T.C
İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ
FİNANS ENSTİTÜSÜ

FİNANS ANABİLİM DALI

ULUSLARARASI BANKACILIK VE FİNANS
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

İSTANBUL MARKALI KONUT PİYASASI VE KONUT KREDİLERİ AÇISINDAN ANALİZİ

Yüksek Lisans Tezi

EMİR ÖMER SEZGİN
100036422

İstanbul, Mayıs 2017

T.C
İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ
FİNANS ENSTİTÜSÜ

FİNANS ANABİLİM DALI

ULUSLARARASI BANKACILIK VE FİNANS
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

İSTANBUL MARKALI KONUT PİYASASI VE KONUT KREDİLERİ AÇISINDAN ANALİZİ

Yüksek Lisans Tezi

EMİR ÖMER SEZGİN
100036422

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Hicabi ERSOY

İstanbul, Mayıs 2017

T.C. İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ

T.C.
İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ
.....Finans..... ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ ONAY FORMU

.....Finans.....

Anabilim Dalı ..Uluslararası Bankacılık ve Finans.....

yüksek lisans programı .10003642.2..... numaralı öğrencisi ...Emir Ömer Sezgin.....

.....'in "İstanbul Markalı Konut Piyasası ve.....

....Konut Kredileri Açısından Analizi.....”

başlıklı tez çalışması jürimiz tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

TEZ DANIŞMANI : ...Yrd. Doç. Dr. Hicabi Ersoy... .....

JÜRİ ÜYESİ : ...Yrd. Doç. Dr. V. Ferhan Benli .....

JÜRİ ÜYESİ : ...Yrd. Doç. Dr. Bülent Güneşler .....

İstanbul Ticaret Üniversitesi .....Finans.....Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun ..22/06../20.17 Tarih, ..53../10. sayılı kararı ile onaylanmıştır.

ÖZET

İSTANBUL MARKALI KONUT PİYASASI VE KONUT KREDİLERİ AÇISINDAN ANALİZİ

Ülkemizde konut finansmanı kredileri hızlı bir gelişim göstermektedir. Kredilerin toplam hacmi içerisinde konut kredilerinin payı yıllar itibariyle yükselmektedir. Ülkemizdeki demografik yapı, konut satışları ve markalı konutlar incelendiğinde konut sektörünün bu işin henüz başında olduğunu söylemek doğru olacaktır. Konut finansmanı kredilerinin büyüme potansiyeli göz önünde bulundurulduğunda konut finansmanı uygulamalarının doğru zemine oturtularak şekillenmesinin önemi, gelişmiş ülkelerde halen yaşanmakta olan krizle birlikte daha da fazla ortaya çıkmaktadır.

Gayrimenkul sektörünün 2016 yılı performansına bakıldığında zor bir yıl geçirildiği malum, yalnızca gayrimenkul sektörü değil, birçok sektör için 2016 yılı zorluklarla dolu bir yıl olmuştur. 2017 yılı Şubat ayında konut satışlarına baktığımızda Türkie'de 101.468 adet konutun satılmış olduğunu görüyoruz. 2016 yılının Şubat ayında gerçekleşen 101.703 dolayındaki satışa kıyasla %0,23 oranında az da olsa bir düşüş yaşandı. Konut satışları 2016 yılı sonunda Türkiye'de 1.341.453 olarak gerçekleşti. 2015 ve 2016 yılsonunu kıyasladığımızda büyümenin %4,04 olduğu görülüyor. Bu oran, 2014-2015 arasında %10,64'tü. Konut satışları artıyor ama önceki yıllara göre artış oranı düşüyor.

Çalışmada İstanbul'daki markalı konut sektörü gelişimi incelenmiştir. Ayrıca bankaların konut kredisi kullanmak için teminat olarak gösterilen konutun ekspertizinde yapılan emsal araştırmalarının bölgesel değişimi üzerinde durulmuştur. Emsal araştırması, ekspertizi yapılacak daire için büyük önem arz etmektedir. Bu çalışmada ekspertizi yapılacak daireler için emsal ve pazar araştırmasının önemini, markalı konutlar açısından inceleyerek, bölgelere göre büyük değişiklik gösterdiği vurgulanmıştır. İstanbul ilindeki Ataşehir, Ümraniye, Ayazağa-Maslak ve Zekeriyaköy bölgelerindeki markalı konut projelerini inceleyerek yapılan çalışma, bölgesel olarak konutların alan

