PAZAR, RAKİP VE FIRSAT SUNUMU · KASIM 2026

Harmandalı 2161 Ada 1 Parsel

Bölgenin en büyük parselinde, piyasanın en çok aradığı ürün: geniş peyzajlı, 1+1 ve 2+1 ağırlıklı bir site.

14 rakip proje · 130 ilan · harita · fiyat analizi · altyapı · kazanımlar



FIRSATIN ÖZETİ

Dört neden: büyüklük, fiyat, altyapı, kârlılık

10.160 m²

Rakip projeler arasında en büyük tek parsel. Piriva Bahçe 9.936 m², diğer 12 rakip 1.369–7.107 m².

74–117 bin

TL/m²: sıfır site ilanları 74–88 bin, proje listeleri 79–117 bin. Fizibilitemiz 82–92 bin ile piyasayla uyumlu.

7 hamle

Çöp sahasının kapanması, yeni yollar, köprü, duble yol, taşkın yatırımı ve yürürlükteki imar planı.

270–400 M

TL müteahhit net kârı (D karması, %42 arsa payı): temel senaryoda 270 M, liste fiyatlarına ulaşılırsa 400 M.

Sonuç: 2161/1, rakiplerin vaat ettiği her şeyi daha geniş bir arazide sunabilecek ve kârı gerçek piyasa fiyatlarıyla da tutan bir fırsat.

Kaynaklar: proje web siteleri ve katalogları, İzBB, İZSU, KGM, TKGM · Kasım 2026

KONUM · PARSEL VE RAKİPLER

Parsel, yapılaşmanın doğuya ilerlediği hatta



PARSELE KUŞ UÇUŞU UZAKLIK

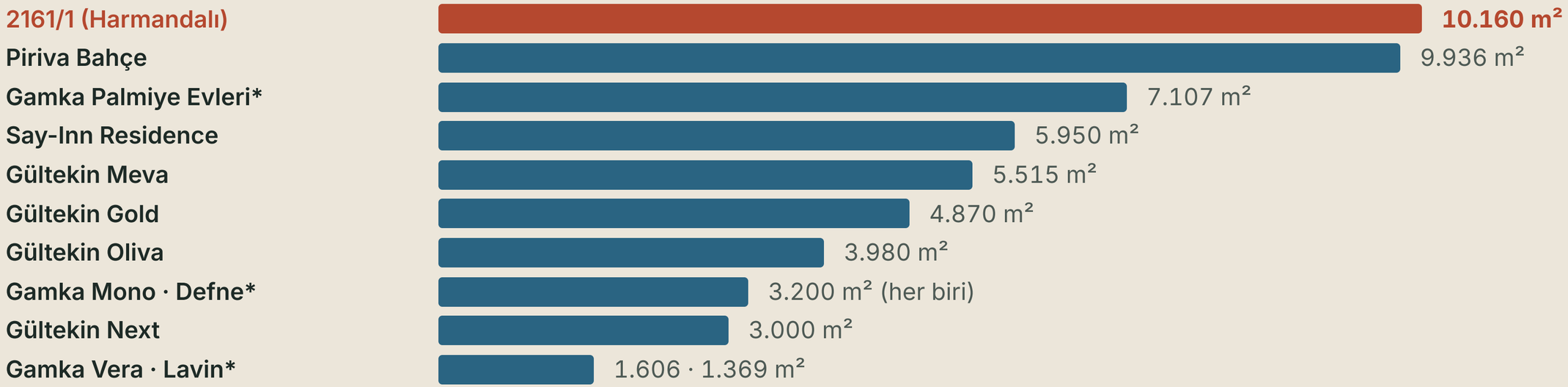
★	2161/1	10.160 m²	11	Gamka Mono	1,38 km
7	Piriva Bahçe	470 m	4	Gültekin Meva	1,48 km
6	Say-Inn	500 m	1	Gültekin Gold	1,58 km
8	Hayyapı Deluxe	950 m	12	Gamka Palmiye	1,64 km
10	Gamka Vera·Lavin	1,12 km	5	Olive Rezidans	1,65 km
2	Gültekin Next	1,15 km	13	Gamka Defne	2,29 km
3	Gültekin Oliva	1,18 km	■	Ulukent İZBAN	2,43 km
9	Cadde Prestij	1,35 km			

Parsel, 13 rakibin tamamının doğusunda; arasında boş arazi var ve yeni yapılaşma bu yöne ilerliyor.

