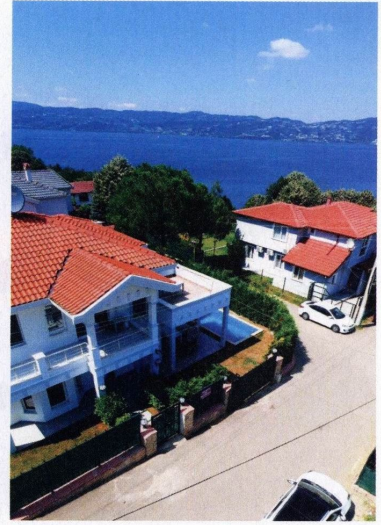
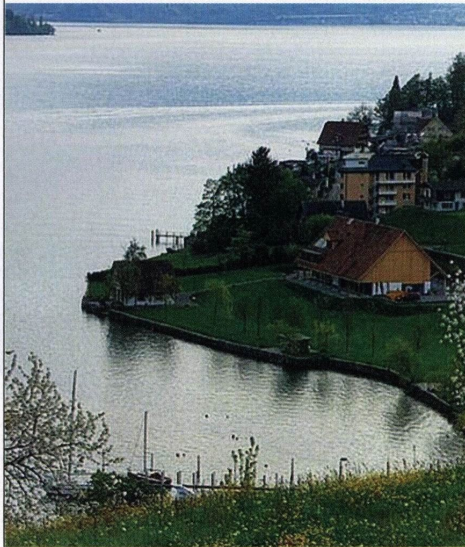




# Müstakil evin hayali, arsa fiyatlarını uçurdu

Müstakil bir evde yaşamak özellikle deprem sonrası herkesin hayali olmaya başladı. Ancak bu hiç de kolay değil. Özellikle son yıllarda büyük şehirlerden başta Ege ve Akdeniz olmak üzere sahil kasabalarına yerleşme isteği, arsa fiyatlarını adeta uçurdu. Uzmanlar, villa arsası alırken imar durumuna dikkat edilmesi hususunda yatırımcıları uyarıyor...

SELMA ŞENOL



**EMLAK** piyasası bu sıralar nispeten durgun seyretse de aslında her zaman canlılığını koruyor. Son dönemde büyük şehirlerden daha sakin yörelere taşınma eğilimi, başta Ege ve Akdeniz sahilleri olmak üzere hemen her yerde fiyatları katladı. Özellikle doğa içindeki villalar üst gelir grubunun yatırımlarının ilk tercihi olurken, daha alt gelir grubu da “Küçük olsun benim olsun” anlayışıyla küçük şehirlerde ufak arsalar olarak müstakil ev inşa etmenin çabasına girdi.

Büyükşehirlerde yaşayanların müstakil yaşam hayali, yatırımlara da yön veriyor. Birçok villa imarlı arsa ilanı dijital ilan platformlarında yerini almış durumda. Kimi tek villaya, kimi ise müteahhidine yönelik çoklu villa yapmaya müsait bu ilanlar, villa imarlı kategorisinde alıcı ile satıcıyı buluşturmayı amaçlıyor. Bu ilanlara göz atıldığında ise, talep artışının da etkisiyle fiyatların yüksekliği dikkat çekiyor. Örneğin İstanbul'da Çekmeköy, Arnavutköy gibi merkeze uzak ilçelerde villa imarlı arsalar 30-35 milyon lira gibi bedellerle alıcısını bekliyor. Nispeten daha küçük yatırımla villa arsası almak isteyen bireysel yatırımcıların ise Sakarya, Tekirdağ, Bursa Yalova gibi Marmara'nın diğer şehirlerine bakmaları gerekiyor.

#### **VİLLA İMARLI ARSALARDA METREKARE FİYATLARI\***

**İstanbul Arnavutköy:** Bölgede villaya uygun arsaların ortalama metrekare fiyatları 5 bin lira ile 46 bin lira arasında değişiyor. Karaburun'da deniz manzaralı 645 metrekare arsa için istenen rakam 30 milyon TL.

**İstanbul Çekmeköy:** Çekmeköy Reşadiye'de ortalama fiyatlar 15 bin lira ile 86 bin lira arasında değişiyor. Reşadiye merkezde 456 metrekare arsa için istenen fiyat 39,5 milyon TL.