olarak büyüklüğü, konumu ve projelerde bulunan dairelerin 2. El ve satış ofisi fiyatlarının nasıl değişiklik gösterdiğini ve verilecek konut kredisi için bu emsal araştırmasının önemini göstermiştir. Çalışmanın temel amacı, İstanbul'un markalı konutlar açısından analizinin yapılarak konut kredileri ve faiz oranlarındaki değişimin piyasaya etkisini belirlemektir. Bu tez çalışması ile markalı konutların tip dağılımları, satış fiyatları ve sosyo-ekonomik yapının bölgesel olarak büyük değişiklik gösterdiği ve konut kredisi kullanmak için teminat olarak gösterilen konutun ekspertizinde yapılan emsal araştırmalarının dikkatli bir şekilde analiz edilerek uygulanması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Konut Kredileri, Konut Kredi Faiz Oranları, Konut Satışları, Markalı Konutlar

ABSTRACT

ISTANBUL BRANDED PROPERTY MARKET AND ITS ANALYSIS IN TERMS OF MORTGAGE LOANS

Housing financing loans in our country are showing a rapid development. The share of housing loans in the total volume of loans is rising by years. When we examine the demographic structure, housing sales and branded houses in our country, it is correct to say that the housing sector is in the beginning of this business. Given the potential for growth of mortgage lending, the prominence of housing financing practices on the right foot is even more pronounced with the ongoing crisis in developed countries.

Looking at the performance of the real estate sector in 2016, it has been a difficult year, not only in the real estate sector, but also in many sectors. Looking at housing sales in February 2017, we see that 101,468 units were sold in Turkey. A slight decrease of 0.23% occurred compared to around 101,703 in February 2016. In Turkey, housing sales were 1.341.453 at the end of 2016. When we compare the year 2015 and 2016, it seems that the growth rate is 4.04%. This ratio is 10.64% between 2014-2015. Housing sales are rising but the rate of increase is lower than the previous years.

The development of the housing sector in İstanbul has been studied in the study. It also focuses on the regional variation of peer-reviewed research on the expertise of the house, which is shown as collateral for banks to use the mortgage. The peer review is very important for the appraisal apartment. It is emphasized that in this study, the importance of comparative and market research for apartments to be appraised and it is examined in terms of branded houses, and varies greatly according to the regions. The study was made by examining Ataşehir, Ümraniye, Ayazağa-Maslak and Zekeriyaköy regions in İstanbul and it is emphasized that the importance of the regional size of the houses, second hand sales of the houses, change in prices of sales office, locations and sample research for housing mortgage. The main aim of the study is to determine the effect of the change in the real estate loans and interest rates on the market by analyzing the Istanbul housing in terms of branded houses. This thesis has led to the conclusion that

type distributions, sales prices and socio-economic structure of branded houses vary greatly from region to region by making careful analysis of sample studies on the expertise of the dwelling.

Key Words: Housing Loans, Housing Loan Interest Rates, Housing Sales, Branded Housing

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET ..... **i**

ABSTRACT ..... **iii**

İÇİNDEKİLER ..... **v**

TABLO LİSTESİ ..... **vii**

ŞEKİL LİSTESİ ..... **ix**

KISALTMALAR ..... **x**

GİRİŞ **1**

TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER **2**

2.1.Demografik Veriler **2**

2.2. Ekonomik Veriler **5**

2.2.1. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Dağılımı 9

2.2.1.1.Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılım 10

2.2.1.2.Meslek Gruplarına Göre Dağılım 11

2.2.1.3.Yaş Gruplarına Göre Dağılım 11

2.2.1.4. Gelir Gruplarına Göre Dağılım 12

2.2.1.5. Eğitim Düzeyine Göre Dağılımı 12

2.2.1.6. Vade Dilimlerine Göre Dağılım 13

DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE EKONOMİK GELİŞMELER VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ **14**

