



# İSTANBUL

değerleme

## İSTANBUL 2012

## KONUT PİYASASI RAPORU

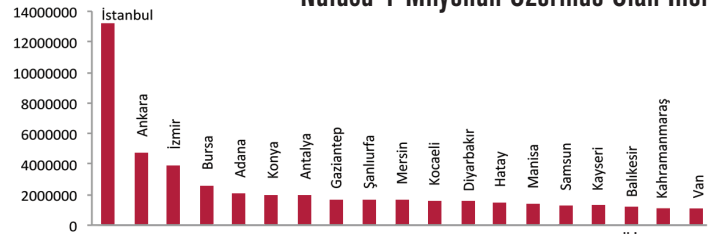
### Konut Talebi

Türkiye'de, 2000'lerin başından bu yana gayrisafi yurtiçi hasıla ve hane halkının alım gücü belirgin bir artış göstermektedir. Ekonomide görülen bu istikrarlı büyüme tüketicilerin konuta olan talebini de arttırmaktadır. Bununla birlikte, Türkiye'de hala konut satın almak en güvenilir yatırım aracı olarak görülmektedir. 14 milyon nüfusu olan İstanbul'da konut sahipliği oranı yüzde 55 düzeyinde olup bu oran giderek daha da artmaktadır.



Konut piyasasını canlandıran en önemli faktörlerden biri de şehirlerdeki nüfus artışıdır. Bugün İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Adana gibi büyük iller dışında 14 şehrin daha nüfusu 1 milyonu aşmış durumdadır. Nüfus artışının yanında göç de alan bu şehirlerde alt ve orta segment konut arzında sürekli açık oluşmaktadır.

### Nüfusu 1 Milyonun Üzerinde Olan İller



Kaynak: TÜİK, 2010

Türkiye'deki aile yapısında görülen demografik değişimler de konut talebini yaratan önemli nedenlerden biridir. Ülkede hane halkı sayısı giderek küçülmekte, çekirdek ailelerin sayısı ise çoğalmaktadır. Artan eğitim düzeyi ve bireyselleşme sebebiyle özellikle şehirlerde yaşayan gençler ailenin yanından ayrılarak ciddi bir konut talebi yaratmaktadır.

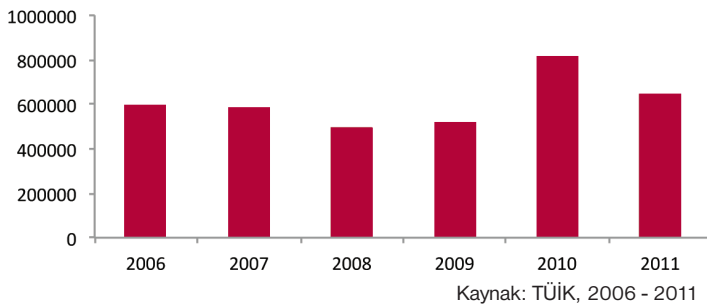


## Mevcut Stok

Türkiye genelinde şu anda 20 milyon civarında konut olduğu tahmin edilmektedir. Ancak deprem tehlikesi ve yapı kalitesinin düşüklüğü nedeniyle bu stoğun yarısının yenilenmesi gerekmektedir. 2011'de yaşadığımız Van depreminin ardından, kamu ve özel sektör bu konuda beraber hareket etmenin yollarını aramaya başlamıştır. Gerekli yasaların çıkarılması halinde bu ihtiyacın üçte birinin önümüzdeki bir kaç yıl içerisinde karşılanması mümkün olacaktır.

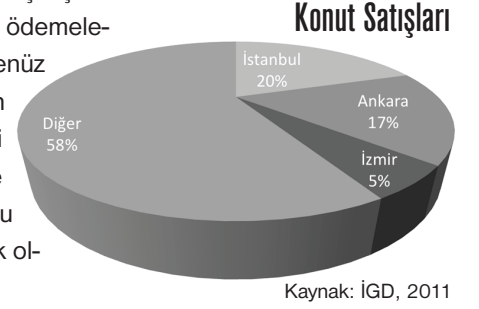
Türkiye'de 2006'ten bu yana her yıl 500 binin üzerinde konut üretilmektedir. Yapı ruhsatı istatistiklerine göre, 2010 yılında ruhsat verilen konut sayısı 800 bini aşmıştır. Geçtiğimiz yıl ise bu sayıda yüzde 20 oranında bir düşüş gerçekleşmiş, 2011 sonu itibarıyla belediyeler tarafından ruhsat verilen konut sayısı 640 bin civarında kalmıştır.