**İstanbul Büyükçekmece:** Büyükçekmece'de ortalama metrekare fiyatları 4 bin 500 lira ile 65 bin lira arasında değişiyor. Kumburgaz'da 1843 metrekare arsanın fiyatı 120 milyon TL.

**Tekirdağ:** Şehirde ortalama metrekare fiyatları bin 163 TL ile 30 bin 315 TL arasında. Süleymanpaşa Merkez'de 254 metrekare arsanın bedeli 7 milyon 700 bin TL.

**Yalova:** Ortalama metrekare fiyatları bin 72 TL ile 27 bin 560 TL arasında değişiyor. Çınarcık Köyler'de 538 metrekare arsa için istenen rakam 14 milyon 990 bin TL.

**Balıkesir:** Şehirde ortalama metrekare fiyatları 962 TL ile 43 bin lira arasında değişiyor. Ayvalık'ta 465 metrekare arsa için istenen rakam 20 milyon TL.

**Sakarya:** Bölgede fiyatlar 742 lira ile 40 bin 816 lira arasında değişiyor. Sapanca'da 392 metrekare arsa 16 milyon liraya satılıyor.

**Bursa:** Ortalama metrekare fiyatları 1078 lira ile 55 bin lira arasında değişiyor. Nilüfer'de 500 metrekare arsa 27 milyon 500 bin liradan satılıyor.

Ankara: Şehirde ortalama metrekare fiyatları 900 lira ile 63 bin 250 lira arasında değişiyor. Çankaya'da 4664 metrekare arsa 295 milyon liraya satılıyor.

**Muğla:** Ortalama metrekare fiyatları 970 lira ile 54 bin 962 lira arasında değişiyor. Bodrum'da 131 metrekare arsa 7 milyon 200 bin liraya satılıyor.

**Aydın:** Ortalama metrekare fiyatları bin 225 lira ile 39



### **Villa yatırımları her zaman cazibesini korudu**

Villa imarlı arsalar Türkiye'de özellikle 1980 sonrası dönemde önem kazanmaya başladı.

**1980'ler:** Serbest piyasa ekonomisine geçişle birlikte bireysel mülkiyete ve müstakil yaşam tarzına olan talep arttı. Kooperatifler aracılığıyla villa tipi konut projeleri geliştirildi (örneğin İstanbul-Büyükçekmece, Ankara-Gölbaşı).

**1990'lar-2000'ler:** Büyükşehirlerin çeperlerinde villa siteleri ve lüks konut projeleri hız kazandı. Bu dönemde Sapanca, Çeşme, Bodrum gibi bölgelerde villa arsalar öne çıktı.

**2010-2020:** Lüks konut trendiyle birlikte villa imarlı arsalarla olan talep artarken, arsa arzı sınırlı kaldığı için fiyatlar katlanarak yükseldi.

**2020'den günümüze:** Pandemi etkisiyle müstakil yaşam talebi arttı. Bu da villa imarlı arsaları daha değerli kıldı.



Müberra OFLAZ / İmpomes Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

## “Tarım imarlı yer villa imarına dönüştürülemez”

Tarla vasıflı bir yerin bırakın villa imarlı olmasını, imarlı olması mümkün değildir. Arsa yatırımı yapacakların muhakkak arsaya ilişkin teknik incelemeleri yaptırarak yatırıma karar vermeleri gerekmektedir. Bu konuda bir şehir planlama ofisinden, bir mimarlık ya da gayrimenkul değerlendirme uzmanından destek

alınmalıdır. Özellikle mutlak tarım alanı olan bir yeri kamu yararı kararı olmadığı müddetçe villa imarlı arsaya çevirmek mümkün olmaz. Bu yüzden öncelikle tarım sınıfının öğrenilmesi gerekir, tarım dışı kullanılmasına dair Tarım ve Orman Bakanlığı ve ilgili yerel idarelerin izni ve bilgisi olması gereklidir.



bin 189 lira arasında değişiyor. Kuşadası'nda bir villa projesi yapmaya müsait olan 7400 metrekare arsa 290 milyon TL bedelle satışta.

