

DUBAI SOUTH ANALİZ

Geleceğe genel bakış

Dubai 2040 Urban Master Plan'ın hedefleri doğrultusunda, Dubai South bölgesi oldukça stratejik bir nokta haline geliyor. Planın ana ilkeleri arasında "insan odaklı yerleşim", "sürdürülebilirlik", "altyapı & bağlantı" ve "ekonomik çeşitlilik" yer alıyor.

Kaynak TopLuxuryProperty.com

Bölgeye dair öne çıkan unsurlar şunlar:

Dubai South, büyük ölçekte karma kullanım (residans, ticaret, lojistik, havacılık) amaçlı bir "şehirleşme" alanı olarak planlandı.

osacproperties.com

Özellikle havacılık ve lojistik sektörleriyle ilişkili kapasite artışı var.

Al Maktoum International Airport (AMA) ciddi büyüme hedefli.

Arab Urban Institute

Uaid – altyapı – yeşil alan üçlüsü üzerinde duruluyor. Özellikle plan, yeşil/rekreasyon alanlarını artırmayı, toplu taşımayı yaygınlaştırmayı amaçlıyor.

Dubai Municipality



GELİŞİME EN AÇIK BÖLGELERİN BAŞINDA

- Havacılık-lojistik bölgesi olarak yükseliş Dubai South, AMA çevresinde havacılık/uzay/lojistik serbest bölgeleriyle önerli kümelenme gösterecek. Dünyanın en büyük havalimanı gelecek.
Arab Urban Institute

Bu da bölgede yüksek katma değere sahip iş alanlarının (aviasyon, kargo, serbest ticaret) artması anlamına geliyor. Dolayısıyla “çalışan nüfus” artışı, destinasyon olarak bölgenin talep görmesi olası.

Karma kullanımlı yerleşim alanlarının çoğalması Yalnızca ofis ya da lojistik değil, “yaşanabilir mahalleler” konsepti öne çıkıyor: ihtiyacınız olan her şey (okul, sağlık, yeşil alan, eğlence) yakın olacak.

Engel & Völkers

Bu durum bölgenin hem yatırım amaçlı hem de yaşam amaçlı bölge olarak da tercih edilmesini sağlayabilir. Ulaşım ve erişilebilirlik iyileşmesi. Metro, hafif raylı sistemler, otoyol bağlantıları ve yaya/bisiklet için altyapı planlanıyor.

