

CİLT 1: İSTANBUL KONUT PİYASASI PAZAR ARAŞTIRMASI RAPORU

EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Kasım 2012



eva GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

ÖNSÖZ

Bu çalışma gayrimenkul sektöründe uzun yıllardır araştırma tecrübesi olan EVA Gayrimenkul Değerleme firmasının bilimsel gerçeklerle desteklenmiş 2012 İstanbul Konut Sektörü Araştırması Raporudur.

Rapor, konut sektörü açısından kentin potansiyel yatırım bölgelerinin tespit edilmesi amacıyla, konut piyasasını etkileyen İstanbul'daki sosyo-ekonomik yapı, mevcut konut stoğu, 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. projeleri kapsamaktadır.

Çalışma kapsamında İstanbul Konut Projeleri haritası çıkartılmış ve 5,10 ve 15 senelik perspektifte yatırım için uygun bölgelerin nereleri olduğu, rekabetin özellikle bugün için yoğunlaştığı ilçeler tespit edilmiştir. Ayrıca İstanbul'un değer haritası yapılmış, bölgelere göre değer kazanma yüzdesi ortaya konmuştur. Markalı konutların ilçelere göre toplam konut stokuna oranı saptanmış, zamanlama planıyla bağlantılı konut gelişimi için tercih edilmesi gereken bölgeler ayrıntılı olarak belirlenmiştir.

Çalışma Aralık 2012 tarihli olup bu tarihten sonra geliştirilen ve duyurulan projeler raporda görülmemektedir.

Kasım 2012

EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1.1 Rapor Türü ve Tarihi

1.2 Raporu Hazırlayanlar

1.3 Hazırlayan Şirket Bilgileri

BÖLÜM 2

GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER

2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

2.1.1 Demografik Veriler

2.1.2 Ekonomik Veriler

BÖLÜM 3

SEKTÖREL VERİLER VE PAZAR ARAŞTIRMASI

3.1 Gayrimenkul Sektörü ve Gelişmeler

3.1.1 Dünyada Gayrimenkul Sektörü ve Gelişmeler

3.1.2 Türkiye Gayrimenkul Sektörü ve Gelişmeler

3.1.2 İstanbul Gayrimenkul Sektörü ve Gelişmeler

3.2 İstanbul Konut Sektörü Pazar Araştırması

3.2.1 İstanbul'un Sosyo Ekonomik Yapısı

3.2.1.1 Genel Özellikleri

3.2.1.2 Nüfus ve Demografik Yapı

3.2.1.3 Ekonomik Yapı

3.2.2 İstanbul Konut Sektörü İstatistik Veriler

3.2.2.1 Mortgage Hacmi

3.2.2.2 Ruhsat, Yapı Kullanma İzni ve Konut Satış İstatistikleri

3.2.3 Bölgelere Göre Sınıflama

3.2.3.1 Anadolu Yakası Konut Projeleri

3.2.3.1.1 Ataşehir Bölgesi

3.2.3.1.2 Şerifali Bölgesi

3.2.3.1.3 Kozyatağı Bölgesi

3.2.3.1.4 Acıbadem, E-5 Aksı ve Çamlıca Bölgesi

3.2.3.1.5 Bağdat Caddesi Bölgesi

3.2.3.1.6 Boğaz Hattı Bölgesi

3.2.3.1.7 Beykoz – Riva – Şile Bölgeleri,

3.2.3.1.8 Kartal - Maltepe Bölgesi

3.2.3.1.9 Pendik - Kurtköy Bölgesi

3.2.1.1.10 Tuzla Bölgesi

3.2.1.1.11 Çekmeköy – Alemdağ- Taşdelen – Ömerli Bölgesi

3.2.1.1.12 Samandıra – Sancaktepe Bölgesi

3.2.1.1.13 Gebze – Şekerpınar Bölgesi

3.2.3.2 Avrupa Yakası Konut Projeleri

3.2.3.2.1 Fulya-Bomonti –Şişli – Büyükdere Aksı

3.2.3.2.2 Ayazağa – Maslak – Darüşşafaka Bölgesi

3.2.3.2.3 Kağıthane – Seyrantepe – TEM Güzergahı Bölgesi

3.2.3.2.4 Esenyurt – Beylikdüzü Bölgesi

3.2.3.2.5 Gürpınar Bölgesi

3.2.3.2.6 Basın-Ekspres Aksı

3.2.3.2.7 E5 Merter – Havaalanı Aksı – Zeytinburnu Sahil Bölgesi

3.2.3.2.8 Halkalı Bölgesi

3.2.3.2.9 Ispartakule – Bahçeşehir Bölgesi

3.2.3.2.10 Başakşehir - Kayabaşı Bölgesi

3.2.3.2.11 Kemerburgaz Bölgesi

3.2.3.2.12 Zekeriyaköy Bölgesi

3.2.3.3 Konut Bölgeleri ve İlçe Özelinde Konut Piyasasının Değerlendirilmesi

3.2.3.3.1 Konut Bölgelerindeki Değer Artışı Analizi

3.2.3.3.1.1 Değer Artışının Alt Bölgelere Dağılımı

Her hakkı saklıdır. İzinsiz çoğaltılamaz, dağıtılamaz ve amacı dışında kullanılamaz. Copyright © 2012 Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