**İzmir:** Ortalama metrekare fiyatlarının 2 bin 155 lira ile 66 bin 667 lira arasında değiştiği İzmir'de Çeşme'de 570 metrekare arsa 38 milyon liraya satılıyor.

**Antalya:** Ortalama metrekare fiyatlarının bin 195 lira ile 94 bin 151 lira arasında değiştiği Antalya'da, Kaş Kalkan bölgesinde 530 metrekare arsa 49.9 milyon liraya satılıyor.

(\*15 Mayıs 2020/2 Haziran 2025 tarihleri arasında Sahinden.com'da yayımlanan ilanlar üzerinden hesaplanmıştır)

### 150 METREKARE VİLLA İÇİN EN AZ 500 METREKARE ARSA LAZIM

Lokasyon ne olursa olsun dikkat edilecek ilk husus, arsanın büyüklüğü olmalı. Müstakil bir ev için 150-160 metrekare inşaat yapmanıza elverişli imarı olan, en az 500 met-

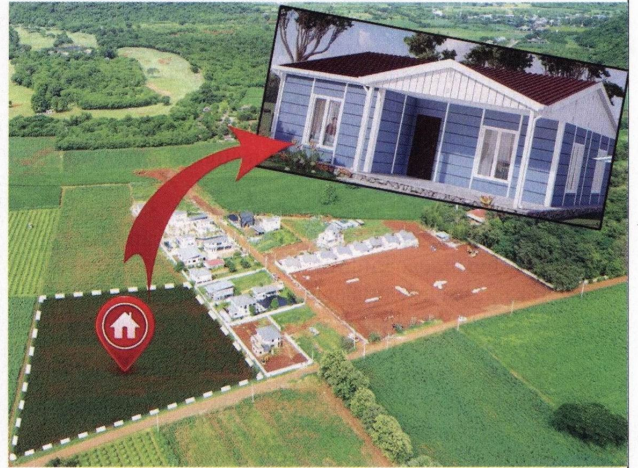
rekarelik bir arsa almanız gerekiyor. Villa ya da müstakil ev diye tabir ettiğimiz gayrimenkul türü konut imarına sahip bir arsa üzerinde yapılabilir. Her ne kadar ilanlarda villa imarlı diye yazılsa da imar planlarında bunlar konut imarı olarak geçiyor. Bu arsaları villa yapmaya müsait kılan ya da bir başka ifadeyle, diğer imar türlerinden farklı kılan ise, imarında yazılı olan taban oturumu, kat alanları ve kat sayısı rakamları. Çünkü bunlar daha düşük yoğunluklu inşaat izin veren arsa türleri...

### VİLLA İMARİ NEDİR?

Yüksek Şehir ve Bölge Plancısı Müberra Oflaz, son dönemde çok fazla kullanılan villa imarı tabirinin aslında teknik olarak karşılığı olmayan ancak halk arasında müstakil, 1-2 katlı, bahçeli düşük yoğunluklu konutu tariflemek üzere kullanıldığını dikkat çekiyor. Müberra Oflaz “Teknik olarak konut alanı olarak belirlenmiş, 1-2 katlı genelde ayırık nizam veya ikiz nizam yapı düzeni olan, çekme mesafeleri ile yapılacağı alan haricinde bahçe alanı bulunan yerleşmeler olduğu söylenebilir. Bu tip arsalarda düşük yoğunluk olduğu için genelde emsal yani inşaat alanı 0,40 ile 0,60 arasında değişmektedir. Örneğin 1000 m<sup>2</sup> lik bir arsada 0.40 emsal(Kaks) ile 400 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı olan zeminde 200+ üst katta 200 m<sup>2</sup> olmak üzere yapı yapılabilmektedir. Her yapının çevresinde de genelde ön, yan ve arka bahçesi bulunmaktadır. Bu tarz konut yapısını belirleyen 1/1000 ölçekli imar planları olup plan notları da dikkate alınarak yapılaşma koşullarına göre imar durumu verilmektedir. Diğer