Dubai Municipality

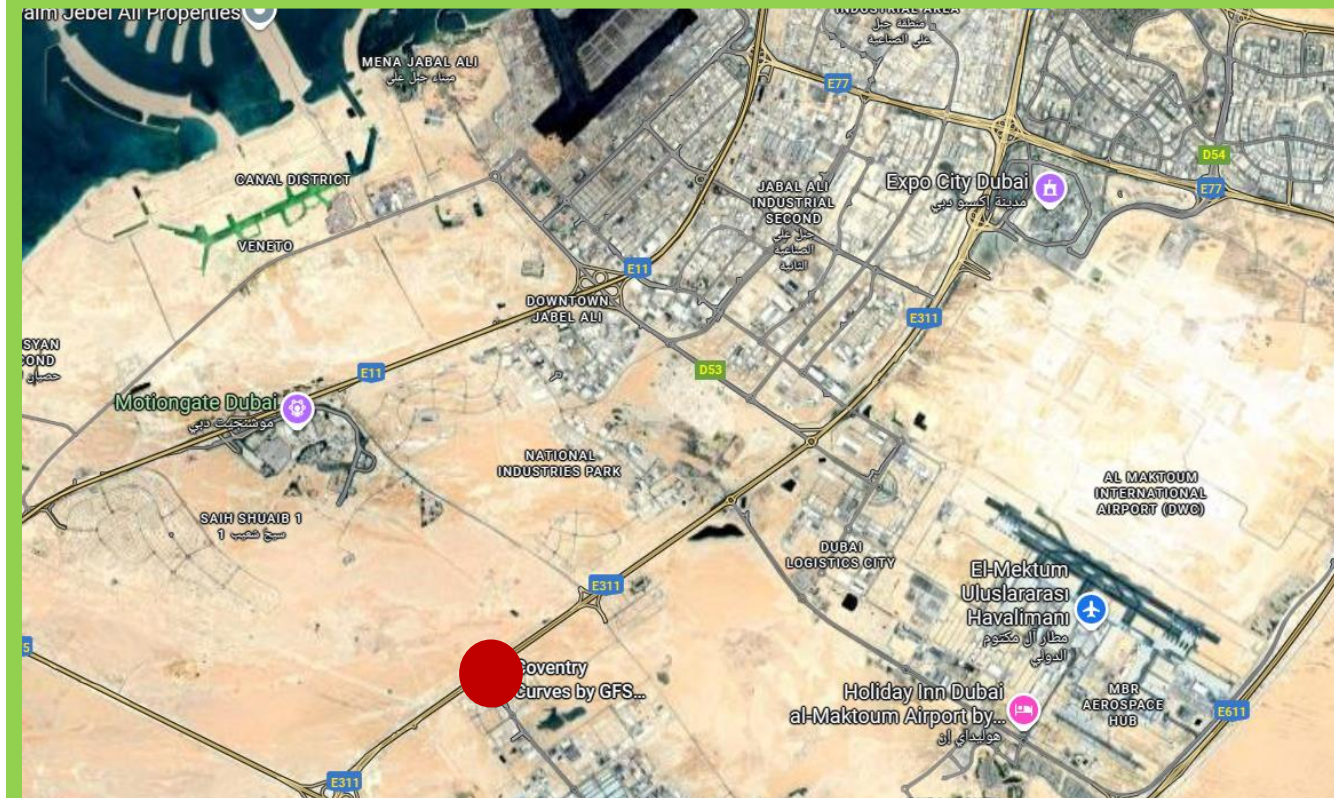
Yeşil ve sosyal altyapının güçlenmesi

Plan kapsamında, yeşil alanlar iki katına çıkarılacak ve farklı gelir gruplarına uygun konut üretimi planlanıyor.
TopLuxuryProperty.com

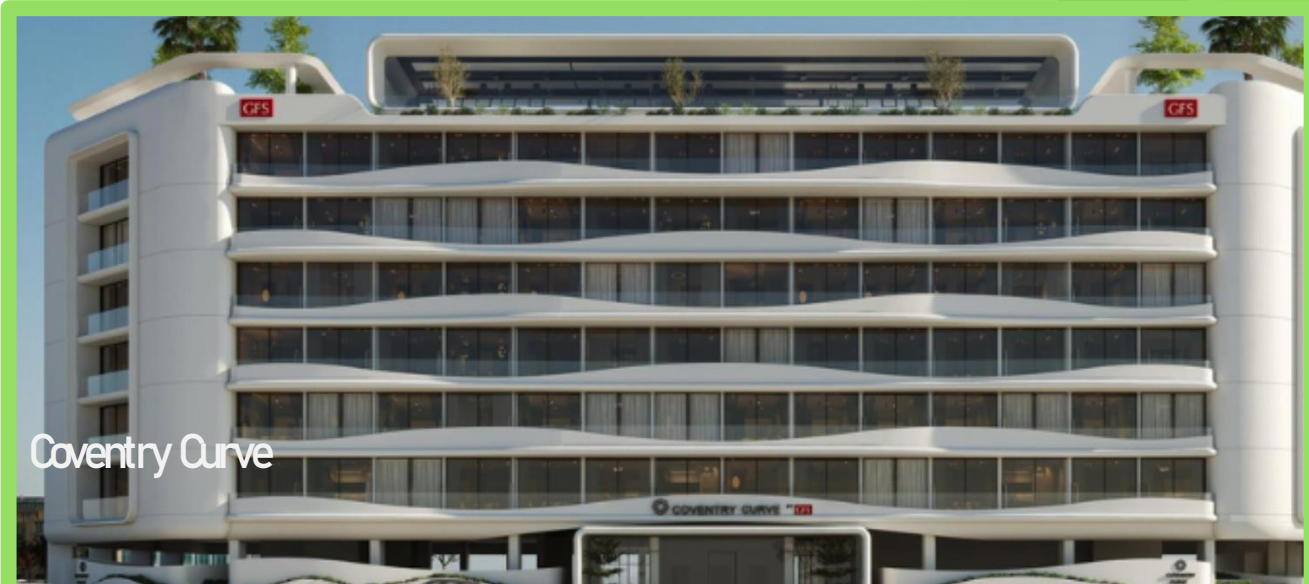
Bu, Dubai South’u genç aileler, orta gelir grubu ve çalışan profesyoneller için daha cazip bir yerleşim bölgesi haline getirebilir.

