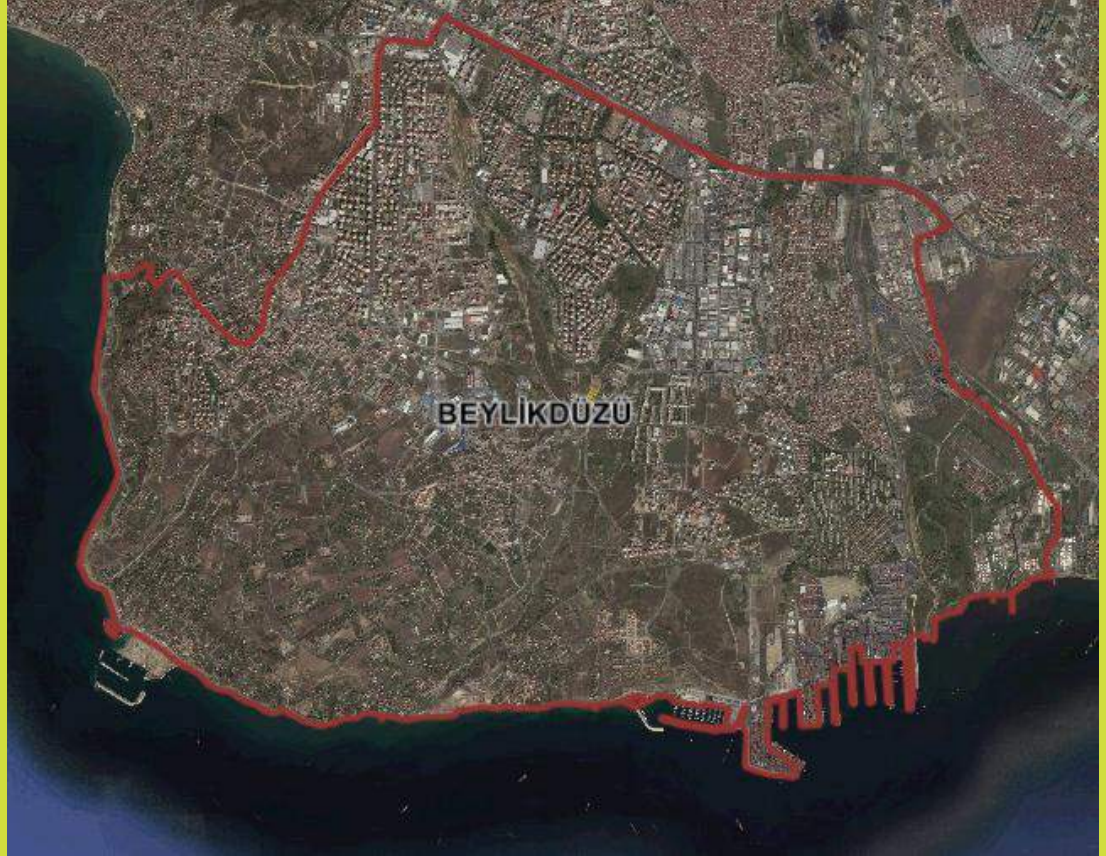


# İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ

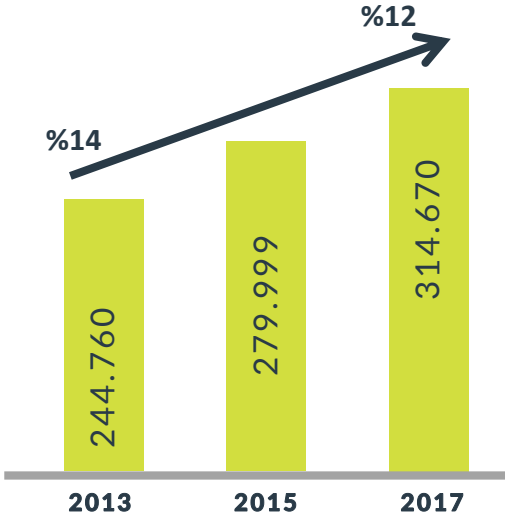


- **Marina**
- **Yaşam Vadisi**
- **Beylikdüzü OSB**

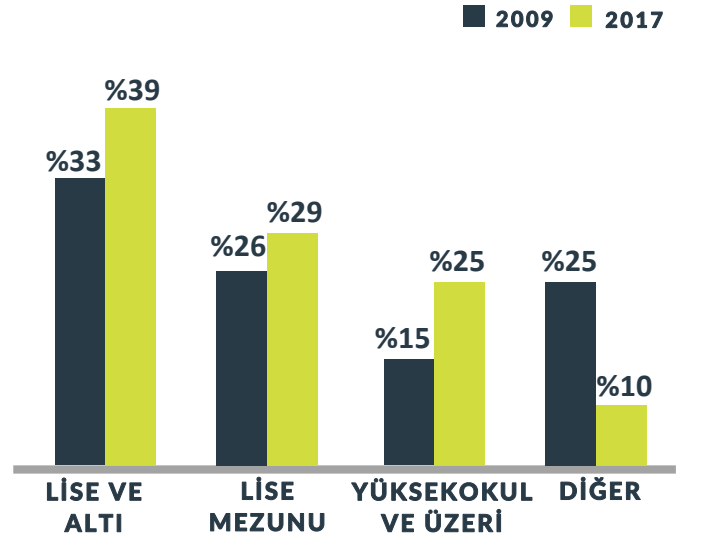
# Kimler yaşıyor?

Beylikdüzü, 2015-2017 yılları arasında nüfusu en çok artan 3. ilçedir. İlçede 20 ile 39 yaş arası nüfusun toplam nüfus içindeki payı azalış göstermiştir. Evli nüfus oranı İstanbul ortalamasının üzerinde olan ilçede, solo yaşam oranı düşüktür. İlçe her eğitim düzeyinden nüfus tarafından tercih edilse de, yıllar içerisinde yükseköğretim ve üzeri mezuniyet durumuna sahip nüfusun ilçeye olan ilgisi artmıştır.