## Tiny house üzerinden hayali satış yapıyor

Muğla'da tarım arazileri üzerine mevzuata aykırı bir şekilde tarım arazisine konulan tiny house'lar konu edilerek, hayali satış yapıyor. Kooperatif modeliyle yapılan bu dolandırıcılıkta, internette tarım arazileri hayali kooperatif hissesi olarak parsel parsel satışa sunuluyor. Tapu aldığını zanneden vatandaşlar ise mağdur oluyor. Uzmanlar bu yöntemi şu sözlerle anlatıyor: “Adam 10 dönümlük tarlayı alıyor. Şirket veya yapı kooperatif kuruyor. Hisse satıyor. Yani 10 bin liraya aldığı dönümü 200 bin liraya satıyor. Bunun tapuda beyanlar kısmına baktığınızda hala tarla gözüküyor.”



## “Ucuza arsa aldım diyen aslında arazi alıyor”

İstanbul Emlak Kooperatifi Başkanı Ulvi Özcan, beklenen deprem felaketinin de müstakil ev talebinde etkili olduğunu belirtiyor. Ulvi Özcan “İnsanlar eski binadan yeni binaya (mümkünse kendi inşaatını yapacakları arsaya), güneyden kuzeye sıklıkla göç eder oldular. Anadolu yakasında Çekmeköy, Ömerli, Şile, Riva, Tepeören’e Avrupa yakasında da Kilyos, Zekeriyaköy, Uskumruköy, Çatalca, Silivri gibi yerlere yöneldiler. Tabii burada satın alma gücü, internet altyapısı, ulaşım çok belirleyici oluyor” diyor. Bosforce Yönetici Ortağı Ulvi Özcan ucuz arsa arayışında olanları bekleyen bir tehlikeye karşı da uyarıyor: ‘Sözde başını sokacak bir ev yapmak için ucuz arsa aldığını zanneden kimseler aslında arazi almaktalar. Arsa, arazi detayda birbirinden çok ayırdır. Arazi, üzerinde yerleşimin olmadığı



Ulvi Özcan

yatay veya düşey sınırlara sahip boş kara parçasına verilen isimdir. Bir başka ifadeyle insan eliyle yapılmış yollar veya yerleşim alanları dışında kalan toprak bölümlerine arazi denmektedir. Parsellenmiş halde olan, üzerine bina yapılabilen ve belediye sınırları içinde yer alan toprak parçaları arsa olarak ifade edilir. Yani arsalar yapılaşmaya müsait olan arazilerdir. Dolayısı ile ev yapacağınız bir toprak parçası alırsanız bu imarlı bir arsa olmalıdır. Aksi takdirde adı dolandırıcılık olmasa da dolandırılmış olursunuz. Bu nedenle ilgili belediyeye gidip arsanın niteliğini, ev yapılıp yapılamayacağını, yapılacaksa nasıl bir ev yapılacağını öğrenebilirsiniz. Nitelikli emeğe sahip, güvenilir bir meslek erbabı olan emlakçinin devreye girmesinde bu açıdan fayda var, böylece fiyat konusunda da kandırılmamış olursunuz...” dedi.

arsaların imar durumundan farkı; düşük emsalli yani düşük inşaat alanına sahip olmaları, 1-2 ya da maksimum 3 kata kadar çıkabilen kat yüksekliğinin bulunması ve sadece konut fonksiyonlu olmalarıdır” diyor.

İşte villa imarlı diye tariflediğimiz mülklerin fiyatının diğer arsalarından daha pahalı olmasının nedeni bu inşaat yoğunluğu kriterinden geliyor. Arsaya daha az inşaat yapılabiliyor, bu da zaten üretimi az olan arsaların değerinin daha da yükselmesine neden oluyor.

### FİYATLAR ZİRVE YAPTI

Kent Plancısı ve Lisanslı Değerleme Uzmanı Celal Erdoğan, müstakil evlere artan taleple birlikte Türkiye’de arsa fiyatlarının da bir-ten yükseldiğine dikkat çekiyor:

“Konut fiyatlarının yükselmesi de insanları kendi evini yapmaya yönlendirdi. İnsanlar ‘Ev alamıyorsam 300 metrekaarelik bir arsa alayım, sonra üzerine inşaatımı yaparım’ demeye başladı. 2020’den 2023 yılı sonuna kadar villa arsa talepleri zirveye çıktı. 2020 yılında yıllık 20-30 bin villa yapılırken, 2023 sonunda bu rakam 55 bine çıktı. 2024 yılında artış devam etti ama hız kesti. Bu yılın ilk çeyreğinde de yavaşlama kendisini iyice hissettirdi. Çünkü insanlarda inşaat yapacak birikim kalmadı, var olan birikimler de faiz ve altında değerlendiriliyor. Ancak refah seviyesi geçmişe döndüğünde, burada hala yeni yatırımlar yapmaya müsait bir alan var ve faiz-altından bu alana geçiş yine hızlı olacaktır...”