Parsel: TKGM · Konumlar: Google Haritalar, firma siteleri, kullanıcı tarafından verilen koordinatlar · Uydu: Esri

ARSA BÜYÜKLÜĞÜ

En büyük parsel: rakiplerin 1,4–7,4 katı



≈8.000 m² AÇIK ALAN POTANSİYELİ

Taban oturumu ≈2.177 m² (arsanın ≈%21'i). Piriva Bahçe'nin vaat ettiği ≈7.000 m² peyzajı geçebilecek tek arsa.

ÖLÇEK EKONOMİSİ

Tek sözleşme, tek şantiye, ≈200 daire. Havuz, otopark, güvenlik gibi ortak giderler daha çok daireye bölünür.

Proje siteleri, katalogları ve ilanlar · 2161/1: TKGM tapu alanı · *Gamka: firmanın "proje büyüklüğü" · Olive, Cadde Prestij, Hayyapı açıklanmadı

RAKİP PROJELERİN KÜNYESİ

On dört rakip, en az 1.021 konut

Proje	Firma	Arsa	Ölçek	Daire tipleri	Teslim / durum
Gültekin Gold	Ayhan Gültekin İnşaat	4.870 m²	1 blok · 120 daire	1+1, 2+1, 3+1	Aralık 2027
Gültekin Next	Ayhan Gültekin İnşaat	3.000 m²	64 daire · 4 dükkân	2+1, 3+1, 4+1 dbl.	İnşaat sürüyor
Gültekin Oliva	Ayhan Gültekin İnşaat	3.980 m²	54 daire · 4 villa · 2 dük.	1+1, 2+1, 3+1, villa	Haziran 2026, bitiyor
Gültekin Meva	Has Gültekin · G. Prestij	5.515 m²	2 blok · 88 daire · 7 kat	1+1, 2+1	Aralık 2027
Piriva Bahçe	Kalenders · Gültekin Neo	9.936 m²	2 blok · 182 daire · 4 dük.	2+1, 3+1	İnşaat sürüyor
Say-Inn Residence	Yeni Sayın İnşaat	5.950 m²	274 daire	1+1, 2+1, 3+1 loft	Aralık 2027
Olive Rezidans	Mehmet Gültekin İnşaat	—	Açıklanmadı	1+1, 2+1	Haziran 2026, bitiyor
Cadde Prestij	Özkayalar İnşaat	—	Z+9 kat · havuzlu avlu	1+1, 2+1, 3+1	Kaba inşaat (Eki. 2026)
Hayyapı Deluxe 1-2-3	Hay Yapı A.Ş.	—	3 etap · 5–6 katlı bloklar	1+1, 2+1	Yapım aşamasında
Gamka (5 proje)	Gamka İnşaat	1.369–7.107 m²	235+ konut · Palmiye 163	1+1, 2+1, villa	Tem. 2026 – Ara. 2027

Mavi satırlar parsele 500 m içindeki en yakın iki rakip. Toplam açıklanan sayılardan (villalar dahil, dükkânlar hariç); dük.: dükkân, dbl.: dubleks. Gamka alanı: firmanın “proje büyüklüğü”.

Kaynak: firma siteleri ve katalogları, Göktaş Gayrimenkul, Taşınmaz Haber, İnşaat Deryası, sahibinden.com

RAKİPLER NE VAAT EDİYOR?

Havuz ve fitness büyük sitelerde artık standart

Sosyal donatı / özellik	Gold	Next	Oliva	Meva	Piriva	Say-Inn	Olive	Gamka*
Açık yüzme havuzu	Var	Var	Var	Var	3 havuz	Var	Var	2 projede
Fitness / spor salonu	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	—
Kapalı havuz	—	—	—	—	—	Var	—	—
Spa, sauna, masaj	—	—	—	—	—	Var	—	—
Sinema, cafe, concierge	—	—	—	—	—	Var	—	—
Spor sahası, kort	Basket	—	—	—	Tenis, basket	—	—	Basket
Kapalı otopark	Var	—	—	—	2 katlı	—	—	—
Elektrikli araç şarjı	—	—	—	—	Var	—	—	—
Yerden ısıtma	—	Kombi	Var	Var	Var	Var	—	—
Dükkân / ticari alan	—	4	2	Var	4	—	—	—

“—”: projenin sitesinde veya kataloğunda belirtilmemiş. Hepsinde 7/24 güvenlik, çocuk oyun alanı ve 3’lü ankastre set var. *Gamka: Palmiye Evleri ve Mono’da havuz var; Vera, Lavin, Defne butik ve havuzsuz.

