

İSTANBUL KARTAL

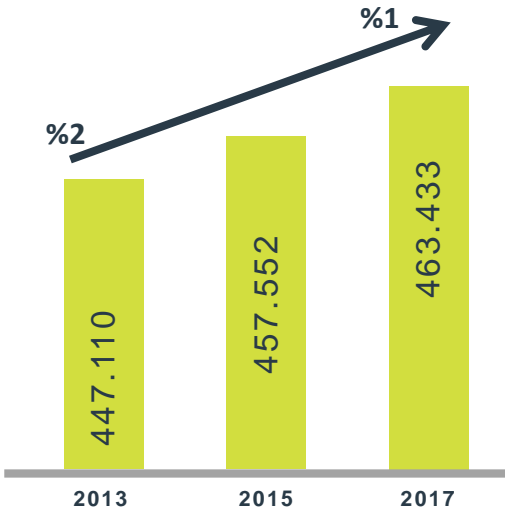


- Aydos Ormanı
- Deniz
- Ulaşım Yatırımları
- İstanbul Anadolu Adliyesi

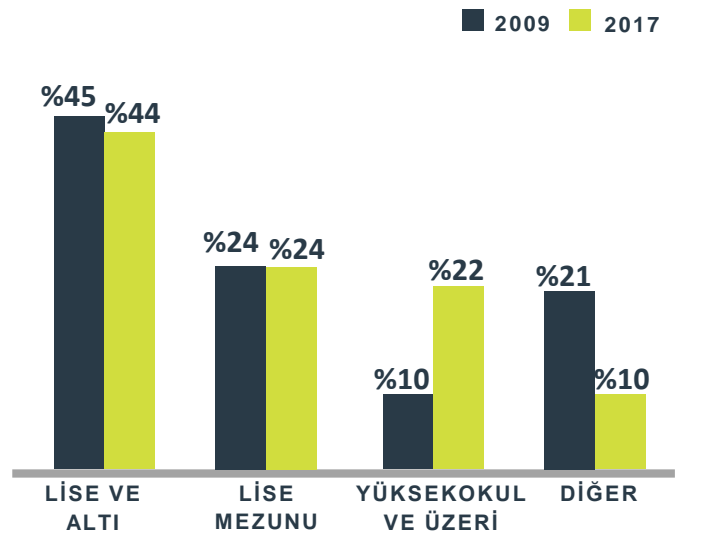
Kimler yaşıyor?

Nüfus artışı açısından İstanbul ortalamasının altında olan Kartal ilçesi medeni durum açısından ise İstanbul'u yansıtmaktadır. 2007 yılına kıyasla, ilçede ikamet eden 30 yaş üzeri nüfus artış göstermiştir. 2009 yılına kıyasla ilçe, eğitim düzeyi yüksek olan nüfus tarafından daha fazla tercih edilmiştir.

NÜFUS DEĞİŞİMİ



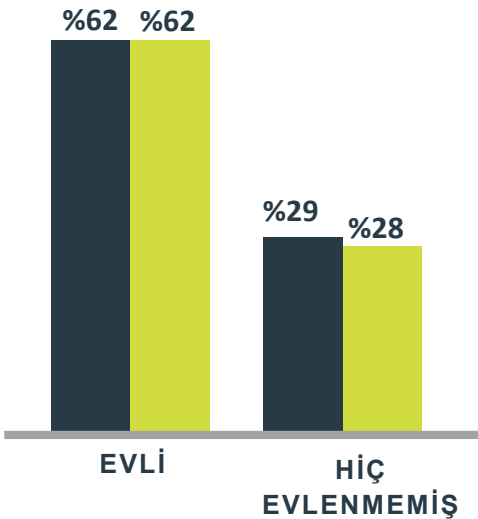
EĞİTİM DURUMU



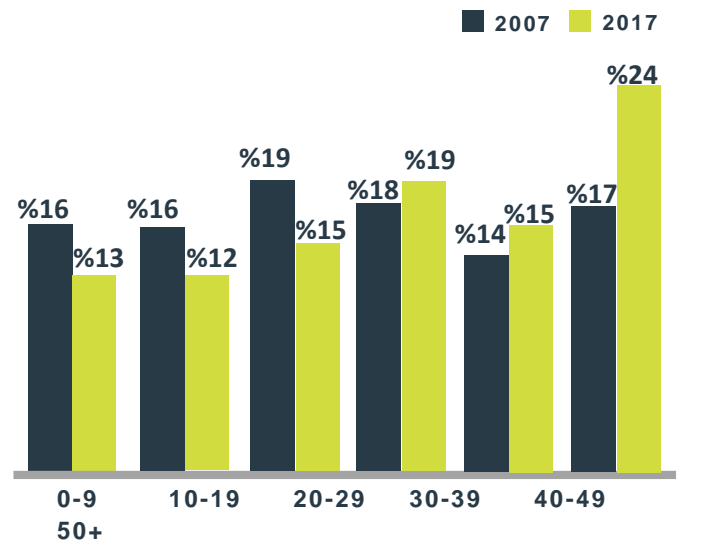
MEDENİ DURUM (2017)

VERİLERİ

■ İSTANBUL ■ KARTAL



YAŞ DAĞILIMI



Neler var?