3.1. Dünya'da Ekonomik Gelişmeler ve Gayrimenkul Sektörü **14**

3.2. Türkiye'de Ekonomik Gelişmeler ve Gayrimenkul Sektörü **16**

İSTANBUL DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER **22**

4.1.Demografik Veriler **22**

4.2.Ekonomik Veriler **26**

İSTANBUL KONUT SEKTÖRÜ İSTATİSTİKİ VERİLER **30**

5.1. Ruhsat, Yapı Kullanma İzni ve Konut Satış İstatistikleri **30**

İSTANBUL MARKALI KONUT PİYASASI 35
6.1. Konut ve Markalı Konut Kavramı 35
6.2.Anadolu Yakası Konut Projeleri 36
6.2.1. Ataşehir Bölgesi 36
6.2.1.1.Ataşehir Bölgesi Konut Projeleri 39
6.2.1.2. Ataşehir Bölgesi Piyasa Analizi 40
6.2.1.3. Konut tipi dağılımı 40
6.2.2. Ümraniye Merkez Bölgesi 40
6.2.2.1.Ümraniye Merkez Konut Projeleri 43
6.2.2.2. Ümraniye Merkez Bölgesi Piyasa Analizi 44
6.2.2.3. Konut tipi dağılımı 44
6.3. Avrupa Yakası Konut Projeleri 45
6.3.1. Ayazağa Bölgesi-Maslak-Darüşşafaka Bölgesi 45
6.3.1.1. Ayazağa Maslak Bölgesi Konut Projeleri 48
6.3.1.2. Ayazağa Maslak Bölgesi Piyasa Analizi 49
6.3.1.3. Konut tipi dağılımı 49
6.3.2. Zekeriyaköy Bölgesi 49
6.3.2.1.Zekeriyaköy Bölgesi Konut Projeleri 52
6.3.2.2. Zekeriyaköy Bölgesi Piyasa Analizi 53
6.3.2.3. Konut tipi dağılımı 53
SONUÇ 54
KAYNAKÇA 56
EKLER 60
ÖZGEÇMİŞ 69

TABLO LİSTESİ

Sayfa

Tablo 1. 3 Büyük İlin Nüfus Verileri 2
Tablo 2. Yıllar İtibariyle Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusuna Oranları 3
Tablo 3. Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı 3
Tablo 4. Şehirlere Göre Nüfus Yoğunluğu 4
Tablo 5. Yıllar İtibariyle Ekonomik Büyüme ve İnşaat Sektörü Büyümesi 6
Tablo 6. Yıllar İtibariyle Kümülatif Konut Kredi Miktarı ve Faiz Oranları 6
Tablo 7. Türkiye Kişi Başı Milli Gelir Verileri 7
Tablo 8. Yıllar İtibariyle Aylık Konut Kredisi Faiz Oranları 8
Tablo 9. Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Dağılım Tablosu 10
Tablo 10. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı 10
Tablo 11. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı 11
Tablo 12. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Meslek Gruplarına Göre Dağılımı 11
Tablo 13. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Yaş Gruplarına Göre Dağılımı 11
Tablo 14. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Gelir Gruplarına Göre Dağılımı ... 12
Tablo 15. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Eğitim Düzeyine Göre Dağılımı... 12
Tablo 16. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Vade Dilimlerine Göre Dağılımı .. 13
Tablo 17. Ülkelerin Ekonomik Büyümeleri 14
Tablo 18. Yıllar İtibariyle İstanbul Nüfusu 22
Tablo 19. 2016 ADNKS Sonuçlarına Göre İstanbul Nüfusu 23
Tablo 20. Yıllar İtibariyle Türkiye ve İstanbul Nüfusu 24
Tablo 21. 2016 ADNKS Sonuçlarına Göre İstanbul Nüfus Yoğunluğu 25
Tablo 22. 2016 ADNKS Sonuçlarına Göre İstanbul'daki Göç Hızı 25
Tablo 23. GSYH ve Sektör Payları 27
Tablo 24. Yıllar İtibariyle İstanbul ve Türkiye'deki İhracat ve İthalatın Payı 27
Tablo 25. Yıllar İtibariyle İstanbul'da Alınmış Yapı Ruhsat Adetleri 30
Tablo 26. Yıllar İtibariyle İstanbul'da Alınmış Yapı Kullanım İzin Belgesi Adetleri ... 31
Tablo 27. Yıllar İtibariyle İstanbul ve Türkiye'deki Konut Satışları 33
Tablo 28. Ataşehir Bölgesi Markalı Konut Projelerinin Özet Tablosu 38

Tablo 29. Ataşehir Bölgesi Konut Tipi Dağılımı 40
Tablo 30. Ümraniye Merkez Bölgesi Markalı Konut Projelerinin Özet Tablosu..... 42
Tablo 31. Ümraniye Merkez Bölgesi Konut Tipi Dağılımı..... 44
Tablo 32. Ayazağa, Maslak, Darüşafaka Bölgesi Markalı Konut Projelerinin Özet Tablosu..... 47
Tablo 33. Ayazağa, Maslak, Darüşafaka Bölgesi Konut Tipi Dağılımı 49
Tablo 34. Zekeriyaköy Bölgesi Markalı Konut Projelerinin Özet Tablosu..... 51
Tablo 35. Zekeriyaköy Bölgesi Konut Tipi Dağılımı..... 53

