

İSTANBUL MARKALI KONUT PİYASASI ARAŞTIRMA VE ÖNGÖRÜLER RAPORU

Şubat, 2017



ÖNSÖZ

Bu çalışma gayrimenkul sektöründe uzun yıllardır araştırma tecrübesi olan EVA Gayrimenkul Değerleme firmasının bilimsel gerçeklerle desteklenmiş 2016 İstanbul Konut Sektörü Araştırma ve Öngörüler Raporudur.

Raporun esas amacı bazı temel indikatörler ile kentin potansiyel konut yatırım bölgelerinin tespit edilmesidir. Bu çalışma esnasında baz alınan veriler arasında; İstanbul'daki konut piyasasını etkileyen sosyoekonomik yapı, mevcut konut stoku, bölgeler bazında daire tipi analizi, bölgeler bazında satış hızı analizi ve değer artışları, bölgeler bazında rakip projeler analizi, konut ihtiyacı, arz-talep durumu, İstanbul Çevre Düzeni Planı ve konut alanlarına etkisi, kent ölçeğinde potansiyel gelişim bölgeleri, büyük projeler ve finansal göstergelerdeki değişiklikler ile kentin makroformunu etkileyen önemli konut, ulaşım, kentsel dönüşüm vb. projeler bulunmaktadır.

Çalışma kapsamında İstanbul Konut Projeleri haritası çıkartılmış ve birinci ve ikinci kademe değer artışı beklenen bölgelere ilişkin öngörülerde bulunulmuştur. Ayrıca İstanbul'un bölgeler bazında değer haritası çıkarılmış, 2015-2016 yılları arasında bölgelere göre değer kazanma yüzdeleri ortaya konmuştur. Markalı konutların ilçelere göre toplam konut stokuna oranı saptanmış, bölgeler bazında satış hızı ve değer artışı analizleri yapılmış, konut tipi dağılımlarına bakılmış, zaman planıyla bağlantılı konut gelişimi için tercih edilmesi gereken bölgeler ayrıntılı olarak belirlenmiştir. 2016 yılında konut sektöründe artık 'satış fiyatı' değil, 'ödeme planı' konuşulmaya başlandı. Bu trend 2017'de de devam edeceğe benziyor.

Saha çalışması Aralık 2016 tarihinde sonlandırıldığı için, bu tarihten sonra değişen satış rakamları, geliştirilen veya duyurulan projeler raporda yer almamaktadır.

Şubat 2017

EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Türü ve Tarihi
- 1.2 Raporu Hazırlayanlar
- 1.3 Hazırlayan Şirket Bilgileri

BÖLÜM 2

GENEL VE ÖZEL VERİLER

- 2.1.Türkiye Demografik ve Ekonomik Veriler
- 2.1.1.Demografik Veriler
- 2.2.2.Ekonomik Veriler

BÖLÜM 3

SEKTÖREL VERİLER

- 3.1.Gayrimenkul Sektörü ve Gelişmeler
- 3.1.1.Dünyada Ekonomik Gelişmeler ve Gayrimenkul Sektörü
- 3.1.2.Türkiye Ekonomik Gelişmeler ve Gayrimenkul Sektörü
- 3.1.3.İstanbul Gayrimenkul Sektörü ve Gelişmeler
- 3.2.İstanbul Konut Sektörü Pazar Araştırması
- 3.2.1.Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Dağılımı
- 3.2.2.İstanbulda Konut Sektörü Pazar Araştırması
- 3.2.2.1.İstanbul'un Sosyo-ekonomik Yapısı
- 3.2.2.1.1.Genel Özellikleri
- 3.2.2.1.2.Nüfus ve Demografik Yapı
- 3.2.2.1.3.Ekonomik Yapı
- 3.2.2.2.İstanbul Konut Sektörü İstatistik Veriler
- 3.2.2.2.1.Ruhsat, Yapı Kullanma İznı ve Konut Satış İstatistikleri