Kaynak: proje web siteleri, Gold ve Next katalogları, Say-Inn ekran görüntüleri, Taşınmaz Haber

ÜRÜN KONUMLANDIRMA

2161/1'in farkı: peyzaj, otopark ve hizmet

STANDART · HERKES VERİYOR

- Açık havuz ve fitness
- Çocuk oyun alanı
- 7/24 kameralı güvenlik
- 3'lü ankastre, klima
- Elektrikli panjur, yalıtım
- Görüntülü diyafon

RAKİPLERİN KOZLARI

- Say-Inn: kapalı havuz, spa, sauna, sinema, concierge
- Piriva: ≈7.000 m² peyzaj, 3 havuz, kort, 2 katlı otopark, şarj istasyonu
- Gold ve Next: geniş aile daireleri, 4+1 dubleks, dükkân

2161/1 İÇİN ÖNERİ

- ≈8.000 m² açık alanla "park içinde site"
- Kapalı otopark ve şarj istasyonu
- Kapalı havuz ve sauna ile dört mevsim kullanım
- 1+1 ve 2+1 ağırlıklı karma (D)
- Kiler ve çamaşır odası gibi plan detayları

Hedef: Say-Inn'in hizmet seviyesini Piriva'nın açık alanıyla aynı sitede sunan tek proje olmak.

RAKİP FİYAT LİSTELERİ

Rakipler brüt m²'yi 79–117 bin TL'den listeliyor

Proje	Daire tipi	Brüt m²	Liste fiyatı	TL / brüt m²
Gültekin Gold	1+1	60	7,0 M'den	116.700
Gültekin Gold	2+1	105	12,0 M'den	114.300
Gültekin Gold	3+1 açık mutfak	125	13,0 M'den	104.000
Gültekin Gold	3+1 kapalı mutfak	155	14,0 M'den	90.300
Piriva Bahçe	2+1 Tip 2	75	7,4–7,9 M	98.700–105.300
Piriva Bahçe	2+1 Tip 1	90	9,4 M	104.400
Piriva Bahçe	3+1	110	11,0 M	100.000
Gültekin Meva	1+1	51	5,0 M'den	98.000
Gültekin Meva	2+1	84	7,5 M'den	89.100
Cadde Prestij	1+1	63	6,0 M'den	94.900
Cadde Prestij	2+1	113	9,0 M'den	79.300
Cadde Prestij	3+1	130	12,0 M'den	92.100
Gamka Mono	1+1 (ilan)	58	4,35 M	75.000
Gültekin Oliva	1+1 · 2+1 · 3+1	—	5,5 · 8,75 · 9,5 M'den	İlan fiyatı

Say-Inn, Next, Olive, Hayyapı ve Gamka liste yayımlamadı. "M'den" başlangıç fiyatı: kat ve cepheye göre artar.

Kaynak: Gold sunumu ve kataloğu · Piriva ve Özkayalar fiyat listeleri, kat planları · Taşınmaz Haber · sahibinden.com · M = milyon TL

M² FİYATI KARŞILAŞTIRMASI · TL / BRÜT M²

Varsayımlarımız proje listelerinin çoğunun altında



Turuncu: 20 Kasım fizibilitesindeki varsayımlarımız. Sahibinden'de sıfır site daireleri 74–88 bin TL/m² (sonraki slayt).