### NEDEN YETERLİ ARSA YOK?

Türkiye’de genel olarak yeterli miktarda villa imarlı arsa bulunamıyor. Kentsel planlamada önceliğin belediyeler tarafından çok katlı binalara verilmesi ilk neden. Belediyeler genellikle kalabalık şehrin ihtiyacını karşılamak amacıyla konut arzını artırmayı tercih ediyor. Villa imarı için ise geniş alanlar gerekiyor. Merkezi bölgelerde bu tür alanlar az. Bazı bölgelerde (örneğin Ege sahil kasabaları, Ankara-Gölbaşı,

İstanbul-Şile) sınırlı sayıda imarlı arsa hızla tükeniyor.

Yüksek Şehir ve Bölge Plancısı, Impomes Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Müberra Oflaz villa tipi yapılaşmaların kent planlaması üzerindeki etkilerini şu sözlerle değerlendiriyor:

“Şehir merkezlerinde yapılacak toprağın kısıtlı ve kıymetli olması sebebiyle çok yatay mimariye ya da villa yapılaşmasına müsait olmadığından, villa tipi yapılaşmalar daha çok sayfiye alanlarında ya da şehrin çeperlerinde uygulanabilmekte. Villa tipi yapılaşmalar düşük yoğunluklu yapılaşma ile şehir merkezlerindeki yoğunluğa alternatif alanlardır ama kentsel yayılma sorununu beraberinde getirir ve altyapı/ulaşım maliyetlerini arttırır. Kentin orman, tarım, sulama alanları gibi önemli alanlarına yapılaşma baskısı yaratır. Aynı zamanda kentlilerin örneğin Zekeriyaköy’de oturup Bakırköy’de çalışması gibi durumlarda kentli hareketliliğini arttırmaktadır, bu da trafik yükü ya da hava kirliliği gibi sonuçlara sebep vermektedir. Tarım, mera, orman ve doğal alanlar yapılaşmaya açıldığı takdirde ekosistem zarar görmektedir. Dolayısıyla bu alanlar planlanırken planlı ve kontrollü gelişim esas alınma-



Celal Erdoğan



## Vatandaşlar nelere dikkat etmeli?

Uzmanlar, arsa ve tarla alırken dikkat edilmesi gereken önemli noktaları sıralıyor:

- **Tapu Kontrolü:** Tapunun niteliği (arsa, tarla, bağ vb.) ve hisseli olup olmadığı kontrol edilmeli.
- **İmar Sorgulaması:** Belediyeden resmi imar durum belgesi alınmalı.
- **Kadastro Bilgileri:** Parselin sınırları ve konumu kadastro müdürlüğünden doğrulanmalı.
- **Altyapı Durumu:** Yol, elektrik, su ve kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri araştırılmalı.
- **Doğal Afet Riski:** Deprem ve

heyelan riski olan bölgeler için zemin etüdü yaptırılmalı.

- **Tarım Kanunu:** Tarla alımlarında bölünmezlik ve kullanım kısıtlamalarına dikkat edilmeli.
- **Resmi Sözleşme:** Noter onaylı sözleşme veya tapu devri yapılmalı, el yazısı senetlerden kaçınılmalı.
- **Vergi ve Haciz:** Arsanın vergi borcu veya haciz durumu tapu müdürlüğünden kontrol edilmeli.
- **Bölgesel Gelişim:** Çevrede planlanan projeler ve altyapı yatırımları araştırılmalı.



lı, doğal yapı kesinlikle korunmalı, sosyal yapının tamamen izole olmasından kaçınılmalıdır...”