BÖLÜM 4

İSTANBUL MARKALI KONUT PİYASASI PAZAR ARAŞTIRMASI

- 4.1 Çalışma Kapsamı
- 4.2.Anadolu Yakası Konut Projeleri
- 4.2.1.Atşehir Bölgesi
- 4.2.2. Fikirtepe - Merdivenköy Bölgesi
- 4.2.3. Ümraniye Merkez Bölgesi
- 4.2.4. Şerifali Bölgesi
- 4.2.5. Kozyatağı Bölgesi
- 4.2.6. Acıbadem, E-5 Aksı ve Çamlıca Bölgesi
- 4.2.7. Bağdat Caddesi Bölgesi
- 4.2.8. Anadolu Yakası Boğaz Hattı Bölgesi
- 4.2.9. Beykoz Bölgesi
- 4.2.10. Riva - Poyrazköy - Anadolu Feneri Bölgesi
- 4.2.11. Şile Bölgesi
- 4.2.12. Maltepe Bölgesi
- 4.2.13. Kartal Bölgesi
- 4.2.14. Pendik-Kurtköy Bölgesi
- 4.2.15. Tuzla Bölgesi
- 4.2.16. Çekmeköy-Alemdağ-Taşdelen-Ömerli Bölgesi
- 4.2.17. Samandıra-Sancaktepe-Sultanbeyli Bölgesi
- 4.3. Avrupa Yakası Konut Projeleri
- 4.3.1.Fulya-Bomonti-Şişli-Büyükdere Aksı Bölgesi
- 4.3.2.Ayazağa Bölgesi-Maslak-Darüşşafaka Bölgesi

- 4.3.3. Kağıthane - Seyrantepe Bölgesi
- 4.3.4. Esenyurt Bölgesi
- 4.3.5. Beylikdüzü - Gürpınar Bölgesi
- 4.3.6. Büyükçekmece Gölü Çevresi Bölgesi
- 4.3.7. TEM Güzergahı - Bayrampaşa – Gaziosmanpaşa - Esenler Bölgesi
- 4.3.8. Basın-Ekspres Yolu Çevresi ve Bağcılar Bölgesi
- 4.3.9. E5 Merter-Havaalanı Aksı, Zeytinburnu Sahili Bölgesi
- 4.3.10. Küçükçekmece - Halkalı Bölgesi
- 4.3.11. Ispartakule-Bahçeşehir Bölgesi
- 4.3.12. Başakşehir-Kayabaşı Bölgesi
- 4.3.13. Kemerburgaz Bölgesi
- 4.3.14. Zekeriyaköy Bölgesi

BÖLÜM 5

KONUT PİYASASINA İLİŞKİN ANALİZLER

- 5.1. Konut Bölgeleri Analizi ve Konut Piyasasının Değerlendirilmesi
 - 5.1.1. Bölgeler Bazında Ağırlıklı Birim Metrekare Değerleri
 - 5.1.2. Bölgeler Bazında Satış Hızı Analizi
 - 5.1.3. Konut Bölgeleri Toplamında Daire Tipi Dağılımı
 - 5.1.4. Konut Bölgelerindeki Değer Artışı Analizi
 - 5.1.4.1. Daire Tipi Bazında Değer Artışı
 - 5.1.5. İlçe Ölçeğinde Markalı Konutların Toplam Stoka Oranı
 - 5.1.6. Mevcut Konut Stoku, Konut İhtiyacı, Arz-Talep Durumu
- 5.2. Değişen Kanun ve Yönetmelikler
- 5.3. İstanbul'da Kentsel Dönüşüm ve Büyük Projeler
 - 5.3.1. Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Projeleri
- 5.4. Konut Sektörüne Yön verecek Üst Ölçek Büyük Projeler