## Yapı Ruhsatı Verilen Konut Sayısı

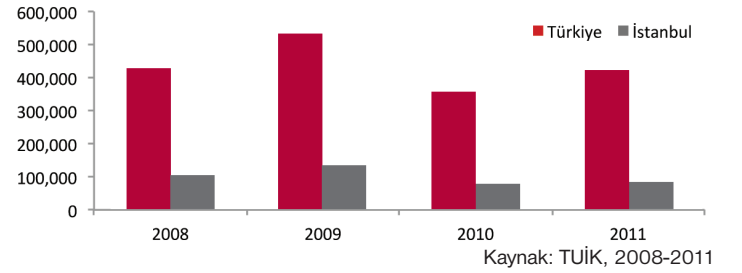


## Konut Satışları

Geçtiğimiz yıl, Türkiye'deki konut satışları 2010 yılına göre daha verimli geçmiş ve satışlarda yüzde 17 oranında bir artış gerçekleşmiştir. 2010 yılında Türkiye genelinde yaklaşık 357 bin adet konut satılmış iken, 2011'de 420 bin adet konutun satışı gerçekleşmiştir. İstanbul'daki konut satışları ise yüzde sekiz artarak 83 bin seviyesinde gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, satışları yapıp ödemelelerine başlanan fakat henüz tamamlanmadığı için tapularının verilmediği konutlar istatistiklere yansıtılmadığından bu rakamların daha yüksek olduğu düşünülmektedir.



## Türkiye ve İstanbul'daki Konut Satış İstatistikleri



## Konut Finansmanı

Bankalar, 2011 yılında kredi ile ev almak isteyenler için oldukça uygun koşullar sunmuştur. Konut kredisi faiz oranları ilk üç çeyrekte ortalama %1 seviyelerinde kalmış, ancak dördüncü çeyrekte Avrupa krizinin etkileri ve cari açığı kapatılmasına yönelik önlemler sonucu %1,33 seviyesine kadar yükselmiştir.

## Son 10 Yılın Konut Faizi Oranları



Konut kredisi faizlerinde sağlanan uygun koşullara rağmen satışların düşmesinin nedenlerinden biri konut fiyatlarında görülen istikrarlı artıştır. 2008 krizinden bu yana İstanbul'da konut fiyatlarında neredeyse yüzde 30'lara varan bir artış gerçekleşmiştir. Şu anda piyasalarda yaşanan durgunluğun ise bu artışın hızını 2012'nin en azından ilk yarısında kesmesi beklenmektedir.

## İstanbul'da Yeni Konut Bölgeleri

İstanbul'da, son on yıldır nüfus artışıyla birlikte çeperlere doğru bir genişleme yaşanmakta ve bazı bölgelerde konut stoğu hızla artmaktadır. Avrupa Yakası'nda Maslak, Halkalı, Beylikdüzü, Esenyurt, Başakşehir ve Bahçeşehir; Anadolu Yakası'nda ise Çekmeköy, Şerifali, Sancaktepe, Ataşehir, Maltepe, Kartal, Pendik ve Tuzla yeni konut bölgeleri olarak gelişmektedir. Bu yeni bölgeler her ne kadar merkezden uzak olsalar da raylı sistem ve karayolu projeleri ile birlikte gelecekte ulaşım olanakları daha iyi olacaktır.

Maslak, şehir merkezine ve merkezi iş alanına yakınlığı nedeniyle Avrupa Yakası'nda gelişmekte olan en pahalı yeni konut bölgesidir. Halen inşaatı devam eden My Home Maslak (Ağaoğlu) ve 42 Maslak (Bay İnşaat) bu bölgedeki üst segment marka projelerdir. Avrupa yakasının diğer ucunda ise Halkalı, Beylikdüzü, Esenyurt, Başakşehir ve Silivri daha çok alt ve orta gelir grubuna yönelik olarak gelişmektedir. Diğer yandan, lüks villalarıyla bilinen Bahçeşehir'in yanında Halkalı bölgesinde de üst segmente yönelik projeler yapılmaya başlanmıştır.