Gayrimenkul ve yatırıma açısından potansiyel

Yatırıma açısından bakıldığında: “erken dönemde uygun segmentte alım yapanlar”, ulaşım ve altyapı yatırımının tamamlanmasıyla değer kazanabilir.



GFS		
TESLİM TARİHİ	Q3 2027	Q3 2027
PROJE İSMİ	COVENTRY CURVE	COVENTRY RESIDENCE
KAT	5	5
BALKON DAHİL NET m2	37	37
TAPU HARCİ %4	5880 USD	6115 USD
DAİRE FİYATI	146.000 USD	153.000 USD
TOPLAM TUTAR TAPU HARCİ İLE	151.840 USD	159.115 USD
PEŞİNAT TAPU HARCİ İLE	35.240 USD (%4+%20)	36715 USD (%4+%20)
ADMIN CHARGE (EVRAK MASRAFI)	820 USD (3000 dirhem)	820 USD (3000 dirhem)
YÜZDE 1 AYLIK ÖDEME TUTARI *teslimden önce ve sonra aylık ödeme tutarı	1459 USD	1530 USD
TESLİMDEN SONRA KALAN YÜZDE 30'UN TOPLAMI (AYLIK ÖDENECEK 36 AY) *kira geliri ile	52.524 USD	55.065 USD
TESLİME KADAR ÖDENMİŞ OLAN TUTAR TAPU HARCİ VE ADMIN FEE DAHİL	97.595 USD	104.820 USD



COVENTRY CURVE AVAILABLE INVENTORY

23-Oct-2025

S. NO	UNIT #	FLOOR	FLAT	FLAT AREA	TERRACE/BAL. AREA	TOTAL AREA	VIEW	PRICE	STATUS
1	114	First Floor	STUDIO	329	97	426	Community View	548,927	Available
2	115	First Floor	STUDIO	329	97	426	Community View	548,927	Available
3	126	First Floor	STUDIO	329	106	435	Community View	560,524	Available
4	127	First Floor	STUDIO	329	106	435	Community View	560,524	Available
5	131	First Floor	STUDIO	332	106	438	Community View	564,389	Available
6	510	Fifth Floor	STUDIO	329	65	394	Community View	539,806	Available
7	517	Fifth Floor	STUDIO	329	65	394	Community View	539,806	Available
8	521	Fifth Floor	STUDIO	329	65	394	Community View	539,806	Available

COVENTRY RESIDENCE AVAILABLE INVENTORY

23-Oct-2025

S.No	Unit #	Floor	Flat	View	Flat Area	Terrace/Bal. Area	Total Area	Sold Status	List Price
1	110	First Floor	ONE BEDROOM	Park View	579	400	979	AVAILABLE	1,033,579
2	517	Fifth Floor	STUDIO	Community View	329	65	394	AVAILABLE	558,295
3	526	Fifth Floor	STUDIO	Community View	327	65	392	AVAILABLE	559,960