3.2.3.3.2 İlçe Ölçeğinde Markalı Konut Oranı

3.2.4 Mevcut Konut Stoku, Konut İhtiyacı, Arz - Talep Durumu

3.2.5 Konut Sektörüne Direkt Etki Eden Yasal Değişiklikler ve Düzenlemeler

3.2.5.1 Değişen Kanun ve Yönetmelikler

3.2.6. İstanbul'da Kentsel Dönüşüm ve Büyük Projeler

3.2.6.1 Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Projeleri

3.2.6.2 Konut Sektörüne Yön verecek Üst Ölçek Büyük Projeler

3.2.7 İstanbul Gelişim Bölgeleri Sentez Çalışması (5 -10 ve 15 yıllık perspektiflerde)

BÖLÜM 4

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

ÖRNEK ÇALIŞMA

Şerifali Bölgesi

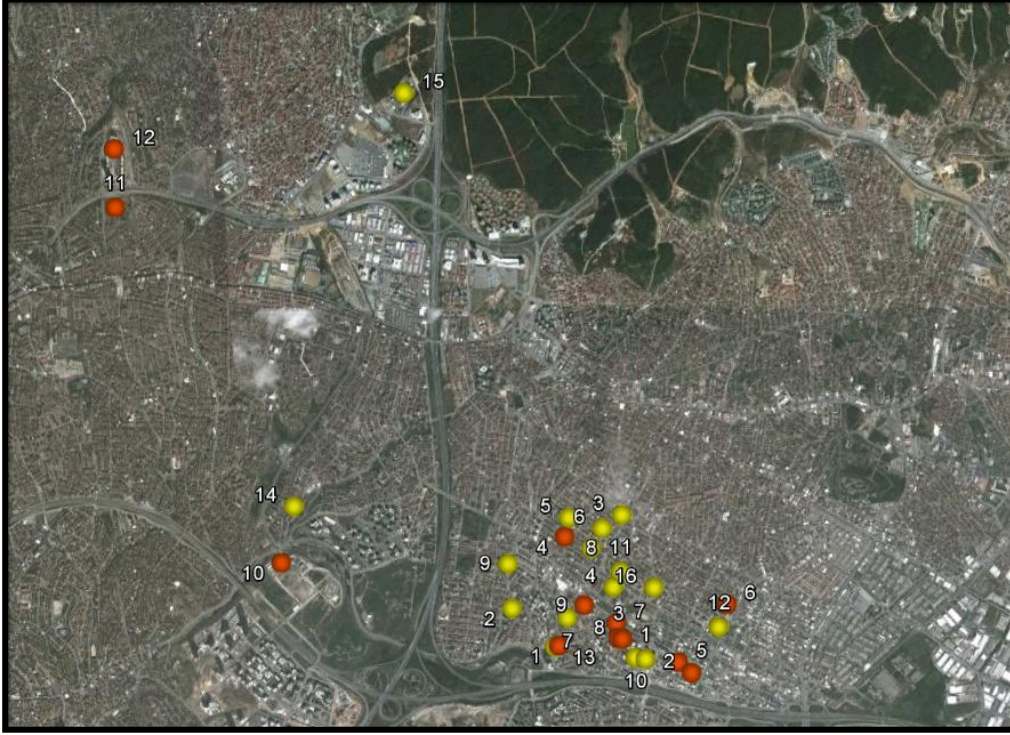
Şerifali, özellikle 2007 yılı sonrasında inşa edilmeye başlanan özellikli konut projeleri ile inşaat firmaları tarafından cazip bir bölge haline gelmektedir. Benzer özellikteki konutların birim fiyatları yakın konumlu bölgelerde yüksek fiyatlara satılmaktayken, aynı niteliklere sahip daireler uygun fiyatlara alıcı bulmaktadır. Bölgenin ulaşım bağlantılarına ve son dönemlerde bu bölgede konut sektörü açısından oldukça değer kazanan Ataşehir'e yakın konumlu olması sebebiyle bölgede konut projeleri oldukça değer kazanmaktadır. Ayrıca TOKİ'nin Şerifali'de betonarme ömrünü tamamlamış ve deprem riski yüksek olan 1.290 konutu yenileyeceği kentsel dönüşüm projesi bu bölgedeki konut projelerinin değerinin artmasında önemli rol oynayacaktır.