İlçede nüfusun ihtiyacını karşılayacak sosyal altyapı mevcut olup, bunun yanı sıra bölgesel ölçekte kamusal alanlarda ilçede yer almaktadır. İlçe, Kadıköy – Kartal metrosu ile ulaşım problemini minimuma indirmiş durumdadır. Yıl sonuna kadar tamamlanması planlanan Halkalı – Gebze Marmaray Yüzeysel Metro Hattı ile ilçenin sahili diğer ilçeler ile bağlantılı hale gelecektir.

HANGİ FONKSİYONLARLA GELİŞİYOR?



İstanbul Gedik Üniversitesi
İstanbul Medeniyet Üniversitesi
İstanbul Şehir Üniversitesi



Ritim İstanbul AVM
İstmarina AVM
İkea Kartal



Kartal Koşuyolu Yüksek İhtisas Eğitim Ve Araştırma Hastanesi
Dr.Lütfi Kırdar Kartal Eğitim ve Araştırma Hastanesi
Kartal Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi



Okul/Kurum: 269
Derslik:3.502
Öğrenci: 77.015

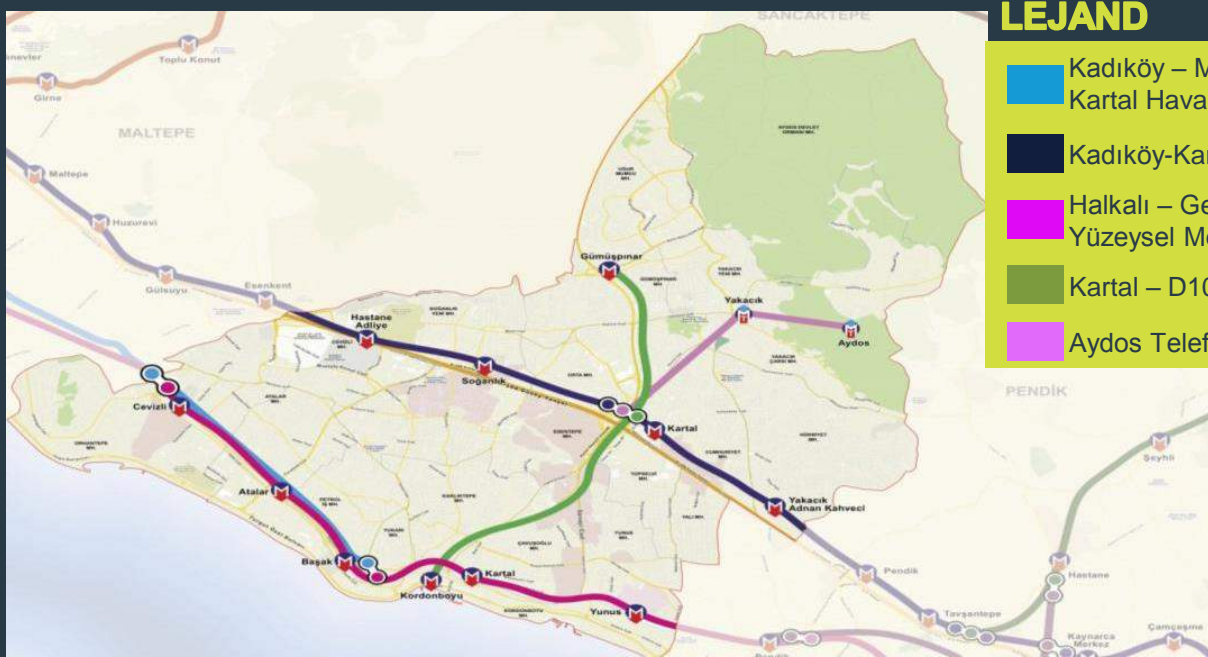


Derslik Başına Düşen Öğrenci
İlkokul + Ortaokul: 27
Genel Ortaöğretim: 26
Mesleki ve Teknik: 40



Türkcell Kartal Plaza ve Teknoloji
Siemens Genel Müdürlüğü
İstanbul Adalet Sarayı

MEVCUT VE YENİ ULAŞIM İMKANLARI



LEJAND

- Kadıköy – Maltepe – Kartal Havaray Hattı
- Kadıköy-Kartal Metro Hattı
- Halkalı – Gebze Marmaray Yüzeysel Metro Hattı
- Kartal – D100 Havaray Hattı
- Aydos Teleferik Hattı

Gayrimenkul piyasası

Son dönemde Kartal'da geliştirilen konutların büyüklüğü İstanbul ortalamasının altındadır. İstanbul'a kıyasla, yeni konutların satış oranı daha yüksektir ve ipotek dışındaki ödeme seçenekleri daha fazla tercih edilmektedir. Geri dönüş süresi ortalamasının üzerinde olan ilçede, konut satış fiyatları artarken kiralar sabit kalmaktadır. İlçenin 3 önemli projesinde liste satış fiyatı 5.500–8.500 TL/m² arasında değişmektedir.