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2. Türk Lirası ile USD ve Euro Paritesi 7
Şekil 3. Aylık Olarak Faiz Oranı Değişimi 9
Şekil 4. Ülkelere Göre Konut Fiyatlarındaki Değişim 15
Şekil 5. Gayrimenkul Gelişimleri Açısından Dünya Şehirleri Sıralaması 20
Şekil 6. Mevcut Yatırım Performanslarına Göre Dünya Şehirleri Sıralaması 21
Şekil 7. Grafik ismi yazılmalı 22
Şekil 8. İstanbul ve Türkiye'de Gayri Safi Katma Değer Payı 266
Şekil 9. İstanbul'da Yapılacak Yeni ve İlave Dairelerin Yıllar İtibariyle Değişimi 31
Şekil 10. İstanbul'da Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Dairelerin Yıllar İtibariyle Değişimi 32
Şekil 11. Yıllar İtibariyle İstanbul'daki Konut Satışları 34
Şekil 12. Yıllar İtibariyle Türkiye Genelindeki Konut Satışları 34
Şekil 13. Ataşehir Bölgesine Ait Bir Görsel 36
Şekil 14. Ataşehir Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 37
Şekil 15. Ataşehir Bölgesi Markalı Konut Projeleri Haritası 39
Şekil 16. Ümraniye Merkez Bölgesi Markalı Konut Projeleri Haritası 43
Şekil 17. Ayazağa Bölgesi-Maslak-Darüşşafaka Bölgesine Ait Bir Görsel 45
Şekil 18. Ayazağa Maslak Bölgesi Markalı Konut Projeleri Haritası 48
Şekil 19. Zekeriyaköy Bölgesi Markalı Konut Projeleri Haritası 52

KISALTMALAR

ABD	**:** Amerika Birleşik Devletleri
BDDK	**:** Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu
GSYH	**:** Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
OECD	**:** Ekonomik İş Birliği ve Kalkınma Örgütü (Organization for Economic Cooperation and Development)
TCMB	**:** Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TÜİK	**:** Türkiye İstatistik Kurumu
FED	**:** Federal Rezerv Sistemi (Federal Reserve)
TBB	**:** Türkiye Bankalar Birliği
PWC	: Price Waterhouse Coopers
ULI	**:** Urban Land Institute
GSMH	**:** Gayri Safi Milli Hasıla
GYO	**:** Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
KDV	**:** Katma Değer Vergisi
İFM	**:** İstanbul Finans Merkezi
TEM	**:** Avrupa Transit Karayolu (Transit European Motorway)
MİA	**:** Merkezi İş Alanı
ADNKS	**:** Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
IMF	**:** Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund)

GİRİŞ

Konut, insan hayatının en önemli unsurlarından biridir. Bireylerin barınma ihtiyacını karşılama işlevini yerine getiren konut, gerek sosyal gerekse ekonomik açıdan toplum hayatının en önemli unsurlarından birini oluşturmaktadır. TÜİK tarafından yapılan araştırmalar sonucunda 2016 yılsonu itibariyle Türkiye'de ayda ortalama 110 bin konut satıldığı görülmektedir. Bu konutların takribi 18 bin 500'ü İstanbul'da satılıyor. İstanbul'da 2015 yılında gerçekleşen konut satışlarının yaklaşık yüzde 33,7'si ipotek karşılığı yapılan kredili satışlardı. Yani bu mülkler banka mortgage kredisi kullanılarak alınmıştı. 2016 senesinde ise bu oran bir önceki yıla göre düştü ve yüzde 33,5'e geriledi.

Konut kredi kullanımı için gerçekleştirilen ekspertiz süreci, konut kredisiyle hayallerindeki eve ulaşacak yatırımcılar için büyük önem arz etmektedir. Kredi miktarının belirlenmesinde rol oynayan bu süreçte konut için detaylı bir inceleme yapılmak zorundadır. Bu çalışmada, karşılaştırmalı analiz yapılarak, İstanbul'da 4 bölge özelinde markalı konut piyasası ve bankaların konut kredisi kullanmak için teminat olarak gösterilen konutun ekspertizinde yapılan emsal araştırmalarında önemli rol oynayan piyasa dinamikleri, markalı konutlar açısından bölgesel olarak analiz edilmiştir.