Son yıllarda orta- üst gelir sınıfına hitap eden bölgede nitelikli konut projeleri, Ataşehir'e yakın konumlu olması ve fiyatların Ataşehir'e kıyasla daha düşük olması nedeniyle tercih edilmekte olan Şerifali'de konut projeleri fiyatlarının genel olarak yaklaşık **2.721 TL/m²- 3.639 TL/m²** (KDV'den arındırılmış fiyatlardır) aralıkta değiştiği görülmektedir. 2012 ağırlıklı bölge ortalaması ise **3.180 TL/m²** arasında değişmektedir.

Birim m² aralığının geçen seneye oranla artmasındaki en önemli sebep Finans Merkezi'nin bu bölgeye çok yakın konumlanmış olmasıdır.

ŞERİFALİ BÖLGESELİ KONUT SEKTÖR RAPORU ÖZET TABLOSU												
Proje Adı	İlçe	Toplam Ünite Sayısı	Tipler	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	KDV'den Arındırılmış Birim Fiyat (TL/m ²)	Teslim Şekli	Proje Başlangıç Tarihi	Proje Bitiş Tarihi	
Mevcut Projeler												
Anfora Konutları	Ümraniye	56	daire	1+1,2+1,3+1,4+1	110.000-175.000	470.000	2.686	2.686	Anahtar Teslim, Beyaz Eyalı	2006	2008	
Yeşil Park Evleri	Ümraniye	108	daire, dubleks	2+1,2+2,3+1,4+1	108.000-200.000	360.000-475.000	2.436-2.517	2.436-2.517	Anahtar Teslim	N/A	2009	
Twins Rezidans	Ümraniye	40	daire	3+1	151	-	-	-	Anahtar Teslim	N/A	2008	
Petek Konutları	Ümraniye	54	daire	3+1	150	-	-	-	Anahtar Teslim, Beyaz Eyalı	N/A	2008	
Cumbba Home Club	Ümraniye	78	daire, dubleks	1+1,3+1,4+1,4+2,5+	78.000-274.000	-	-	-	Anahtar Teslim, Beyaz Eyalı	N/A	2008	
Helentum Park	Ümraniye	108	daire	2+1,3+1	400.000-148.000	230.000-330.000	2.220-2.600	2.220-2.600	Anahtar Teslim, Beyaz Eyalı	2005	2007	
Sweet Home	Ümraniye	68	daire	2+1,3+1	96.000-150.000	215.000-250.000	1.654-1923	1.654-1923	Anahtar Teslim	2007	2008	
Green Garden	Ümraniye	96	daire	3+1	162.000-165.000	325.000-380.000	1.970-2.303	1.970-2.303	Anahtar Teslim, Beyaz Eyalı	N/A	2007	
Platin Konutları	Ümraniye	44	daire	2+1,3+1	90.000-113.000	-	-	-	Anahtar Teslim, Beyaz Eyalı	2009	2011	
Elite Life	Ümraniye	450	daire	2+1,3+1	110.000-170.000	-	-	-	Anahtar Teslim	2007	2010	
Meritlife Bulvar	Ümraniye	116	daire, dubleks	2+1,3+1	110.000-220.000	250.000-355.000	2.167-2.367	2.167-2.367	Anahtar Teslim	2006	2009	
Vizyon Ataşehir	Ümraniye	54	daire	1+1,2+1,3+1	75.000-182	240.000-385.000	2.182-2.600	2.182-2.600	Anahtar Teslim	2008	2010	
Polaris Rezidans	Ümraniye	85	daire	1+1,2+1,3+1,4+1	82.000-230.000	375.000	2.930	2.930	Anahtar Teslim, Beyaz Eyalı	N/A	2008	
Atapol Rezidans	Ümraniye	213	daire	1+1,3+1,4+1	60.000-145.000	230.000-400.000	1.815-4.500	1.815-4.500	Anahtar Teslim	2007	2008	
Dora Park	Ümraniye	399	daire	2+1,3+1	117.000-148.000	450.000-692.000	3846-4676	3846-4676	Anahtar Teslim	2006	2009	
Meritlife Park	Ümraniye	124	daire	2+1,3+1,4+1	107.000-165.000	-	-	-	Anahtar Teslim	2007	2009	
Suryapı Exen	Ümraniye	1.053	stüdyo, daire, loft	1+0,1+1,2+1,3+1,4+	55.000-131.000	359.000-723.000	3.908-6.527	5.519-6.527	Anahtar Teslim	2009	2012	
İnşaatı veya Satışı Devam Eden Projeler												
Nezih Tower	Ümraniye	94	daire	2+1,3+1	70.000-144.000	280.000-458.000	3.181-4.500	3.181-4.500	Anahtar Teslim	N/A	2012	
Sarissa İstanbul	Ümraniye	406	daire, dubleks	1+1,3+1,4+1	49.000-259.000	258.000-885.000	2.834-5.265	2.402-5.213	Anahtar Teslim	2010	2012	
Pera Evleri	Ümraniye	72	daire	2+1,3+1	120.000-165.000	280.000-370.000	2.333-2.243	2.333-2.243	Anahtar Teslim	2006	2008	
Dream Towers Residence	Ümraniye	177	daire, dubleks	1+1,2+1,3+1,4+1	68.64-225.55	509.000	3.135	3.135	Anahtar Teslim	2009	2012	
Canan Residence	Ümraniye	269	daire	1+1,2+1,3+1,4+1	79.97-227.24	380.000-890.000	4.031-4.291	3.991-4.249	Anahtar Teslim	2007	2010	
Lavella Konutları	Ümraniye	564	daire, dubleks	2+1,3+1,4+1,5+1	110.000-235.000	230.000-430.000	1.830-2.538	1.551-2.513	Anahtar Teslim	2007	2012	
Hayat Merit Life	Ümraniye	138	daire	1+1,2+1,3+1	65.000-140.000	200.000-400.000	2.789-3.173	2.762-3.142	Anahtar Teslim	2010	2012	
New Park	Ümraniye	120	daire, dubleks	3+1,4+1	147.70-281.000	375.000-650.000	2.198-3.047	1.863-3.017	Anahtar Teslim	2010	2012	
Ataşehir Premium	Ümraniye	84	daire, dubleks	2+1,3+1,4+1	115.000-250.000	315.000-650.000	2.600-2.879	2.600-2.880	Anahtar Teslim	2008	2010	
Sarıhan Park Residence	Ümraniye	340	stüdyo, daire	1+0,1+1,2+1,3+1	40.000-173.000	280.000-1.430.000	5.145-10.262	5.094-10.160	Anahtar Teslim, Beyaz Eyalı	2011	2013	
Ada City	Ümraniye	110	daire	3+1	120.000-130.000	200.000-425.000	1.539-3.400	1.523-3.366	Anahtar Teslim	2009	2012	
TOPLAM		5.520										

