

# EMLAK DANIşMANI İLE YAPILAN GÖRÜşME RAPORU

## 1. Görüşmenin Kapsamı ve Amacı

Bu rapor, gayrimenkul piyasasında öğrenci talebinin kira, satış fiyatları ve amortisman süreleri üzerindeki etkisini analiz etmek amacıyla emlak danışmanı ile gerçekleştirilen görüşmede elde edilen saha verilerine dayanmaktadır. Görüşme kapsamında Ankara’da seçilen farklı bölgelerdeki arz-talep dengesi, öğrenci ve bekar nüfusun toplam talep içindeki payı, bölgesel altyapı durumu ve demografik yapı detaylı şekilde ele alınmıştır.

## 2. Genel Değerlendirme: Öğrenci Talebinin Piyasa Üzerindeki Etkisi

Görüşmede elde edilen bilgilere göre, öğrencilerin toplam talep içerisindeki payı bölgelere göre değişmekte olup sıralama Cebeci, İncek ve Öveçler şeklindedir. Öğrenci talebinin yüksek olduğu bölgelerde kira ve satış fiyatlarının, altyapı eksikliklerine ve arz fazlasına rağmen yukarı yönlü seyrettiği; öğrencinin bulunmadığı bölgelerde ise fiyatların daha durağan kaldığı tespit edilmiştir.

## 3. Bölge Bazlı Bulgular – Cebeci

- Konut arzı yüksek olup çok sayıda daire boş durumdadır.
- Öğrencilerin toplam talep içindeki payı %60–65 seviyesindedir.
- 80 m<sup>2</sup> 2+1 daire için kira yaklaşık 18.900 TL, m<sup>2</sup> kira bedeli 270 TL’dir.
- Satış m<sup>2</sup> fiyatı yaklaşık 52.000 TL olup amortisman süresi 16 yıl civarındadır.
- Altyapı eksik olmasına rağmen öğrenci talebi fiyatları yukarı çekmektedir.
- Afrikalı nüfus ve geçmiş depremzede talebi bölgenin demografik yapısını etkilemektedir.

## 4. Bölge Bazlı Bulgular – Cevizlidere (Akpınar)

- Bölgede ağırlıklı olarak memur ve esnaf profili bulunmaktadır.
- Öğrenci nüfusu yok denecek kadar azdır.
- 15 yıllık binalar, iyi altyapı ve yalıtım mevcuttur.
- Kira fiyatı yaklaşık 24.300 TL, satış m<sup>2</sup> fiyatı 57.500 TL’dir.
- Amortisman süresi yaklaşık 17,24 yıldır.
- Öğrenci talebi olsaydı kira fiyatlarının ciddi şekilde artacağı öngörülmektedir.

## 5. Bölge Bazlı Bulgular – İncek

- Binaların büyük bölümü 0–2 yıllıktır.
- Altyapı ve yol çalışmaları henüz tamamlanmamıştır.
- Öğrenci ve bekar talebi potansiyeli bulunmaktadır.
- Kira fiyatı yaklaşık 24.300 TL, m<sup>2</sup> kira bedeli 270 TL’dir.
- Bölge gelecekte değer artışı potansiyeli taşımaktadır.

## **6. Bölge Bazlı Bulgular – Ön Cebeci**

- Binalar yaklaşık 35 yıllık, taş yığma yapıdadır.
- Depreme dayanıklılık konusunda belirsizlikler mevcuttur.
- Asansör bulunmamakta, konutlar genellikle eşyalı kiralanmaktadır.
- 90 m<sup>2</sup> 2+1 dairelerde kira yaklaşık 23.670 TL'dir.
- Satış fiyatı yaklaşık 3.000.000 TL, amortisman süresi 10 yıl civarındadır.
- Yüksek risk-yüksek getiri dengesi söz konusudur.

## **7. Genel Sonuç ve Değerlendirme**

Görüşme sonucunda elde edilen bulgular, öğrenci talebinin gayrimenkul piyasasında kira ve satış fiyatlarını belirleyen temel faktörlerden biri olduğunu göstermektedir. Öğrencilerin yoğun olduğu bölgelerde yapı kalitesi ve altyapı eksiklerine rağmen fiyatlar yüksek seyretmektedir. Öğrenci talebinin bulunmadığı bölgelerde ise piyasa daha dengeli ve durağandır.

**Hazırlayan: Sidar**