

# El yakan aidatlara nasıl çare aranıyor?

Son yıllarda site tarzı yaşamın yaygınlaşması ve sosyal donatıların artmasıyla aidatlar el yakıyor. Bazı sitelerde aidatlar mahalle arasındaki evlerin kiralarna yaklaşıyor. Konut üreticileri de aidatları düşürmeye yönelik bazı çözümler geliştiriyor. Bunlar arasında siteye gelir sağlayacak ticari alanlar oluşturmaktan ortak alanlar için güneş enerjisinden yararlanmaya kadar birçok yöntem bulunuyor.

Yaşam standartlarının artmasıyla birlikte insanlar artık geniş sosyal donatılara sahip sitelerde oturmayı tercih ediyor. Ancak lüks projelerde sunulan havuz, SPA, spor merkezi, yürüyüş alanları ve yeşil alanlar yüksek aidatları gündeme getiriyor. Kimi sitelerde aidatlar 2 bin TL'ye kadar çıkabiliyor. Çünkü metre-kare başına düşen aidat bedelleri 6-7 TL seviyesine ulaşıyor.

Yüksek aidatlar günümüzde ev seçiminde dikkat edilmesi gereken noktalar arasına girmiş durumda. İnsanların mahalle arasındaki bir evin kirası kadar aidat ödemek istememesi de markalı konut üreticilerini aidat kontrolü yapmaya yönlendiriyor. Konut üreticileri bu soruna yönelik bazı çözümler geliştiriyor. Bunlar arasında siteye gelir sağlayacak ticari alanlar oluşturmaktan ortak alanları aydınlatmak için güneş enerjisinden elektrik üretmeye kadar birçok yöntem bulunuyor.

## DANIŞMANLIK HİZMETİ

Bir konut projesi geliştirilirken, projenin planlanmasından yapımına kadar tüm aşamalarında yönetim planı danışmanlığı hizmeti alınması aidatların kontrol altında tutulmasını sağlıyor. Çünkü proje henüz geliştirme sürecindeyken danışmanlık hizmeti alındığında projedeki sabit yönetim maliyetlerini doğrudan etkileyen güvenlik, temizlik ve diğer personel sayılarına tasarruf edilebiliyor.

Koza Yönetim Genel Müdürü Le-

## Hangi sitede ne kadar aidat var?

| Site/Proje                      | Aidatı (TL/m2) |
|---------------------------------|----------------|
| 1 Selenium Panorama Residence   | 7,10           |
| 2 Selenium City                 | 6,80           |
| 3 Selenium Twins Residence      | 6,40           |
| 4 Sky Blue                      | 6,00           |
| 5 Anthill*                      | 5,90           |
| 6 Antrium*                      | 5,90           |
| 7 Royal Garden Kartal Residence | 5,00           |
| 8 Terrace Doğa                  | 5,00           |
| 9 Yeşilyaka                     | 5,00           |
| 10 Denge Towers                 | 4,50           |
| 11 Antriva*                     | 4,40           |
| 12 Antasya*                     | 4,40           |
| 13 Terrace Plus                 | 4,00           |
| 14 Pega Kartal                  | 3,50           |
| 15 Terrace Vadi                 | 3,50           |
| 16 Terrace Tema                 | 3,00           |
| 17 Crown Deluxe                 | 3,00           |
| 18 Prime Suites                 | 3,00           |
| 19 Nuro Park                    | 3,00           |
| 20 Batışehir                    | 2,50           |
| 21 216 Butik                    | 2,50           |
| 22 İncek Life                   | 2,40           |
| 23 Liva Turkuaz                 | 2,40           |
| 24 Terrace Mix                  | 2,00           |
| 25 216 Sancaktepe Konutları     | 2,00           |
| 26 Crown Tower                  | 2,00           |
| 27 Köyceğiz                     | 1,90           |
| 28 216 Koru                     | 1,80           |

(\*): Dolar kuru 2.95'ten hesaplanarak TL'ye çevrilmiştir.

vent Alatl, gayrimenkul projeleri için henüz tasarım aşamasında iken uzman profesyonel yönetim firmalarından danışmanlık alınması, işletme projesinin yapılması, aidatların hesaplanması ve projeye özel yönetim planının hazırlan-

ması gerektiğini söylüyor. Daha proje aşamasında işletme giderlerinin ekonomik seviyede olmasının sağlanması gerektiğine işaret eden Alatl, "İnşaat öncesi yönetim ve yaşam modellemesi yapılmalı. İnşaat sonrası ortaya çıkabilecek muhtemel yaşam ve yönetim sorunları daha tasarım sırasında iken değerlendirilmeli ve önceden çözümler üretilmelidir" diyor.

## SİTE YÖNETİM ŞİRKETİ

Birçok inşaat şirketi ürettiği konut projelerinde maliyetleri düşürüp uygun aidat rakamlarına ulaşabilmek için kendi yönetim danışmanlık şirketlerini kurmuş durumda. Örneğin Aşçıoğlu Yönetim Kurulu Üyesi Cenk Aşçıoğlu, profesyonel rezidans hizmeti veren iştirakleri SE Club ile Aşçıoğlu projelerinin yönetimini sürdürdüklerini belirtiyor. Aşçıoğlu, geliştirdikleri projelerin tüm aşamalarında SE Club'dan yönetim danışmanlığı hizmeti alıp efektif maliyetlerle kolay yönetilebilir yapılar inşa ettiklerini söylüyor.

Sinpaş GYO Genel Müdürü Seba Gacemer, hayata geçirdikleri projelerin site yönetiminde Sinpaş Holding şirketi olan Simya Rezidans ve Yönetim sistemleri ile çalışarak aidatları kontrol altında tuttuklarını ifade ediyor. Her sitenin kendi yapısına özel uygulamalar yapıldığına dikkat çeken Gacemer, personel giderleri başta olmak üzere ana gider kalemlerinin



efektif şekilde planlanması ile maliyetlerin düşürüldüğünü vurguluyor.