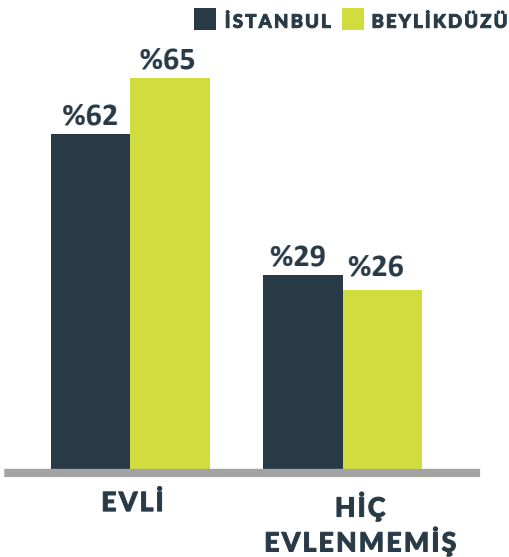
## NÜFUS DEĞİŞİMİ



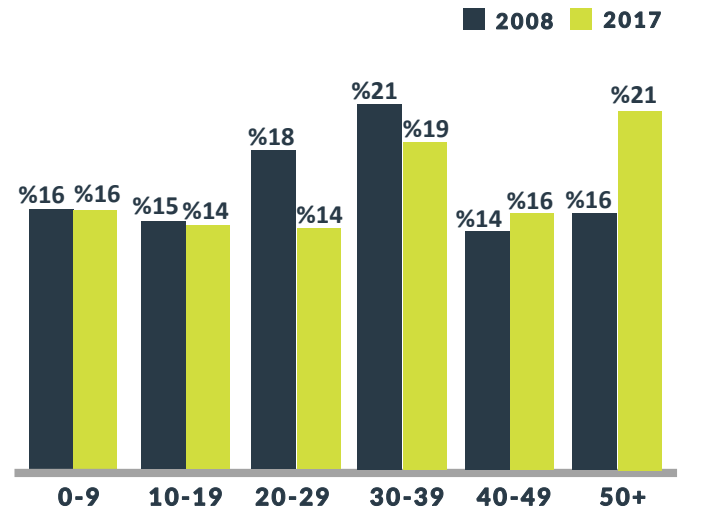
## EĞİTİM DURUMU



## MEDENİ DURUM (2017 VERİLERİ)



## YAŞ DAĞILIMI



# Neler var?

İlçede derslik ve öğretmen başına düşen öğrenci sayısı İstanbul ortalamasının üzerindedir. Bu nedenle özel okul yatırımları sayıca yüksektir. İlçenin ulaşılabilir konumu sayesinde gelişmiş olan yakın çevre ilişkileri, ilçedeki ticari hayatın hareketli olmasını sağlamaktadır. 2023 yılı sonrasında hayata geçmesi planlanan metro yatırımları ile ilçenin erişilebilirliğinin artması dolayısı ile ilçeye olan talebin artması beklenmektedir.

