

Kentsel Dönüşümde Malikin Cebi: Yarısı Bizden Desteği Maliyetin Ne Kadarını Karşılıyor?

Evveko Kentsel Dönüşüm Maliyet Raporu · Eylül 2026

Evveko Editör Ekibi · Yayın: 29 Eylül 2026

%28

875.000 TL hibe, 100 m²'lik bir dairede malikin karşılaştığı fiyatın bu kadarını karşılıyor.

%55

Hibe ve 875.000 TL kredi birlikte, fiyatın yarısından biraz fazlasını karşılıyor.

1,4 milyon TL

Destekten sonra 100 m²'lik daire için malikin kendi cebinden karşılaması gereken tutar.

Özet: Kampanyanın adı "Yarısı Bizden" olsa da, 2026'nın resmî yapım maliyetine müteahhit kârı eklendiğinde 875.000 TL hibe, 100 m²'lik bir dairenin malike yansıyan fiyatının yaklaşık **%28**'ini karşılıyor. Hibeye 875.000 TL'lik kredi de eklendiğinde destek **%55**'e çıkıyor; malikin yine de yaklaşık **1.407.500 TL** bulması gerekiyor. Kredinin ilk yıl aylık taksiti yaklaşık **7.292 TL**. Daire büyüdükçe desteğin payı düşüyor.

Malikin karşılaştığı fiyat nasıl hesaplandı?

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2026 yapı yaklaşık birim maliyetleri tebliğine göre, tipik bir apartmanın dahil olduğu **III-B sınıfı** yapıların birim maliyeti **21.050 TL/m²** (KDV hariç) ([Resmî Gazete, 3 Şubat 2026](#)). Bu rakam bir **yapım maliyetidir**; malikin karşılaştığı fiyat değildir. Yerinde dönüşümde müteahhit bu maliyetin üzerine kârını, finansman ve risk payını ekler. Evveko'nun saha gözlemine göre bu fark en az %50 düzeyindedir. Bu nedenle raporda malikin karşılaştığı fiyat **31.575 TL/m²** (KDV hariç) olarak alınmıştır. Hesaplar brüt m² üzerindendir (ortak alan payı dahil).

Yarısı Bizden desteği daire büyüklüğüne göre ne kadarını karşılıyor?

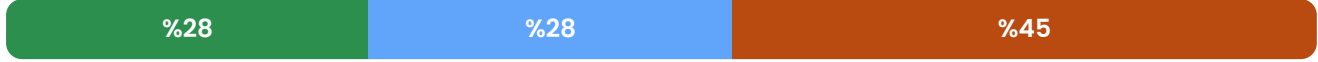
Daire (brüt)	Yapım maliyeti	Malikin karşılaştığı fiyat	Hibe	Hibe + kredi	Malikin cebinden
90 m ²	1.894.500 TL	2.841.750 TL	%31	%62	1.091.750 TL
100 m ²	2.105.000 TL	3.157.500 TL	%28	%55	1.407.500 TL
120 m ²	2.526.000 TL	3.789.000 TL	%23	%46	2.039.000 TL

■ Hibe (875.000 TL) ■ Kredi (875.000 TL) ■ Malikin cebinden

90 m² daire • 2.841.750 TL



100 m² daire • 3.157.500 TL



120 m² daire • 3.789.000 TL



Destek tutarı sabit, fiyat ise daire büyüklüğüyle arttığı için büyük dairelerde malikin payı hızla büyüyor. 120 m²'lik bir dairede hibe ve kredi fiyatın yarısına ulaşmıyor. Kampanyadaki 125.000 TL taşınma desteği, taşınma ve kira giderleri için verildiğinden bu hesaba katılmamıştır.

Kredinin geri ödemesi: ayda ne kadar?

Kampanyanın 875.000 TL'lik kredisinde geri ödeme, yapı ruhsatından itibaren 24 ay sonra başlıyor ve 120 ay vadeyle ödeniyor. İlk yıl faiz veya güncelleme uygulanmadığı için aylık taksit yaklaşık **7.292 TL**. İkinci yıldan itibaren taksitler her yıl TÜFE artışının yarısı kadar güncelleniyor; örneğin yıllık enflasyon %30 olursa taksit o yıl %15 artar. Ayrıntılar için [Yarısı Bizden şartları rehberimize](#) bakabilirsiniz.