Şerifali Bölgesi Konut Projeleri Dağılımı



Mevcut Projeler	
1	Anfora Konutları
2	Yeşil Park Evleri
3	Twins Rezidans
4	Petek Konutları
5	Cumbba Home Club
6	Helenium Park
7	Sweet Home
8	Green Garden
9	Platin Konutları
10	Elite Life
11	Meritlife Bulvar
12	Vizyon Ataşehir
13	Polaris Rezidans
14	Atapol Rezidans
15	Dora Park
16	Meritlife Park
17	Suryapı Exen
İnşaatı veya Satışı Devam Eden Projeler	
1	Nezih Tower
2	Sarissa İstanbul
3	Pera Evleri
4	Dream Towers Residence
5	Canan Residence
6	Lavella Konutları
7	Hayat Merit Life
8	Nev Park
9	Ataşehir Premium
10	Sarphan Park Residence
11	Ada City

2011 -2012 Bölgelerde Markalı Konutlarda m² Fiyat Artış Oranları Analizi

LEJAND

■	% 5 - % 10 arası
■	% 10 - % 20 arası
■	% 20 - % 30 arası
■	% 30 üstü



EVA Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık Hakkında:



2008 yılında Cansel Turgut Yazıcı ve Özdil Şahin tarafından kurulan şirket, konusunda 3 lisansa sahip olup Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Lisanslı Değerleme Şirketleri Listesinde dir. Bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi bulunan EVA Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından Türkiye'de sertifika verilen ilk şirkettir. Her Türlü Gayrimenkullerin Değerleme çalışmaları, Pazar ve Sektör Araştırma Raporları, Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydaların Değerleme çalışmaları, Makine Parkı Değerleme Çalışmaları, Fizibilite Çalışmaları ve Lokasyon Analizleri, En İyi ve En Verimli Kullanım Etüdü Çalışmaları, Finansal kurumlar için Yatırım İlerleme Raporları Hazırlanması Hizmetleri şirketin faaliyet konularıdır.

İletişim: 0216 665 36 36/ mail@evagyd.com www.evagyd.com