## HANGİ FONKSİYONLARLA GELİŞİYOR?



Beykent Üniversitesi



Perlavista AVM  
Beylicium AVM  
5M Migros AVM



Beylikdüzü Kolan Hospital  
Beylikdüzü Devlet Hastanesi  
Medilife Beylikdüzü Hastanesi  
Acıbadem Beylikdüzü Cerrahi  
Tıp Merkez  
Medicana International İstanbul



Okul/Kurum: 228  
Derslik: 1.502  
Öğrenci: 66.063

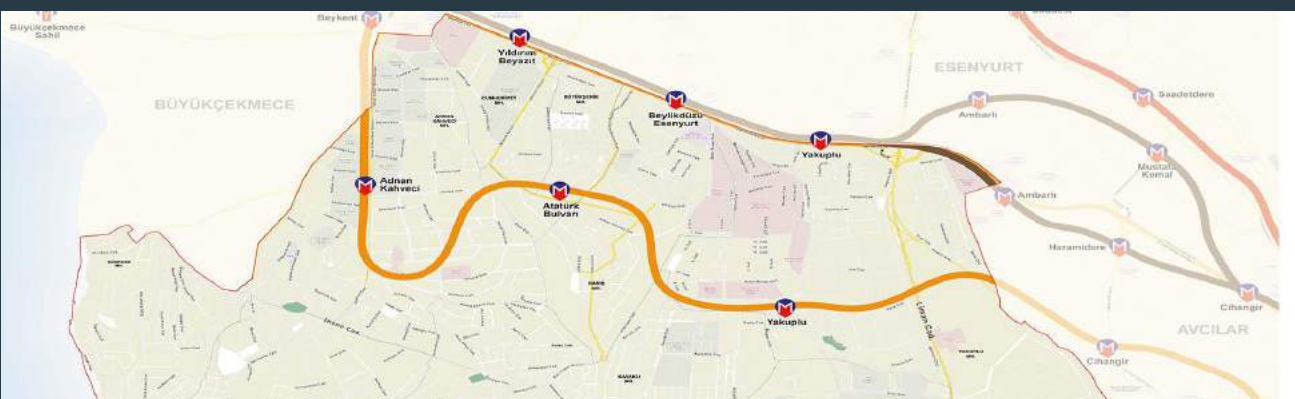


Derslik Başına Düşen  
Öğrenci  
İlkokul + Ortaokul: 32  
Genel Ortaöğretim: 34  
Mesleki ve Teknik: 44



Beylikdüzü OSB  
Kumport Limanı  
Ambarlı Liman Tesisleri

## MEVCUT VE YENİ ULAŞIM İMKANLARI



### LEJAND



Avcılar - Beylikdüzü - Esenyurt Metro Hattı



Sefaköy - Avcılar - Esenyurt -  
Beylikdüzü - Büyükçekmece (TÜYAP)  
Metro Hattı

# Gayrimenkul piyasası

İlçede üretilen konutların büyüklüğü İstanbul ortalamasının üzerindedir. İlçe, İstanbul genelinde ruhsat alan konutların %3'ü'ne, satılan konutların da %5'ine sahiptir. Diğer yöntemler ile gerçekleştirilen satış oranı ipotekle ödemeye kıyasla daha yüksek olan ilçede, geri dönüş süresi İstanbul ortalamasının altındadır. İlçenin 3 önemli projesinde liste satış fiyatı 4.000 – 5.000 TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.

## GENEL GÖRÜNÜM (2017 VERİLERİ)

### KONUT BÜYÜKLÜĞÜ



İSTANBUL  
96 m<sup>2</sup>



BEYLİKDÜZÜ  
124 m<sup>2</sup>



İSTANBUL  
640



BEYLİKDÜZÜ  
380

### RUHSAT ALMIŞ KONUT SAYISI



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



BEYLİKDÜZÜ  
611

### RUHSAT ALMIŞ KONUT ALANI

m<sup>2</sup>

İSTANBUL  
%4'ü, 29. sıra  
(Düşükten Yüksekçe)