Anadolu Yakası'nda ise hızlı bir yapılanma içerisinde olan Maltepe, Kartal, Pendik ve Tuzla önümüzdeki yıllarda değer artışının yaşanması muhtemel bölgelerdir. Havaalanı, marina, metro hattı

ve alışveriş merkezi yatırımları ile modern bir görünüm kazanan bu bölgelerde marka konut projeleri hızla çoğalmaktadır. Özellikle Pendik'te Dumankaya'nın konut inşaatları yoğun olarak devam etmektedir. Ataşehir'de ise Ağaoğlu My Towerland ve Varyap Meridian gibi rezidans tipi projeler dikkat çekmektedir.

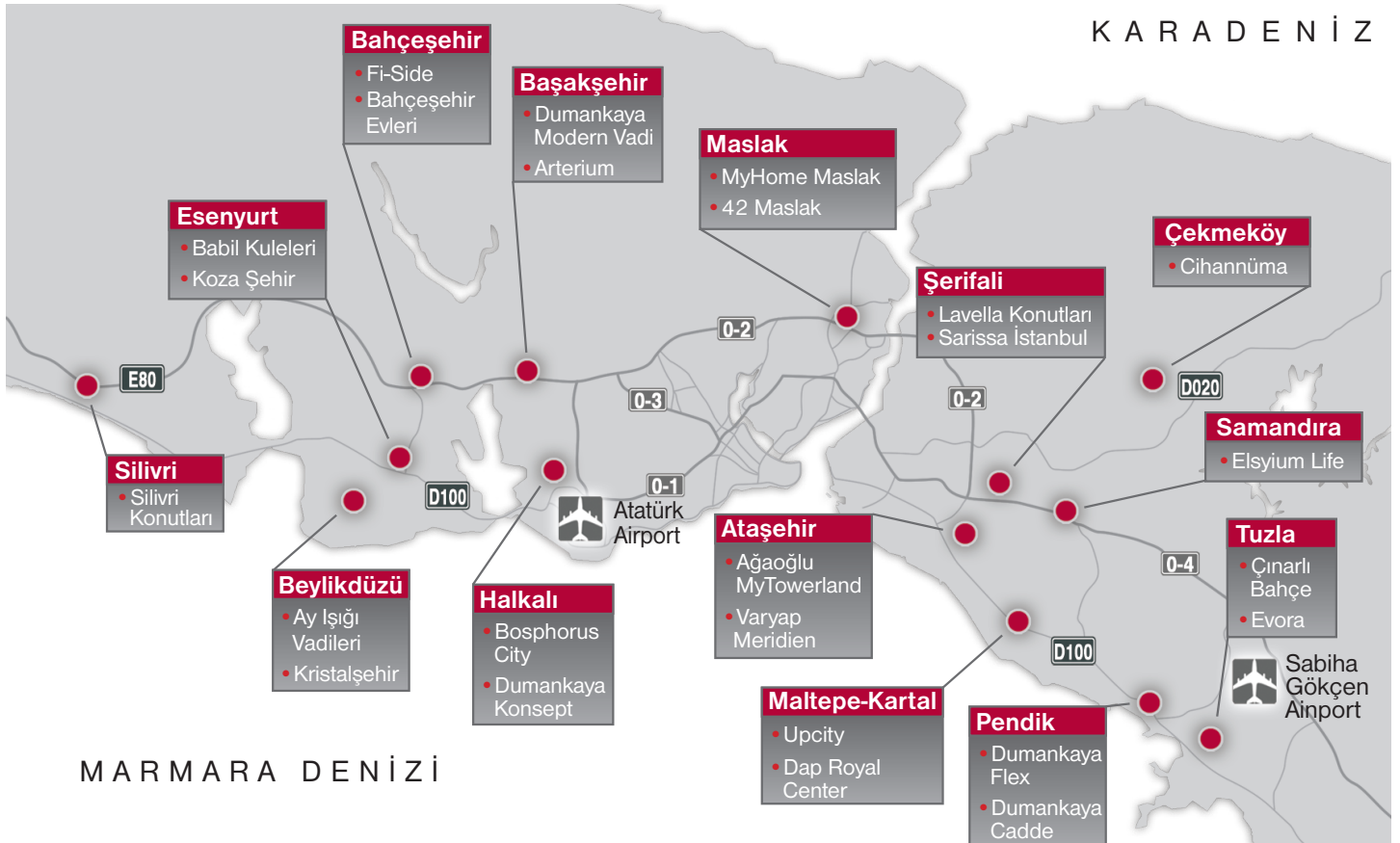
## İstanbul Yeni Konut Bölgeleri Metrekare Satış Fiyatları