BÖLÜM 6

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

- 6.1. İstanbul Markalı Konut Sektörü Gelişim Bölgeleri Sentez Çalışması

ÖRNEK ÇALIŞMA

Ümraniye Merkez Bölgesi

Ümraniye İlçesi son zamanlarda gerek ana arterlere olan yakınlığı gerekse Avrupa Yakası'na kolay ulaşımı sebebiyle Anadolu Yakası'nın önemli ilçelerinden biri haline gelmiştir. İlçenin hayatımızı kolaylaştıracak bu coğrafik konumu göz önüne alındığında konut ve ofis proje yatırımlarının gün geçtikçe hız kazanması kaçınılmaz olmuştur. Bu durumu tespit eden İstanbul Büyükşehir Belediyesi Üsküdar Ümraniye Çekmeköy Metro Hattı projesini hayata geçirmiştir. Halihazırda Üsküdar - Ümraniye - Çekmeköy metrosunda çalışmalar devam ediyor. Projenin tamamlanmasıyla Üsküdar-Ümraniye-Çekmeköy-Sancaktepe Metro Hattı projesi içerdiği güzergahın trafik sorununa çözüm olmasının yanı sıra bölgenin sosyal ve iktisadi kalkınmasına da olumlu etkilerde bulunacağı öngörülmüyor. Projenin 2017 Mart ayı olarak bitirilmesi planlanıyor. Üsküdar - Ümraniye - Çekmeköy metro hattı tamamlandığında Çekmeköy Sancaktepe arasındaki yolculuk süresi de azalacak. Üsküdar'a 24, Kartal'a 59, Yenikapı'ya 36, Taksim'e 44, Hacıosman'a ve havalimanına 68, Olimpiyat Stadı'na ise 78 dakikada ulaşım sağlanacak. Üsküdar Ümraniye Çekmeköy Sancaktepe metro hattının ileride Sultanbeyli ve Taşdelen üzerinden Sabiha Gökçen Havaalanı'na uzatılması planlanıyor.

Ofis projelerinin genelde metro hattı güzergahına inşa edildiği düşünülürse geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde büyük firmaların özellikle Ümraniye ve çevresindeki ofis alanlarını tercih etmesi çok da sürpriz bir durum değildir. Böylelikle Avrupa Yakası'ndaki nitelikli ofis talebi kısmen Anadolu Yakası'na kaymıştır. Bu durum ise Ümraniye ve çevre ilçelerdeki konut piyasasının da hareketlenmesine sebep olmuştur.

Ümraniye merkez bölgesi olarak nitelendirdiğimiz bölgede konut projeleri daha çok Şile Otoyolu güzergâhında konumlanmıştır. Markalı konut projelerinin hız kazanması ile yatayda genişlemeye başlanmış ve bu da yeni konut bölgeleri oluşturmuştur. Ümraniye Merkez Bölgesi olarak nitelendirilen bölgenin yatırım açısından tercih edilmesinde en önemli etken olan ulaşım akslarına yakınlık ve Anadolu Yakası'nda Kavacık, Altunizade gibi merkezi iş alanlarına yakın olması gösterilebilmektedir. Ayrıca Yavuz Sultan Selim Köprüsü'nün bağlantı yolunun Ümraniye bölgesinde olması da Ümraniye'yi cazip bölge haline getirmiştir.

Ümraniye bölgesinin tercih edilmesine sebep olarak İstanbul Finans Merkezi'ne olan yakınlığı da sayılabilir. Dünyanın en büyük küresel finans merkezleri olan Dubai, New York ve Londra'ya alternatif olacağı düşünülen Ümraniye'de yükselecek olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ümraniye'de E5 ile TEM otoyollarının kesiştiği alana inşa edilecek. İFM konumu ve mimarisiyle Ümraniye'ye yeni bir çehre kazandıracak. İstanbul Anadolu yakası Ataşehir'de inşa edilen Finans Merkezi'ne ulaşım oldukça kolay gözüküyor. 9 km'lik Ümraniye-Ataşehir-Göztepe metrosunun Finans Merkezi projesinden de geçeceği belirtilirken; Finans Merkezi metro hattı, Marmaray ve Kartal-Kadıköy metro hattına da bağlantılı bir şekilde yapılandırılıyor. Üsküdar-Ümraniye-Çekmeköy-Sancaktepe raylı sistem hattıyla da bağlantılı olması planlanan Finans Merkezi metro hattı 9 istasyondan meydana geliyor.

Bölgedeki konutlarda 2015 yılında gerçekleşen birim metrekare fiyatlarının orta - üst gelir grubuna hitap ettiğini göstermektedir. Buna göre; Ümraniye Merkez Bölgesi'nde konut projeleri fiyatlarının minimum ve maksimum fiyat ortalamasında **4.500 TL/m² - 10.000 TL/m²** (KDV'den arındırılmış fiyatlardır) aralığında değiştiği görülmektedir. Ayrıca bölgede dairelerin şerefyelerine göre **13.000 TL/m²** gibi birim fiyatlarda rastlamak mümkün. Bölgede mevcut 2016 yılı ağırlıklı bölge ortalaması ise **8.300 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.