### “KÜÇÜK ŞEHİRLERDE YAŞAM TEŞVİK EDİLMELİ”

İstanbul Gayrimenkul Değerleme Yönetici Ortağı Celal Erdoğan da büyükşehirlerde hayat pahalı olduğu ve artık daha iyi gelir imkanları sunmamaya başladığı için insanların küçük şehirlere yöneliminin arttığını ifade ediyor. Erdoğan, Tinyhouse, konteyner ev gibi modellerle de insanların kolay barınma çözümlere yöneldiğini ama bunun da riskleri olduğunu dikkat çekiyor:

“Bizim insanlarımız toprağı, toprakla uğraşmayı sever. 1980 öncesinde toprağı çok yakın bir şekilde yaşarken, sonrasında hızlı yapılaşmayla birlikte bundan uzaklaştılar. Doğal yaşama hasret kaldılar. Ne yazık ki belediyelerimiz küçük yapılar yapmamıza imkan veren altyapıyı sunmuyor. İmar ve inşaat aşamasında insanların bu süreci kolaylaştırılırsa, insanlar büyükşehirlerde yaşamak yerine kendilerine ait evlerinde, daha kaliteli bir şekilde küçük şehirlerde yaşayabilirler. Bu büyük kentlerin yükünü de azaltır. Gayrimenkul okur

yazarlığı ülkemizde düşük. Maliyetin ne olduğu hesaplanmıyor, müteahhide hangi aşamada ne ödeneceği bilinmiyor. İnsanlara kendi evini yapmak anlamında iyi bir destek sunulmalı. Kendi evini yapacak olanlar belediyeleri gitmeli ya da online imar sitelerine bakıp imar durumlarını kontrol etmeli. İlk olarak arsanın konut imarlı olmasına dikkat etmeli. Yaşanacak bir konut en az 80-100 metrekare olmalı. Villa tarzı yapıda 80 metrekare giriş, 80 metrekare üst kat olmak üzere en az 150-160 metrekare yapı alanı sunulmalı. Bu da Türkiye standartlarında en az 500-600 metrekare bir parselde olmayı gerektirir. İmar planında taban oturumu nedir, yüzde kaç imar veriyor, kapalı alanı ne kadar olacak, bunlar hesaplanabilmeli.”

### TARIM ARAZİSİNİ VİLLA DİYE SATIYORLAR

İnsanlara villa imarı adı altında dağın tepesinde, hiç yerleşimin olmadığı yerleri sosyal medya üzerinden sattıklarına işaret eden Erdoğan, sözlerini şöyle sürdürüyor:

“Tarla niteliğindeki yerler için insanları kandırmaktalar. İmar planları şehrin yaşam alanlarının olduğu yerlere yapılır, az olduğu tarım alanlarında imar planları zaten bitiyor. Tarım alanında da elbette imar var ama şartlı olarak. Arsanın toplamda yüzde 5’ini geçmeyecek ve 250 metrekareyi aşmayacak büyüklükte bir konaklama yeri yapabilirsin.



