



PENDİK | KURTKÖY

EMLAK REHBERİ

# ÜST SINIFIN YENİ GÖZDESİ OLACAK

Marina ve Pendik'ten geçip Sabiha Gökçen'e bağlanan Metro hattı gibi projelerle dikkat çeken Pendik, Anadolu yakasının ön plana çıkan ilçeleri arasında yerini alıyor. Lüks konut projelerine ev sahipliği yapan bölge, üst gelir grubuna da hitap ediyor



Genellikle konut yoğunluğu şekilde gelişen Pendik, orta ve üst sınıfa hitap ediyor. Bölgedeki konut dokusuna bakıldığında genellikle üst katları konut ve zemin katları ticari ünitelerden oluşan yapılar bulunuyor. Pendik bölgesinin en gelişmiş bölgesi sahil bandı çevresinde toplanıyor.

Bölgede yer alan markalı konut projeleri 1+0 ile 5+1 arasında geniş bir yelpazede konut tiplerini barındırıyor. Gayrimenkuller çoğunlukla

anahtar teslim ve beyaz eşyalı teslim ediliyor.

Bölgedeki markalı konut projeleri ortalama 1.364 - 4.215 TL/m<sup>2</sup> arasında değişiyor. Pendik bölgesinde 2. el konut piyasası yoğun olarak bölgenin sahil bandında ve E5 aksında yer alıyor. Bu bölgelerde 1+0 tipi dairelerden 6+2 tipte dubleks dairelere kadar çeşitlilik bulunuyor.

## Home-ofis yoğunlukta

Bölge genelinde ofis sektörü yoğun olarak Pendik E5 aksında yer alıyor. Pendik

sınırları içerisinde Varyap Plaza ve Oto World Asya projesi bulunmakta olup bunun yanı sıra günümüzde birçok bölgede fazlasıyla yer alan konut niteliğindeki taşınmazların ofis fonksiyonunda kullanıldığı da görülüyor. Rezidans hizmeti veren ofislerin birçoğunda home ofis olarak pazarlanan gayrimenkuller bulunuyor.

## Yükseklik sınırı yok

Pendik Bölgesinde konut imarlı arsalar 0,5 - 3,0 emsal iken ticaret imarlı arsalar 0,3 - 2,1 emsale sahip. Konut imarlı arsaların zemin katlarında ticari ünite yapılıyor. Pendik bölgesi, marinası, havaalanı ve ulaşım olanaklarıyla İstanbul'un gelişen lokasyonlarından biri.

PENDİK	ALANI (m <sup>2</sup> )	FIYATI (TL)
İKİNCİ EL KONUT	55 - 336	65.000 - 290.000
OFİS	9 - 850	65.000 - 850.000
ARSA	-	250 - 2.850

## Metro hattıyla gelişim gösterecek

Bölgenin önümüzdeki beş yıllık süreçte, Pendik E5 aksında açılan Varyap Plaza, Kurtköy bağlantı yolunda inşası devam eden Oto World Asya projesi ile beraber daha da gelişmesi bekleniyor. Bölgedeki gayrimenkul fiyatları Pendik'ten geçip Sabiha Gökçen'e bağlanan Metro hattı ve bölgenin yakın çevresine yapılacak alternatif ulaşım kanalları ile beraber gayrimenkul piyasasını olum etkileyecektir.

## Pendik'teki markalı konut projeleri

PROJE ADI	FİRMA ADI	KONUT SAYISI	TESLİM TARİHİ
Prestij Park	Özdemir İnşaat	97	Temmuz 2014
Twin Home	Kuta Yapı	32	Mart 2014
Metrowin Tower	Metropolis Yapı	86	Eylül 2014
Sinerji Residence	Anadolom İnşaat	158	Haziran 2014
Gardenplanet	Şenkaya İnşaat	370	Haziran 2014
Essen Park	Hak Yapı	119	Haziran 2014
Elite Side	Şua İnşaat	300	Aralık 2013
Oto World Asya	Evra Group - Has Şirketler Grubu	365	Aralık 2014
Statü Park	Mostar - Konut - Evra Group	218	Ağustos 2014
Duru Park	Hak Yapı	215	Haziran 2014
Golden Life	Göral Yapı	146	Aralık 2014

## Farklı konseptler geliştiriliyor

Bölgenin ön plana çıkan yerleri arasında Kurtköy geliyor. Kurtköy bölgesinde şimdilerde özellikle ticari projeler geliştiriliyor. 2008 yılında Via Port Alışveriş Merkezi'nin açılmasının ardından bölge genelinde ofis sektörünün yoğunlaştığı görülüyor.

Bunun yanı sıra günümüzde Kurtköy bölgesinde geliştirilen konut projelerinin genellikle konut sayısı olarak daha fazla ünite içerdiği ve site mantığından farklı konseptlerde geliştirilerek home ofis ve rezidans hizmetleri sunan konutlara kadar farklı ürünlere rastlanıyor.

Bölgede yürüme mesafelerinin uzun olduğu düşünüldüğünde, ticari üniteler ile zenginleştirilmiş konut projelerinin daha fazla tercih edildiği görülüyor. Konut niteliğindeki taşınmazların ofis fonksiyonunda (home ofis) kullanılması bu bölgede de görülüyor.



Önümüzdeki dönem için de gelişim potansiyeli barındıran Kurtköy, 2013 yılında açılması planlanan ilk A Plus ofisleri ile daha da gelişecektir.

Ancak bölgenin çok kısa vadede değil, orta ve uzun vadede ticari gayrimenkul yatırımı açısından da cazip olacağı ve gelişeceği öngörülmüyor.

KURTKÖY	ALANI (m <sup>2</sup> )	FIYATI (TL)
İKİNCİ EL KONUT	19 - 680	68.000 - 825.000
OFİS	50 - 450	165.000 - 850.000
ARSA	-	550 - 5.111

## Kurtköy'deki markalı konut projeleri

PROJE ADI	FİRMA ADI	KONUT SAYISI	TESLİM TARİHİ
Flex Kurtköy	Dumankaya İnşaat	376	Hemen teslim
Emim Evim 5Yüz60	Emin Evim	560	Eylül 2016
City Life	Sky İnşaat	169	Hemen teslim
Safirpark	Siltaş Yapı	66	Aralık 2013
Helenium Wings	Başarır İnşaat	388	Temmuz 2014
Helenium Garden	Başarır İnşaat	269	Haziran 2015
Greenlife Residence	Kar Yapı - Kulhan İnşaat	129	Ekim 2014
Besylidiz Mira	Besylidiz Eksioğlu İnşaat	335	Ağustos 2014
Hobi Life	Atlantis Grup	80	Aralık 2014
W Bahçe	Erguvan - Demirbaş Yapı	136	Aralık 2013
Elit Grand Palas	Delmar Yapı	532	Haziran 2014
Optimum Terrace	Optimum Yatırım Gel.	27	Hemen teslim
Optimum Suites	Optimum Yatırım Gel.	22	2013 sonu
Work Square	MVK Yapı	351	Mart 2015
Ayvaci Park	Ayvaci Yapı	134	Hemen teslim
Park Life	Cihan İnşaat	245	Ağustos 2013
Kent Plus Newport	Emay İnşaat	436	Temmuz 2013
Via/Port Houses&Suites	Bayraktar İnşaat	617	Hemen teslim
Zin D Natura	Zin D Yatırım A.Ş.	91	Nisan 2014
Q Bahçe	Erguvan İnşaat	98	Aralık 2014
Arma Residence	Okkalar İnşaat	264	Haziran 2014