m<sup>2</sup>

BEYLİKDÜZÜ  
1.453.359

### KONUT SATIŞ SAYISI



İSTANBUL  
%5'i



BEYLİKDÜZÜ  
11.467



İSTANBUL  
İlk Satış: %48



BEYLİKDÜZÜ  
İlk Satış: %46

### İPOTEKLİ & DİĞER SATIŞ SAYISI



İSTANBUL  
Diğer Satış: %64



BEYLİKDÜZÜ  
Diğer Satış: %69

### GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ

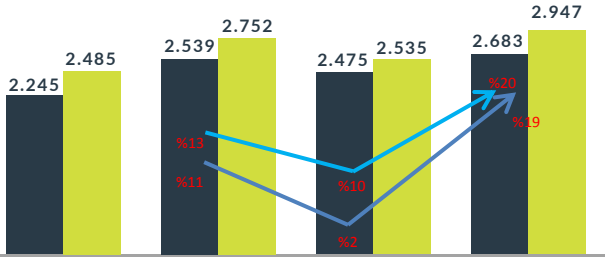


İSTANBUL  
29 yıl



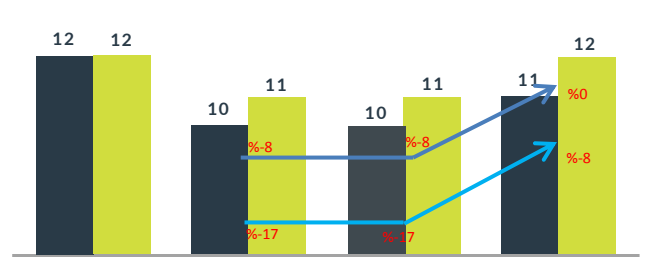
BEYLİKDÜZÜ  
24 yıl

## KONUT SATIŞ VE KİRA ENDEKSİ



■ Tüm Konutlar Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>) ■ Yeni Konutlar Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)

■ Tüm Konutların Satış Fiyatının 2015'e Göre Değişimi  
■ Yeni Konutların Satış Fiyatının 2015'e Göre Değişimi



■ Tüm Konutlar Kira Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>) ■ Yeni Konutlar Kira Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)

■ Tüm Konutların Kira Fiyatının 2015'e Göre Değişimi  
■ Yeni Konutların Kira Fiyatının 2015'e Göre Değişimi

## ÖNE ÇIKAN 3 GAYRİMENKUL PROJESİ



Westside İstanbul  
Metrohome Residence  
Vira İstanbul

## MİNİMUM VE MAKSİMUM FİYATLAR



4.000 TL/m<sup>2</sup>  
5.000 TL/m<sup>2</sup>

# Ne diyoruz?

Beylikdüzü, nüfus dinamiği ile konut dışı, alternatif gayrimenkul yatırımları için potansiyel bir ilçedir.

## Olumlu Yönler & Potansiyeller

- İlçe nüfusunun artışı ile hizmet sektörünün hareketli olması
- İlçenin nüfus dinamiği ve mevcut eğitim tesisi kapasitesinin, okul yatırımı için uygun ortamı oluşturuyor olması
- Konut yatırımı geri dönüş süresinin İstanbul'a kıyasla daha kısa olması
- Konut satış fiyatı endeksinin artıyor olması
- Yeni imar düzenlemeleri ile ilçe güneyinde arsa stokunun artması
- Yabancı yatırımcının ilçeye yoğun ilgisi
- İlçenin çevre ilçeler ile ilişkisinin sağlık sektörüne dayalı yatırımları desteklemesi



## Gözden Kaçmasın

- Konut arzının artması ile rekabetin güçleştiği
- İlçe ve yakın çevresindeki üniversitelerde eğitim alan öğrencilerin yurttan ziyade kiralık konutlara yöneldiği
- Atatürk Havalimanının geleceğinin konaklama yatırımlarını negatif etkileyebileceği
- Merkezi İş Alanı dışında yer alması sebebiyle ilçedeki büyük ölçekli ofis yatırımı getirisinin beklenenden düşük olma riski



Daha fazla bilgi için yardımcı olmaktan memnuniyet duyarız.

**SILA YILDIZ DOĞAN** Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı  
[syildiz@epos.com.tr](mailto:syildiz@epos.com.tr)

**DİLEK YILMAZ AYDIN** Gayrimenkul Geliştirme Müdürü  
[daydin@epos.com.tr](mailto: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 kalarak yatırım kararı alınması önerilmemektedir. Yayının tüm hakları saklıdır.