### SİTEYE EK GELİR

Denge Yapı Yönetim Kurulu Başkanı Abdullah Bayram, "Aidatlar tüketicilerin ev alma kararlarında etkili oluyor. Bu nedenle projelerimizdeki aidatların minimize edilmesi için formüller geliştiriyoruz" diyor. Geliştirdikleri projelerde ticari üniteler yerleştirip proje tamamlandığında kiraya vererek site yönetimine gelir sağladıklarını belirten Bayram, bu geliri genel giderlerde kullanarak aidatları düşürdüklerini vurguluyor.

Hayata geçirdiği projelerde profesyonel site yönetim firmaları ile çalışan Babacan Holding, sitelerini yönettirirken yapılan işleri denetliyor. Müşteri memnuniyetini sorgulayıp işin mali ve muhasebe kısmını incelediklerini belirten Babacan Holding CEO'su Mehmet Babacan, "Aidatları düşürmek için projemizin SPA bölümünün bir kısmını kiraya veriyoruz. Sadece site sakininin yararlandığı bu alandan siteye gelir sağlıyoruz" diyor.

Sitenin fuaye alanlarını, asansör ve dış mekandaki uygun alanlarını reklam firmalarına kiraya vermek de siteye gelir kazandırıp aidatların düşürül-

### "En önemli kalem güvenlik"

**Samim Hatipoğlu (Nurul GYO GM):**

"Aidatları yükseten en önemli kalem güvenlik. Bir güvenlik görevlisinin maliyeti 600 dolar. Sulamadan ısıtmaya kadar birçok konu da aidatların şişmesine neden oluyor. İyi bir planlamayla aidatları düşürmek mümkün. Biz projelerimizde aidatları olabildiğince düşük tutma konusunda hassasız."



### "Aidatlar konusunda hassasız"

**İnanç Kabadayı (EgeYapı YKB):**

"Aidatlar konusunda oldukça hassasız. Tüm sosyal tesislerin kullanımını düşük aidatlarla sağlıyoruz. Bunu da mühendislik, mimarlık know-how'ımızla düzenlemeler yaparak sağlıyoruz. Ayrıca sitelerimizi kendimiz yönetip iki yıl sonra oluşturulan sistemle site yönetimine devrediyoruz."



mesi için kullanılan bir başka yöntemi oluşturuyor.

### ENERJİ VERİMLİLİĞİ

Enerjinin verimli kullanılmasının düşük aidat için olmazsa olmazlar arasında yer aldığına dikkat çeken Royal Group Yönetim Kurulu Üyesi Tolga Çehrelî, fiberoptik internet altyapısı, daire içinde network bilgisayar bağlantı sistemi gibi altyapı sistemlerini baştan tasarladıklarını söylüyor. Çehrelî, ortak alanlarda kullanılacak su ihtiyacının atık su toplama yöntemiyle giderildiğini ve personel sayısına da azami ölçüde dikkat edildiğini vurguluyor.

216 Yapı Yönetim Kurulu Başkanı Bilent Dünder da aidatları düşürmek

için enerji verimliliğine önem verdiklerinin söylüyor. Dünder, "Binalarda aidatı düşürmek için ilk yaptığımız şey ısı kaybını önlemek. Bunun için binalarda en çok ısı kaybının olduğu yer olan camlarda ısı cam sistemi kullanıyoruz. Projelerin tamamında ses ve ısı yalıtımı üst düzeyde yapılıyor" diye konuşuyor.

### ELEMAN POLİTİKASI

Aidatları düşürme konusunda en önemli konulardan biri de site çalışanlarının taşeron firmalardan veya site yönetim firmasından alınmaması. Bu yolla hizmet faturası kesilmediği için yüzde 18 KDV olan kısım site yönetimine kalıyor ve aidat rakamı düşüyor.

Kimi projelerde işletmeyi yapan şirketin aidat üzerinden gelir kaydetmesi aidatı şişiren bir unsur oluyor. Ancak son yıllarda bu sistemi uygulayanların sayısı giderek azalıyor. Örneğin Seba İnşaat Yönetim Kurulu Eş Başkanı Nedim Keçeli, hiçbir projelerinde aidat üzerinden gelir kaydetmediklerini belirtiyor. Keçeli, "Bu işte en önemli olay gereksiz ve kullanılmayan sosyal tesislerdir. Projeyi parlatmak için kullanışsız işleme tesisler yapmıyoruz. Ayrıca ortak alan işletme maliyetlerini düşürmek için tasarruflu cihazlar, aydınlatma ve araç gereç kullanıyoruz" diyor.

### "Minimum değil optimum aidat"

**Levent Alatlı (Koza Yönetim GM):**

"Hizmet verdiğimiz tüm binalarda aidatların ekonomik ama minimum değil optimum olmasını amaçlıyoruz. Binaların sağlıklı olması için yapılması gereken birçok bakımın ve hizmetin yapılmaması veya eksik yapılmasıyla aidatların minimum seviyeye çekilmesi ciddi sakıncalara ve ek maliyetlere sebep olacaktır."



### "Sıfır aidat programı yazdırdık"

**Serdar İnan (İnanlar İnşaat YKB):**

"Sıfır Aidat programı yazdırdık. Türkiye ve uluslararası alanda patentini aldığımız bu ürünün ilk uygulamasına Eylül ayında Teras Mix projemizde başlayacağız. Bu sistemle Türkiye genelindeki anlaşmalı mağazalardan ve perakendecilerden yaptığımız alışverişlerden para kazanıp bunlarla aidat ödeyebileceksiniz."