Rakip değerleri bir önceki slayttaki liste fiyatlarından · Gold, Meva ve Cadde Prestij başlangıç fiyatları

GERÇEK PİYASA · SAHİBİNDEN, CUMHURİYET MAH. · 22 KASIM 2026

İlan piyasası sıfır site dairesine 74–88 bin TL/m² diyor

Tip	Proje listeleri	Sıfır · site içi ilan	Sıfır · site dışı ilan	11+ yaşlı daire	2161/1 varsayımı
1+1	95–117 bin	80 bin · 4,9 M (11)	77 bin (4)	—	**91,7 bin**
2+1	79–114 bin	74 bin · 6,1 M (6)	63 bin (4)	32 bin (1)	**83,3 bin**
3+1	90–104 bin	88 bin · 10,75 M (5)	54 bin (1)	32–37 bin (34)	**81,8 bin**

VARSAYIMIMIZ GERÇEKÇİ

1+1 ve 2+1'de ilan medyanının %13–15 üstünde, 3+1'de %8 altında. Yeni ve büyük bir site için makul bir seviye.

LİSTE FİYATI ≠ İLAN FİYATI

Proje listeleri başlangıç fiyatıdır ve çoğunlukla ilanların üstündedir. Aradaki farkı marka, ödeme planı ve pazarlık belirler.

DEĞERİ YENİ SİTE BELİRLİYOR

11 yaş üstü 3+1'ler 32–37 bin TL/m²'de. Sıfır site dairesi bunun 2,4–2,8 katına satılıyor.

İlan fiyatlarıdır, pazarlıkla düşebilir. Aynı daire birden çok ilanda olabilir; m² ilan sahibinin beyanıdır.

Kaynak: sahibinden.com Cumhuriyet Mah. haritası, 130 ilan (83 satılık), 22.11.2026 · TL/brüt m² medyanı · parantez: ilan sayısı

SİTE PRİMİ VE KİRA GETİRİSİ · SAHİBİNDEN, 22 KASIM 2026

Alıcı site yaşamı için ödüyor, kiracı da

1,5–2,6 bin

TL aylık aidat: sıfır, site içi dairelerde. Site dışında medyan 350 TL.

23 bin

TL: sıfır site içi 1+1 kira medyanı (7 ilan). 2+1 için ≈28 bin TL.

≈50 bin

TL: sıfır site içi 3+1 kira medyanı (4 ilan, 47,5–80 bin).

%5,6

Brüt kira getirisi: sıfır site içi 1+1 (23 bin × 12 ÷ 4,9 M).

SİTE PRİMİ

Sıfır dairelerde site içi ilanlar m² başına 1+1'de %4, 2+1'de %16 daha pahalı.

D KARMASINA DESTEK

Sıfır site içi satılık ilanların 22'sinden 17'si 1+1 ve 2+1. Talep en derin bu iki tipte.

YATIRIMCIYA SATIŞ

Site içi kiralık 1+1'lerin 9'undan 7'si sıfır bina. Kiralanabilirlik, yatırımcı satışında güçlü bir argüman.

Kaynak: sahibinden.com Cumhuriyet Mah., 47 kiralık ve 83 satılık ilan, 22.11.2026 · brüt getiri: vergi, aidat ve boş kalma hariç

ÖDEME MODELLERİ

Rakipler inşaatı ön satışla finanse ediyor

GÜLTEKİN GOLD

%50 + %50

%50 peşin; kalan %50 Mayıs 2027'de ödenir ve tapu devredilir. Teslim Aralık 2027.

PİRİVA BAHÇE

%50 + 12 ay

%50 peşin, kalanı 12 eşit taksit. Tamamı peşin ödemede %15 indirim (2+1: 6,29 M TL'den).

MEVA · SAY-INN

Lansman

"Lansmana özel fırsatlar" ile ön satış. İkisinin de teslim tarihi Aralık 2027.

≈382 M TL

2161/1'e uyarlanırsa: D karmasında müteahhit payındaki dairelerin tamamı %50 peşinle satıldığında girecek nakit. Ortak alanlı inşaat maliyetinin (494 M TL) yaklaşık %77'si.

Kaynak: Gold sunum notu · Piriva fiyat listesi · gultekinmeva.com · Göktaş Gayrimenkul · Hesap: 764,7 M × %50

ALTYAPI, ULAŞIM VE İMAR

Bölgede 7 altyapı ve hizmet hamlesi

TAMAMLANDI · 01.01.2026

Çöp sahası kapandı

Danıştay kararı sonrası izin bitti, depolama tamamen durdu.