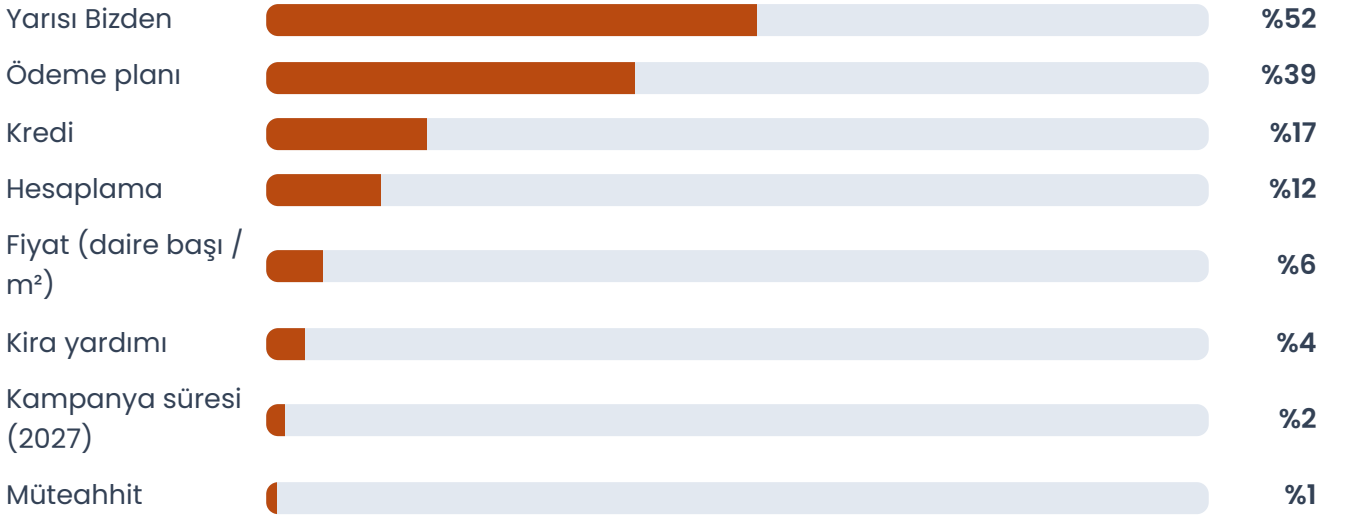
Nakit ödemek istemeyen malik için: kat karşılığı

Yukarıdaki hesap, malikin müteahhide bedel ödediği yerinde dönüşüm modeline göreler. Kat karşılığı modelde ise malik nakit ödemez; müteahhit maliyetini ve kârını, yeni binada kendisine kalan daireleri satarak karşılar. Bu durumda malikin

"maliyeti" parayla değil, yeni binadaki payının (daire sayısı ya da metrekaresinin) küçülmesiyle ödenir. Hangi modelin binanız için daha uygun olduğu; imar hakkına, arsa değerine ve maliklerin nakit durumuna göre değişir.

Malikler en çok ne soruyor?

Son 3 ay (Temmuz – Eylül 2026) içinde Google'da Evveko'yu bulan ve marka adı içermeyen 3.380 aramanın konulara göre dağılımı aşağıda. Bir arama birden fazla konuya girebildiği için oranların toplamı %100'ü geçer.



Aramaların yarısından fazlası Yarısı Bizden kampanyasıyla, her on aramadan yaklaşık dördü ise **ödeme planıyla** ilgili. Kampanyanın 31 Aralık 2027'ye uzatıldığının açıklandığı hafta, bu aramaların Google'da görüntülenme sayısı bir önceki haftaya göre yaklaşık %40 arttı. En sık aranan ifadelerden bazıları:

- "yarısı bizden kampanyası ödeme planı 2026"
- "kentsel dönüşüm hesaplama"
- "yarısı bizden kampanyası kredi geri ödeme planı"
- "kentsel dönüşüm kredisi 875 bin tl geri ödemesi"
- "yarısı bizden kampanyası 2027'de devam edecek mi"
- "kentsel dönüşüm daire başı fiyat 2026"

Maliklerin Evveko'nun [kentsel dönüşüm hesaplama aracıyla](#) Ocak – Eylül 2026 arasında yaptığı maliyet hesabı sayısı 2.373.

Sınırlılıklar: Birim maliyet Bakanlık tebliğinden alınmıştır; gerçek sözleşme bedelleri bina, zemin, proje, malzeme ve bölgeye göre farklılık gösterir. Müteahhit kârı ve risk payı için kullanılan %50 oranı Evveko'nun saha gözlemine dayanan bir varsayımdır; daha yüksek oranlarda malikin payı artar. Tutarlar KDV hariçtir. Arama verisi yalnızca Evveko'yu Google'da bulan aramaları kapsar, İstanbul veya Türkiye genelini temsil etmez. Bu rapor bilgilendirme amaçlıdır; yatırım veya hukuki tavsiye değildir.

Kendi binanız için hesaplayın

Binanızın metrekaresi, daire sayısı ve bölgenizdeki fiyatlarla kendi hesabınızı yapabilir, belgeleri Evveko tarafından kontrol edilmiş müteahhitlerden teklif alabilirsiniz. Maliklerden ücret alınmaz.

Kaynak gösterimi: "Evveko Kentsel Dönüşüm Maliyet Raporu, Eylül 2026 (evveko.com)". Basın ve bilgi talepleri: bilgi@evveko.com.

Birim maliyet kaynağı: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2026 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, Resmî Gazete 3 Şubat 2026, Sayı 33157 (III-B sınıfı yapılar, KDV hariç).

Kendi hesabınız: evveko.com/hesaplama · **Teklif almak için:** evveko.com/basvuru