının (Fatih dışında) 15-20 yıl olmasıdır. Bu ilçelerde binaların genelinde kapıcı, güvenlik ve hatta merkezi ısıtmaya çok sık rastlanmamaktadır. Bu nedenle sıklaşan değerinde bu seviyede olması normal olarak düşünülmektedir.

***Sıklaşan (Yoğun) rastlanan değerlerden ortalama değerlere geçecek olursak;***

*En yüksek 5 ilçe;*

- Sarıyer -650TL/AY
- Beşiktaş-475TL/AY
- Beykoz-400TL/AY
- Şişli -250TL/Ay
- Başakşehir-235TL/AY

şeklinde sıralanmaktadır. Sıralamada Ataşehir ilçesinin yerine Şişli'nin geldiği görülmektedir. Ataşehir'de yoğunlaşan değerden ortalama değere geçiş aidat değerini düşüş olarak etkilemektedir. Bunun anlamı yoğun yeni ve site içi yapılaşma olmasına rağmen dışarda kalan dikkate değer sayıda düşük aidatli apartman dairesi olduğu şeklinde açıklanabilir. Ortalama değerlere bakıldığında değerlerin genel olarak yukarı eğilimli olduğu söylenebilir.

*En düşük 5 ilçe;*

- Fatih-30 TL/AY
- Sultangazi-45 TL/AY
- Bahçelievler-52 TL/AY
- Güngören-60 TL/AY
- Avcılar-61 TL/AY

Ortalama değerler genel olarak sık rastlanan değerlerin yukarı yönlü hareketi şeklinde görüntülenmektedir. Bu durumun ana nedeni ise ilçelerin genel karakteri dışında yeni geliştirilen ama sık rastlanmayan projelerin de hesaplara dahil olması şeklinde açıklanabilir. Örneğin Zeytinburnu

ilçesi yeni projelerinin etkisi ile yoğun rastlanan değerlerde listenin en altında iken şu anda 140 TL/ay ortalama ile listenin son 15 ilçesinde dahi görülememektedir.

## ĀİDATLAR FİYATLARININ KİRAYA BEDELLERİNE YAKLAŞTIĞI MAHALLELER

Birim başına ortalama aidatın 1000 TL/ay üstünde tespit edildiği öne çıkan mahallelere bakıldığında;

İLÇE	MAHALLE
Şişli	HARBİYE
Sarıyer	BÜYÜKDERE
Sarıyer	İSTİNYE
Sarıyer	YENİKÖY
Büyükçekmece	ALKENT 2000
Beykoz	ACARLAR
Beykoz	RİVA
Beşiktaş	LEVENT
Beşiktaş	ULUS

mahallelerine erişilmektedir. Bu mahallelerde ortak payda olarak büyük m<sup>2</sup> li konutlar dikkat çekmektedir. Bu rakamlar şehrin çeperinde yer alan ilçelerdeki ortalama kira bedellerine denk bir tabloyu ortaya koyuyor.

## METREKARE BAŞINA ORTALAMA ĀİDAT BEDELLERİ

Araştırmamızı ortalama metrekare başına aidat değerini hesaplama üzerine genişlettiğimizde karşılaştığımız sonuçlar arasında büyük farklılıklar yaşanmamıştır. Her iki durumda da tespit edilen ilçelerde aidatlar düşük veya yüksek olarak nitelendirilebilir.

Ortalama metrekare başına aidat değeri 0,5 TL altında olan ilçeler;

- Fatih
- Çatalca
- Sultangazi
- Bahçelievler
- Avclar

*olarak sıralanırken*

Ortalama metrekare başına aidat değeri 1,5 TL ve üzerinde olan ilçeler;

- Beşiktaş
- Sarıyer
- Şişli
- Ataşehir
- Tuzla
- Başakşehir
- Beykoz olarak karşımıza çıkmaktadır.

İstanbul'da yer alan diğer ilçelerin ortalama aidat fiyatları;