BİTİYOR · EKİM 2026

Harmandalı–Ulukent yolu

3 km gidiş-geliş güzergâhı İzBB tarafından yenileniyor.

PROJE · KASIM 2026

4 şeritli yeni imar yolu

9506 Sk.–8979/1 Sk. hattı; 9 Eylül Cd.'ye alternatif.

AÇILIŞ HEDEFİ · 2026

Menemen–Seyrek–Foça duble yolu

Ulukent çevre yolu girişinden kuzeye yeni bağlantı.

YAPIMDA · MART 2026'DAN

Ataşehir–AOSB köprüsü

3 km'lik yol 100 m'ye, 15 dakika 1 dakikaya iniyor.

HEDEF · 2027 SON ÇEYREK

410 M TL taşkın yatırımı

Karşıyaka ve Çiğli'de sel ve taşkına karşı altyapı.

YÜRÜRLÜKTE · 18.07.2025

Harmandalı 2. Bölge imar planı

Parsel gelişme konut alanında: E=1,50, 7 kat, ayrık.

MEVCUT ULAŞIM

İZBAN ve çevre yolu

Ulukent İZBAN 2,4 km · çevre yolu 5 dk · İKÇÜ 11 dk.

Kaynak: İzBB (22.10.2026, 03.03.2026, 03.11.2026) · nhaberizmir (01.01.2026) · KGM · İZSU · Çiğli e-İmar · süreler: Piriva Bahçe

ZAMANLAMA

Rakip arzın çoğu 2027 sonunda teslim oluyor

Haziran 2026

Gültekin Oliva ve Olive Rezidans teslim. Satışları kapanıyor.

Aralık 2027

Gold (120), Meva (88) ve Say-Inn (274) teslim: ≈482 konut el değiştirir.

Tarih yok

Piriva Bahçe (182), Next (64) ve Cadde Prestij inşaatta; teslim tarihi açıklanmadı.

2027 → 2029

2161/1: 2027'de ruhsat ve ön satış, ≈2029 teslim (varsayım).

REFERANS ETKİSİ

Ön satışımız rakiplerin teslimleriyle aynı döneme düşer. Dolan siteler bölgenin yaşanır olduğunu gösterir, fiyatları referans olur.

BOŞALAN PAZAR

Bugünkü stok 2027–2028'de satılıp teslim edilmiş olur. 2161/1, bölgede satışta kalan az sayıdaki yeni projeden biri olur.

Teslim tarihleri firmaların duyurularından · 2161/1 takvimi ruhsat süresine bağlı bir varsayımdır

BÖLGEYE KAZANDIRACAKLARI

Boş bir arsadan nitelikli bir yaşam alanına

YENİ YAŞAM ALANI

≈200 konut

D karmasıyla 203 daire; hane başı 3 kişiyle ≈600 yeni sakin.

YEŞİL VE SOSYAL ALAN

≈8.000 m²

Taban oturumu ≈%21: arsanın beşte dördü peyzaj ve sosyal tesis.

GÜVENLİ YAPI STOĞU

TBDY 2018

Güncel deprem yönetmeliğine göre ayrık nizam, 7 katlı yeni bloklar.

KAMUYA ALAN

Yol ve park

İmar uygulamasındaki DOP payı yol, park ve donatı alanı olarak kamuya geçer.

YEREL EKONOMİ

Esnaf ve hizmet

Yeni nüfus market, okul, sağlık ve ulaşım talebini canlandırır.

BÖLGE İMAJI

Değer artışı

Boş arsa yerine nitelikli site: çevredeki arsa ve konut değerini destekler.

Nüfus: hane başı 3 kişi varsayımı · açık alan: taban oturumu ortalaması, mimari projeyle netleşir

MÜTEAHHİT FİRMAYA KAZANDIRACAKLARI

Temkinli varsayımla bile 270 M TL net kâr

203 daire

D karması: 102 × 1+1, 101 × 2+1. Müteahhit payı ≈118 daire (%58).

270 M TL

Net kâr: %30 ortak alanlı gerçekçi senaryo, %42 arsa sahibi payıyla.

%54,7

Kâr / inşaat maliyeti: 494 M TL maliyete karşı.

400 M TL

İyimser senaryo: fiyatlar proje liste seviyesine çıkarsa (+129 M TL).