GENEL GÖRÜNÜM (2017 VERİLERİ)

KONUT BÜYÜKLÜĞÜ KONUT ALANI



İSTANBUL
96 m²



KARTAL
84 m²

PROJE ORT. KONUT SAYISI



İSTANBUL
640



KARTAL
300

RUHSAT ALMIŞ KONUT SAYISI



İSTANBUL
%3'ü, 24. sıra
(Düşükten Yüksekçe)



KARTAL
550

RUHSAT ALMIŞ

m²

İSTANBUL
%4'ü, 28. sıra
(Düşükten Yüksekçe)

m²

KARTAL
1.423.423

KONUT SATIŞ SAYISI



İSTANBUL
%4'ü



KARTAL
8.654

İLK&İKİNCİ EL SATIŞ SAYISI



İSTANBUL
İlk Satış: %48



KARTAL
İlk Satış: %50

İPOTEKLİ&DİĞER SATIŞ SAYISI



İSTANBUL
Diğer Satış: %64



KARTAL
Diğer Satış: %70

GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ

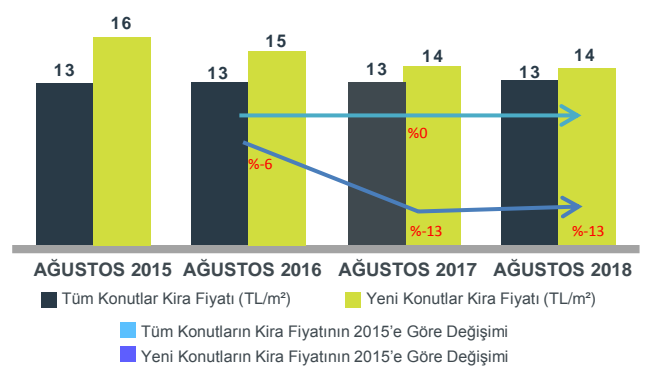
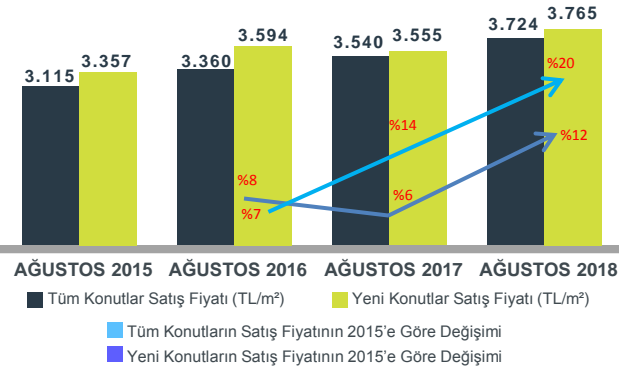


İSTANBUL
25 yıl



KARTAL
29 yıl

KONUT SATIŞ VE KİRA ENDEKSİ



ÖNE ÇIKAN 3 GAYRİMENKUL PROJESİ



MANZARA ADALAR
AND PASTEL
TUAL ADALAR

MİNİMUM VE MAKSİMUM FİYATLAR



5.500 TL/m²
8.500 TL/m²

Ne diyoruz?

Kartal ilçesi; konut yatırımı açısından doğru zamanı ve doğru stratejileri beklemektedir.

Olumlu Yönler & Potansiyeller

- Büyük ölçekli özel & kamusal çalışma alanlarının ilçede konut talebini arttırıyor olması
- Raylı sistem ile ulaşım altyapısının gelişiyor olması
- İlçede ikamet eden eğitilmiş nüfusun artıyor olması
- İlçede ticari fonksiyonları artıyor olması



Gözden Kaçmasın

- Satış süreci ile satış fiyatı arasındaki ilişki
- Konut arzının artması ile rekabetin güçleşmesi
- İlçede mahalle yaşantısına olan özlem
- Talebin çok yüksek katlı yapılardan yana olmadığı
- Büyük tipte konuta olan talep
- Konut projelerindeki marka yatırımlarının karşılığını aldığı
- Kartal'da geliştirilen projelerin Sancaktepe ve Sultanbeyli'deki rakipleri



Daha fazla bilgi için yardımcı olmaktan memnuniyet duyarız.

SILA YILDIZ DOĞAN Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı
syildiz@epos.com.tr

DİLEK YILMAZ AYDIN Gayrimenkul Geliştirme Müdürü
daydin@epos.com.tr

Bu rapor Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş tarafından yalnızca bilgi amaçlı hazırlanmış olup, raporun yazımında güvenilir olduğu varsayılan kamuya açık kaynaklardan ve firmamız veri bankasından yararlanılmıştır. Kamuya açık kaynaklardan elde edilen verilerin doğruluğu, eksiksizliği ve güncelliği garanti edilmemektedir. Salt bu rapora bağlı olarak yatırım kararı alınması önerilmemektedir. Yayının tüm hakları saklıdır.