No	Mevcut Projeler	Firma	İçer	Toplam Katman/Residans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Satış Komu Brüt Alan Aralığı (m ²)		2. Et Katman Satış Fiyatı Aralığı (TL)		2. Et Katman Satış Fiyatı Aralığı (Satış Fiyatı Birim Satış)		İlk Teslim Şekli	İnşaat Başlangıç Tarihi	İnşaat Tamamlanma Tarihi	
							Min. m ²	Maks. m ²	Min.	Maks.	Min.	Maks.				
1		Ömeriye	118	Daire	3+1	120	130	76	244	470.000	1.560.000	6.848	7.602	N/A	2009	2012
2		Ömeriye	508	Daire/Dubleks/Daire	1+1,2+1,3+1,4+1	74	110	85	155	465.000	750.000	5.071	8.862	Anahtar Teslim + Ankastreli	2014	2016
3		Ömeriye	68	Daire	2+1	85	85	89	89	389.000	429.000	4.576	5.047	Anahtar Teslim + Ankastreli	2007	2015
4		Ömeriye	213	Daire	1+1,3+1,4+1,5+1	68	330	330	330	795.000	750.000	4.103	5.500	Anahtar Teslim	2007	2008
5		Ömeriye	89	Daire	1+1,2+1,3+1,4+1	67	148	148	148	320.000	320.000	4.071	4.776	Anahtar Teslim + Ankastreli	2012	2014
6		Ömeriye	104	Daire	2+1,3+1	108	148	148	148	320.000	320.000	5.362	6.201	Anahtar Teslim + Ankastreli + Boyaz Eyalaj	2012	2014
7		Ömeriye	399	Daire	1+1,2+1,3+1	69	148	148	148	320.000	320.000	5.362	6.201	Anahtar Teslim + Ankastreli + Boyaz Eyalaj	2006	2009
8		Ömeriye	1038	Daire/Dubleks/Daire	1+1,2+1,3+1,4+1,5+1	73,84	338,355	478	971	3.000.000	3.000.000	10.995	13.007	Anahtar Teslim + Ankastreli + Boyaz Eyalaj	2010	2014
9		Ömeriye	348	Daire (Lift Kat Daire) Şifalı	1+0,1+1,2+1,3+1	68	164	164	164	800.000	1.800.000	8.621	13.007	Anahtar Teslim + Ankastreli + Boyaz Eyalaj	2011	2014
10		Ömeriye	100	Daire	1+1,2+1,3+1	78	166	166	166	350.000	380.000	4.646	5.064	Anahtar Teslim + Ankastreli	2014	2015
11		Ömeriye	627	Daire	1+1,2+1,3+1,4+1,6+2	85	425	425	425	946.000	6.400.000	8.550	15.842	N/A	2004	2007
TOPLAM				3579												

No	İnşaatı veya Satışı Devam Eden Projeler - Satış Ofisi Fiyatları	Firma	İçer	Toplam Katman/Residans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Satış Komu Brüt Alan Aralığı (m ²)		Satış Ofisi Konut Fiyatı Aralığı (TL) (ODV Alttarı)		Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL, m ²) (ODV Alttarı)		İlk Teslim Şekli	İnşaat Başlangıç Tarihi	İnşaat Tamamlanma Tarihi
							Min. m ²	Maks. m ²	Min.	Maks.	Min.	Maks.			
1		Ömeriye	617	Daire	1+1,2+1	74	110	571.287	972.277	7.720	8.839	N/A	2013	2015	
2		Ömeriye	76	Daire/Dubleks/Daire	2+1,3+1,4+1	85	155	465.000	750.000	5.071	8.862	Anahtar Teslim + Ankastreli	2014	2016	
3		Ömeriye	79	Daire/Dubleks/Daire	1+1,2+1,3+1,4+1	65	150	396.000	643.564	4.200	4.840	Anahtar Teslim + Ankastreli	2012	2015	
4		Ömeriye	238	Daire	1+1,2+1	43	85	277.238	475.248	5.593	6.447	Anahtar Teslim + Ankastreli	2014	2016	
5		Ömeriye	83	Daire	1+1,2+1,3+1	58	137	227.233	792.079	4.554	6.373	Anahtar Teslim	2016	2017	
6		Ömeriye	29	Daire	1+1,2+1,3+1,4+1	82	230	686.971	1.081.388	7.802	7.905	Anahtar Teslim + Ankastreli	2012	2014	
7		Ömeriye	79	Daire/Dubleks/Daire/Bahçe Katmanlı Daire	1+1,2+1,3+1,4+1	62	281	643.564	663.366	4.630	4.989	Anahtar Teslim + Ankastreli	2013	2015	
8		Ömeriye	124	Daire/Verah Daire	1+1,2+1,3+1,4+1	85	224	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli	2013	2014	
9		Ömeriye	186	Daire	1+1,2+1,3+1	57	157	425.743	1.049.595	6.885	7.469	Anahtar Teslim + Ankastreli	2014	2016	
10		Ömeriye	1015	Daire	1+1,2+1,3+1,3,5+1	64	150	757.426	1.444.554	9.901	11.179	Anahtar Teslim + Ankastreli + Boyaz Eyalaj	N/A	2017	
TOPLAM				2499											