	Avrupa		Asya	
	Asgari (TL/m <sup>2</sup> )	Azami (TL/m <sup>2</sup> )	Asgari (TL/m <sup>2</sup> )	Azami (TL/m <sup>2</sup> )
<b>Maslak</b>	3.000	7.000	<b>Ataşehir</b>	1.500 8.500
<b>Halkalı</b>	1.500	4.000	<b>Çekmeköy</b>	1.200 4.500
<b>Bahçeşehir</b>	1.500	4.000	<b>Şerifali</b>	1.200 3.500
<b>Beylikdüzü</b>	1.100	3.500	<b>Kartal</b>	1.150 4.500
<b>Başakşehir</b>	1000	3.800	<b>Pendik</b>	1000 3.500
<b>Esenyurt</b>	900	2.800	<b>Sancaktepe</b>	900 2.000
<b>Silivri</b>	750	1.750	<b>Tuzla</b>	900 3.500

Kaynak: İGD

Fiyatlar için bir ailenin yaşayabileceği, 90 m<sup>2</sup> ara kat daireler esas alınmıştır

## İstanbul'da Yeni Konut Bölgeleri





## Anadolu'daki Konut Projeleri

Türkiye'de İstanbul, Ankara ve İzmir dışında sanayinin geliştiği Bursa, Gaziantep, Adana, Tekirdağ, Kocaeli ve Antalya gibi şehirler de giderek marka konut üretiminin odak noktası olmaya başlamıştır. Harmony Towers (Eroğlu Yapı, Bursa), Garden Life (Enyap İnşaat, Bursa), Güzel Bir Yer (Koray İnşaat, Bursa), Antepia (Sinpaş, Gaziantep) ve Golden Towers (4K İnşaat, Adana) bu şehirlerde gerçekleştirilen önemli konut projeleridir. Kocaeli'nin Gebze İlçesi de İstanbul'a yakınlığı nedeniyle hem ofis, hem de konut yatırımlarını çeken bir bölge olmaya başlamıştır. Gebze'de Emlak Konutları (Emlak GYO), Fi-Yaka Gebze (FiYapı), Çağdaş-kent (Ankayapı) ve GalaTown (Cer Yapı) yapımı devam eden marka projelerden bazılarıdır.

## 2012 Öngörülleri ve Yeni Trendler

2011'in sonlarına doğru döviz kurlarının ve beraberinde faizlerin yükselmesi konut talebinde belirgin bir durgunluğa yol açmıştır. 2012'nin ikinci yarısında, kredi faizlerinde görülecek kısmi gevşeme ile birlikte yılın ilk altı ayında düşen konut talebinin artması ve konut piyasasının hareketlenmesi beklenmektedir. Piyasada yaşanan durgunluk sürecinde iyi planlanmış marka projelerin satışları daha kolay olacaktır.

İstanbul ve Türkiye'nin batısındaki kıyı şeritlerinde üst segmente ait konut arzı doygunluk düzeyine erişmiş durumdadır. Diğer yandan, nüfusu artmakta olan bütün şehirlerde orta ve alt segment konut arzında eksiklik bulunmaktadır. Bu açığın kapatılması noktasında kentsel dönüşümün önünün açılması çok önemli hale gelmiştir.

Önümüzdeki yıl, konut piyasasına yön verecek en önemli gelişme kat mülkiyeti ve afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi yasalarının çıkması olacaktır. Bu yasalarla birlikte hukuki ve finansal yolların açılarak kentsel dönüşümün konut üreticileri için çekici hale getirmesi beklenmektedir. Bu sağlanabildiği takdirde şehir merkezlerinde hızlı bir yenilenme süreci başlayacaktır. Bu süreçte, İstanbul'da Kağıthane, Fikirtepe, Zeytinburnu ve Kasımpaşa yatırımların yoğunlaştığı bölgeler olacaktır.

Öte yandan, 2012'de kabul edilmesi beklenen mütekaabiliyet yasa-sı yabancılara konut satışını kolaylaştıracaktır. Bu sayede özellikle Körfez ülkelerinden gelen taleple üst segment piyasasının tekrar canlanması ve yatırım finansmanında rahatlatma yaşanması beklenmektedir.