ÖRNEK ÖDEME PLANI

#	Installment Type	%	Due Date	Amount (AED)	VAT Rate (%)	VAT Amount AED	Total Amount AED	Total Amount USD
1	Booking Fee	5.00%	23-Oct-25	26,990.30	0%	-	26,990.30	7,349.30
2	1st Installment	15.00%	16-Nov-25	80,970.90	0%	-	80,970.90	22,047.90
3	2nd Installment	1.00%	16-Dec-25	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
4	3rd Installment	1.00%	16-Jan-26	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
5	4th Installment	1.00%	16-Feb-26	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
6	5th Installment	1.00%	16-Mar-26	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
7	6th Installment	1.00%	16-Apr-26	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
8	7th Installment	1.00%	16-May-26	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
9	8th Installment	1.00%	16-Jun-26	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
10	9th Installment	1.00%	16-Jul-26	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
11	10th Installment	1.00%	16-Aug-26	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
12	11th Installment	1.00%	16-Sep-26	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
13	12th Installment	1.00%	16-Oct-26	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
14	13th Installment	1.00%	16-Nov-26	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
15	14th Installment	1.00%	16-Dec-26	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
16	15th Installment	1.00%	16-Jan-27	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
17	16th Installment	1.00%	16-Feb-27	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
18	17th Installment	1.00%	16-Mar-27	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
19	18th Installment	1.00%	16-Apr-27	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
20	19th Installment	1.00%	16-May-27	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
21	20th Installment	1.00%	16-Jun-27	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
22	21st Installment	1.00%	16-Jul-27	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
23	22nd Installment	1.00%	16-Aug-27	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
24	23rd Installment	1.00%	16-Sep-27	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
25	24th Installment	1.00%	16-Oct-27	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
26	Upon Building Completion Certificate	21.00%	01-Nov-27	113,359.26	0%	-	113,359.26	30,867.06
27	Post Handover-1st Installment	1.00%	01-Dec-27	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
28	Post Handover-2nd Installment	1.00%	01-Jan-28	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
29	Post Handover-3rd Installment	1.00%	01-Feb-28	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
30	Post Handover-4th Installment	1.00%	01-Mar-28	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
31	Post Handover-5th Installment	1.00%	01-Apr-28	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
32	Post Handover-6th Installment	1.00%	01-May-28	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
33	Post Handover-7th Installment	1.00%	01-Jun-28	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
34	Post Handover-8th Installment	1.00%	01-Jul-28	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
35	Post Handover-9th Installment	1.00%	01-Aug-28	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
36	Post Handover-10th Installment	1.00%	01-Sep-28	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
37	Post Handover-11th Installment	1.00%	01-Oct-28	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
38	Post Handover-12th Installment	1.00%	01-Nov-28	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
39	Post Handover-13th Installment	1.00%	01-Dec-28	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
40	Post Handover-14th Installment	1.00%	01-Jan-29	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86

41	Post Handover-15th Installment	1.00%	01-Feb-29	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
42	Post Handover-16th Installment	1.00%	01-Mar-29	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
43	Post Handover-17th Installment	1.00%	01-Apr-29	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
44	Post Handover-18th Installment	1.00%	01-May-29	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
45	Post Handover-19th Installment	1.00%	01-Jun-29	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
46	Post Handover-20th Installment	1.00%	01-Jul-29	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
47	Post Handover-21st Installment	1.00%	01-Aug-29	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
48	Post Handover-22nd Installment	1.00%	01-Sep-29	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
49	Post Handover-23rd Installment	1.00%	01-Oct-29	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
50	Post Handover-24th Installment	1.00%	01-Nov-29	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
51	Post Handover-25th Installment	1.00%	01-Dec-29	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
52	Post Handover-26th Installment	1.00%	01-Jan-30	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
53	Post Handover-27th Installment	1.00%	01-Feb-30	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
54	Post Handover-28th Installment	1.00%	01-Mar-30	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
55	Post Handover-29th Installment	1.00%	01-Apr-30	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
56	Post Handover-30th Installment	1.00%	01-May-30	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
57	Post Handover-31st Installment	1.00%	01-Jun-30	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
58	Post Handover-32nd Installment	1.00%	01-Jul-30	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
59	Post Handover-33rd Installment	1.00%	01-Aug-30	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
60	Post Handover-34th Installment	1.00%	01-Sep-30	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
61	Post Handover-35th Installment	1.00%	01-Oct-30	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
62	Post Handover-36th Installment	1.00%	01-Nov-30	5,398.06	0%	-	5,398.06	1,469.86
Admin			16-Nov-25	3,000.00	0%	-	3,000.00	816.88
DLD		4.00%	16-Nov-25	21,592.24	0%	-	21,592.24	5,879.44
		100.00%		564,398.24		-	564,398.24	153,682.30

GÖKTÜRK ŞAHİN

PARCEL
ESTATES