ÜMRANİYE MERKEZ KONUT PROJELERİ



No	Mevcut Projeler
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	

No	İnşaatı veya Satışı Devam Eden Projeler
1	Antalya Residence
2	Çarşı Evleri
3	Hisar Palace
4	New Loca İstanbul
5	Ödül 2049
6	Oryapark
7	Quant Residence
8	Saloon Residence
9	Smart City
10	Simgas Palas Finans Şehir

Ümraniye Merkez Bölgesi Piyasa Analizi

Bölgede markalı konut piyasası aktif olarak 2006 yılında başlamış olup 10 yıldır yaklaşık 18 farklı firma rekabet etmektedir. Bölgede markalı konut projelerinde fiyatlar 2010 yılından sonra finans merkezine yakın olması sebebiyle artmıştır.

Konut tipi dağılımı

Bölgede ayrıca 8 proje üzerinden tip dağılımı analizi yapılabilmektedir. Bu analiz sonucunda bölgede en çok 2+1, sonrasında ise 3+1 ve 1+1 konut tipinin üretildiği görülmektedir. Bölgede yer alan 8 proje için tip dağılımları aşağıdadır.

Konut Tipleri	2+1	3+1	1+1	Diğer
Projelerdeki Konut Adetleri	100	100	100	100
	100	100	100	100
	100	100	100	100
	100	100	100	100
	100	100	100	100
	100	100	100	100
	100	100	100	100
	100	100	100	100
Toplam Adet	800	800	800	800
Yüzdesel Dağılım	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%

Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Hakkında:

- Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.
- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Firma bugün 140'ının üzerinde çalışanı ve 9 şubesi ile özel sektör ve kamu kurumları için; gayrimenkul değerlendirme, Gayrimenkul Sektörü Pazar ve Sektör Analiz Raporları, Gayrimenkul Projeleri Finansal Fizibilite ve Yapılabilirlik Analizleri Çalışmaları hazırlamakta, Lokasyon Analizleri, Kentsel Dönüşüm Çalışmaları, En İyi ve En Verimli Kullanım Etüdü raporlama hizmetleri sunmaktadır.
- Finans piyasaları konusunda dünyanın önemli otoritelerinden Euromoney Yayın Kurumunun lider dergisi olan Euromoney Magazine her yıl dünyanın birçok ülkesinde çeşitli kategorilerde en başarılı kurumları bilimsel bir çalışma ile belirlemektedir. EVA Değerleme, 2011 senesinde Euromoney tarafından Değerleme Konusunda Türkiye En İyi Gayrimenkul Danışmanlık Firması, 2013 senesinde Türkiye'nin En İyi Danışmanlık (Best Real Estate Advisory-Overall), En İyi Araştırma (Research) ve En İyi Değerleme (Valuation) Firması ödülleri, 2014 senesinde ise "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Araştırma Firması" ödülüne ve 2016 senesinde tekrar Türkiye'nin En İyi Danışmanlık (Best Real Estate Advisory-Overall), En İyi Araştırma (Research) ve En İyi Değerleme (Valuation) Firması ödülleriyle layık görülmüştür. Ayrıca uluslararası International Property Awards, EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlığı 2013-2014 senesi ödülleri "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Danışmanlık Firması" ve "Avrupa'nın En İyi Gayrimenkul Danışmanlık Firması"; 2014-2015, 2015-2016 ve 2016-2017 senesinde ise arka arkaya tekrar tekrar "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Danışmanlık Firması" olarak seçmiştir.
- Şirketin gayrimenkul sektörü ile ilgili düzenli olarak çıkarttığı birçok araştırması, analizi ve sürekli yayınları, profesyonel sektör raporları bulunmaktadır.