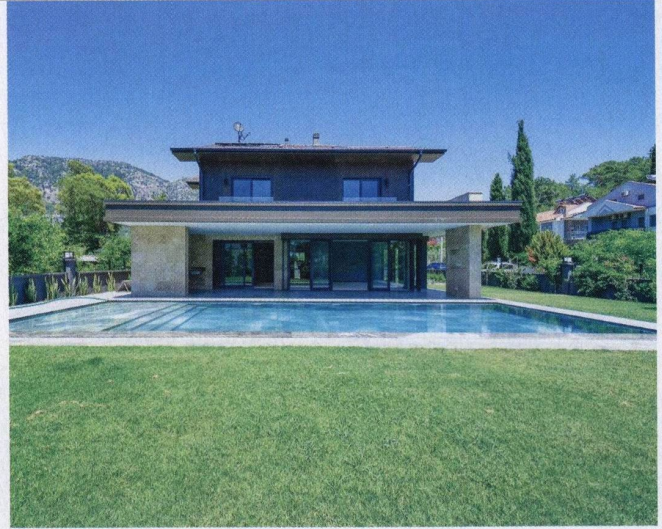
## Müstakil evin avantajları

Müstakil evlerde yaşamın en büyük avantajlarından biri, bireylere sunduğu özgürlük ve geniş yaşam alanıdır. Apartman dairelerinde yaşarken karşılaşılan komşu gürültüsü, asansör bekleme süreleri, otopark sorunları gibi dertler, müstakil ev yaşamında büyük ölçüde ortadan kalkar. Müstakil evler, özellikle geniş bahçeli alanlarıyla dikkat çeker. Bu durum, hem doğayla iç içe bir yaşam sürmeyi mümkün kılar hem de kişisel kullanım alanını artırır. Bahçede sebze ve meyve yetiştirmek, çiçeklerle çevrili bir ortam oluşturmak ve açık havada vakit geçirmek, stresi azaltabilir. Kişiye özel havuz gibi lüks detaylar eklenebilen müstakil evler, bireylere daha fazla mahremiyet sunar. Kişisel alan sınırlarını daha rahat belirleyebilirsiniz. Özellikle büyükşehirlerdeki yoğun tempodan kaçmak isteyenler için müstakil evler, huzurlu bir alternatif sunuyor. Evcil hayvan besleyenler için de apartman dairelerine kıyasla çok daha elverişlidir.

Ancak tarım faaliyetinin sürdürülmesi amaçtır. Bu faaliyetin sürdürülebilmesi için traktörün konulacağı yere, sundurma yapmaya izin verilir, konaklama yapmaya izin verilir ama gerçekten tarım yapılacaksa. Yoksa tekerlekli bir evi (tiny-house) koyar, yaşarım diyemezsiniz. Böyle bir barınma, ruhsata tabidir. Buraya elektrik, su, kanalizasyon bağlanmaz. Tarım il müdürlüğüne, valiliğe danışmanız, izin almanız gerekir. Yoksa kanunun çevresinden dolanmaya kalkışmak size de kente de zarar verir...”

Tarımda “torba yasa” olarak adlandırılan 7255 Sayılı Gıda, Tarım ve Orman Alanında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun belediyelerin, villaköyü gibi kullanılan hobi bahçelerini yıkmasına ve yapı sahiplerine ceza verilmesine imkan tanıyor. 4 Kasım 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren kanuna göre;

● İmar planlarında tarımsal niteliği korunacak alan olarak ayrılan yerler ile kamu yararı kararı alınarak tarım dışı amaçla kullanım izni verilen yerler bu amaç dışında kullanılamaz.



● Tarım arazisine hobi bahçesi kurulması durumunda valilikçe resen tespit yaptırılarak sorumlulara; 1000 Türk Lirasından az olmamak kaydıyla bozulan arazinin her metrekaresi için 10 Türk Lirası idarî para cezası uygulanacak.

● Projeye uygunluk sağlanması için azami 2 ay süre verilecek. Bu sürenin sonunda aykırı kullanımların devam etmesi durumunda; valilikçe faaliyet durdurulacak ve belirtilen idarî para cezası üç katı olarak uygulanacak.

● İzinsiz bütün yapılar, bir ay içinde belediyeler veya il özel idareleri tarafından yıkılacak

● Tarım arazilerinin bütünlüğünün bozulmasına ve amacı dışında kullanılmasına sebebiyet verenlere 1 yıldan 3 yıla kadar hapis ve 100 günden 1000 güne kadar adli para cezası verilecek. Ayrıca bu tüzel kişi hakkında 50 bin Türk Lirasından 250 bin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilecek.

## Müstakil evin dezavantajları

Müstakil hayatın bazı dezavantajları da göz önünde bulundurulmalı. Örneğin apartman dairesine kıyasla daha yüksek maliyetler gerektirebilir. Bahçenin düzenlenmesi, güvenlik önlemleri gibi ek masraflar... Genellikle şehir merkezine uzak yerlerde bulundukları için işe ve sosyal hayatın merkezlerine ulaşımı zorlaştırabilir. Apartman dairelerinde ortak alanlar profesyonel temizlik ekipleri tarafından temizlenirken, müstakil evlerde tüm bakım sorumluluğu ev sahibine aittir. Apartman daireleri genellikle güvenlik hizmetleri sunarken, müstakil evlerde bu konuda bireysel önlemler almak gereklidir.