"Markalı konut" adı altında;
İstanbul'da organize, site tarzındaki projeler, içerisinde yaşam var olan veya henüz başlamamış ama satışta veya ikinci elde satılan konutlar Ataşehir, Ümraniye Merkez, Ayazağa-Maslak- Darüşşafaka ve Zekeriyaköy olarak 4 bölge özelinde incelenmiştir. Bu 4 bölge, bağlantı yolları ve markalı konut projelerinin yoğunluğu dikkate alınarak, ilçe sınırlarına bağlı kalınmadan oluşturulmuştur. Bu kapsamda 127 proje ve toplamda 59.566 konut taranmıştır. Satışı ve inşaatı devam eden markalı konut projeleri ile ilgili bilgiler, satış ofisleri ile iletişim kurularak, satışı tamamlanan projelerde ise seri ilan sitelerindeki bilgiler dikkate alınarak karşılaştırmalı analiz yapılmıştır.

TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

2.1.Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2016 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 79.814.871 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2016 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,01 artmıştır. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 73.671.748, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.143.123 kişidir. Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

Tablo 1. 3 Büyük İllerin Nüfus Verileri

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı[1]
İstanbul	14.804.116	14.804.116	100%
Ankara	5.346.518	5.346.518	100%
İzmir	4.223.545	4.223.545	100%

Kaynak: TÜİK, 2016 (http://www.tuik.gov.tr)

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 25 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranını aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

[1] *Bu illerde 2015 yılında nüfusun tamamı Şehir Merkezi'nde gösterilmiştir.*

Tablo 2. Yıllar İtibariyle Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusuna Oranları

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
2010	76,30%
2012	77,28%
2014	91,75%[2]
2015	92,10%[2]
2016	92,30%[2]

Kaynak: TÜİK, 2016 (http://www.tuik.gov.tr)

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 olmuştur. Nüfusun % 48'i 35 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir;

Tablo 3. Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%23,7
15-64 Yaş	%68,0
65 ve üstü	%8,3

Kaynak: TÜİK, 2016 (http://www.tuik.gov.tr)

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2016 yılı için 104 kişi/km^2 iken, illere göre bu rakam 11 ile 2.849 kişi/km^2 arasında değişmektedir. En yoğun iller aşağıdaki gibidir.

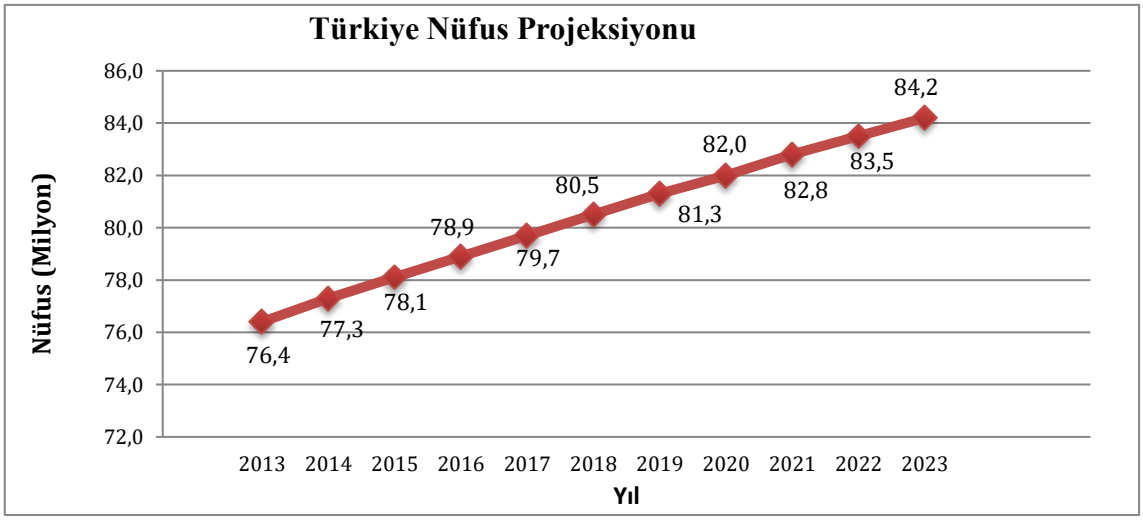
[2] Bu illerde 2015 yılında nüfusun tamamı Şehir Merkezi'nde gösterilmiştir.
[2] 2014, 2015 ve 2016 yıllarında bazı illerin nüfusunun tamamı Şehir Merkezi'nde gösterildiğinden, oran yükselmiştir.