KANITLANMIŞ PAZAR

Çevrede 14 proje, 1.000'i aşkın konut ve 83 satılık ilan. Talep var, fiyat seviyesi belli.

EN GÜÇLÜ ÜRÜN

En büyük arsa: Piriva'nın peyzajını Say-Inn'in hizmetiyle birleştirebilen tek site.

NAKİT AKIŞI

%50 peşinli ön satışla maliyetin ≈%77'si inşaat sürerken tahsil edilebilir.

Rakamlar 20 Kasım fizibilitesinden (25.000 TL/m² maliyet) · KDV, harç ve finansman hariç

YUKARI YÖNLÜ FİYAT SENARYOSU · %30 ORTAK ALANLI

İyimser senaryoda kâr 400 M TL'ye çıkar

Kalem	Bugünkü varsayım	Fiyatlar +%10	Liste seviyesi (iyimser)
Fiyat 1+1 · 2+1 · 3+1 (M TL)	5,5 · 7,5 · 9,0	6,05 · 8,25 · 9,9	6,2 · 9,0 · 10,5
TL / brüt m² (bin)	91,7 · 83,3 · 81,8	100,8 · 91,7 · 90,0	103,3 · 100,0 · 95,5
D · Yarı Yarıya · net kâr	270,4 M	346,9 M	399,7 M
F · 1+1 Ağırlıklı · net kâr	286,2 M	364,4 M	406,6 M
C · Yatırımcı (3+1'li) · net kâr	266,1 M	342,1 M	390,3 M
D · kâr / maliyet	%54,7	%70,2	%80,9
D · arsa sahibine değer (%42)	553,8 M	609,1 M	647,4 M

Bugünkü varsayım sahibinden'deki sıfır site ilanlarına (74–88 bin) yakın: temel senaryo budur. İyimser senaryo proje liste fiyatlarına dayanır. Maliyet sabit: ≈494 M TL.

Net kâr = %58 müteahhit payı − inşaat maliyeti · KDV, harç, finansman hariç · M = milyon TL

ÖNERİ

Harmandalı’nın en büyük parselinde, piyasanın aradığı site

1+1 ve 2+1 ağırlıklı, ≈8.000 m² peyzajlı, kapalı otoparklı ve dört mevsim sosyal tesisli bir proje.

1 · İMAR VE DOP TEYİDİ

Çiğli Belediyesi’nden parselasyon durumu ve net emsal alanı.

2 · KONSEPT VE YERLEŞİM

Blok yerleşimi, açık alan, kapalı otopark ve sosyal tesis kurgusu.

3 · LANSMAN FİYATI

Rakip listelerine göre konumlandırma ve %50 peşinli ödeme planı.

KAYNAKLAR

Veriler nereden geldi?

Rakip projeler ve fiyatlar

- ayhangultekin.com.tr: Gültekin Oliva, Next
- Gültekin Gold ve Next katalogları, Gold satış notu
- gultekinmeva.com · tasinmazhaber.com (05.09.2026)
- kalenders.com.tr/priva-bahce · Piriva fiyat listesi
- sayinnresidence.com · goktasgayrimenkul.com
- mgultekininsaat.com · hayyapi.com · gamkainsaat.com
- Özkayalar: Instagram, fiyat listesi, kat planları
- sahibinden.com Cumhuriyet Mah.: 130 ilan (22.11)
- izmiremlakalsat.com: Menemen–Ulukent ortalaması

Altyapı, imar ve konum

- İzBB: Ataşehir ve Harmandalı yolları (22.10.2026)
- İzBB: Çiğli taşıt köprüsü (03.03.2026)
- Time35 Medya: Harmandalı imar yolları (03.11.2026)
- nhaberizmir: çöp tesisi kapandı (01.01.2026)
- soL Haber: Danıştay kararı
- KGM ve basın: Menemen–Seyrek–Foça duble yolu
- Cumhuriyet: 410 M TL taşkın yatırımı
- TKGM parsel sorgusu · Çiğli e-İmar
- Google Haritalar, firma ve kullanıcı konumları · Esri

Erişim: 22 Kasım 2026 · Fiyatlar firmaların yayımladığı liste ve başlangıç fiyatlarıdır, değişebilir