Tablo 4. Şehirlere Göre Nüfus Yoğunluğu

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.849 kişi/ km^2
Kocaeli	507 kişi/ km^2
İzmir	352 kişi/ km^2
Türkiye Ortalaması	104 kişi/ km^2

Kaynak: TÜİK, 2016 (http://www.tuik.gov.tr)

2023 yılında yani Türkiye Cumhuriyeti'nin 100. yılı için yapılan tahminlerde nüfusun 84 milyon kişiye ulaşacağı hesaplanmaktadır. Nüfus büyümektedir ancak nüfusun artış hızı küçülmektedir.



Şekil 1. Türkiye Nüfus Projeksiyonu

Kaynak: TÜİK, 2016 (http://www.tuik.gov.tr)

Perakendede en önemli konulardan biri alışveriş nüfusunun sayısı ve bu nüfusun harcama kapasitesidir.

Ancak ülkemizde nüfus her bölgede aynı düzeyde gelişmemekte olup, kırdan kente göç devam etmektedir. Bu kentleşme hareketinin 2025 yılına kadar devam etmesi beklenmektedir. Göç nedeni ile bazı şehirlerin nüfus açısından büyüklüğü artmakta, bazılarının ise azalmaktadır.

Türkiye'de demografi ve nüfus göstergeleri bölgeler ve iller bazında önemli farklılıklar göstermektedir ve bu durumun 2023 yılına kadar devam edeceği tahmin

edilmektedir. Sonuçta 2023 yılına kadar ülkenin en önemli metropollerinden olan 6 ilimizin (İstanbul, Kocaeli, Bursa, Ankara, İzmir ve Antalya) mevcut nüfusunun yarım milyon kişinin üzerinde artması beklenmektedir. 2023 yılına kadar mevcut nüfusunun %25 i kadar artması beklenen iller görülmektedir.

2.2. Ekonomik Veriler

TÜİK tarafından yapılan araştırmalara göre, Türkiye geçtiğimiz 2010-2012 yılları arasında ekonomik olarak azalan oranlarda büyüme göstermiştir. Buna rağmen 2013 yılında hem ekonomik hem de gayrimenkul ve inşaat sektörü açısından büyüme yaşanmıştır. Gayrimenkul ve inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlayan en önemli gelişmeler, yabancılara gayrimenkul satışının önündeki engellerin kaldırılması bu nedenle, yabancı yatırımcılara satışın geçen seneye oranla artmış olması, uluslararası kuruluşların Türkiye'nin notunu arttırması ve TCMB verilerine göre 2013 yılının ilk yarısında konut kredi faiz oranlarının son yılların en düşük faiz oranlarına erişmesi olarak yorumlanabilir.

Konut bazlı projelerin satışlarına olumlu yönde yansıyan bu durum sektördeki konut kredisi hacminin büyümesine ve kredilerin yoğun şekilde yeniden yapılandırılmasına neden olmuştur. Ancak 2014 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarında yukarı yönlü bir hareketlilik başlamış bu durum artış ve azalışlar göstererek devam edip, 2016 yılının son çeyreği faiz oranlarındaki hareketlilik aşağı yönlü olarak devam etmiştir.

Öte yandan Türkiye son 4 yıldır, iniş ve çıkışların olduğu oranlarda büyümektedir. İnşaat sektörü ise lokomotif sektör olarak hayatımızda yer almıştır. Dünyanın ciddi krizde olduğu dönemlerde bile Türkiye az da olsa büyüme rakamını artırmayı başarmıştır. 2016 yılı inşaat sektörü büyüme oranları, 2015 senesinden çok daha da iyi görünmektedir.

Tablo 5. Yıllar İtibariyle Ekonomik Büyüme ve İnşaat Sektörü Büyümesi

Yıllar	Ekonomik Büyüme	İnşaat Sektörü Büyümesi
2010	9,20%	18,30%
2011	8,80%	11,50%
2012	2,10%	0,60%
2013	4,20%	7,40%
2014	2,90%	2,20%
2015	4,00%	1,70%
2016*	3,90%	6,70%

**Yılın ilk üççeyreğinin ortalamasıdır.*

***Kaynak**: TÜİK, 2016 (http://www.tuik.gov.tr)*

Tablo 6. Yıllar İtibariyle Kümülatif Konut Kredi Miktarı ve Faiz Oranları

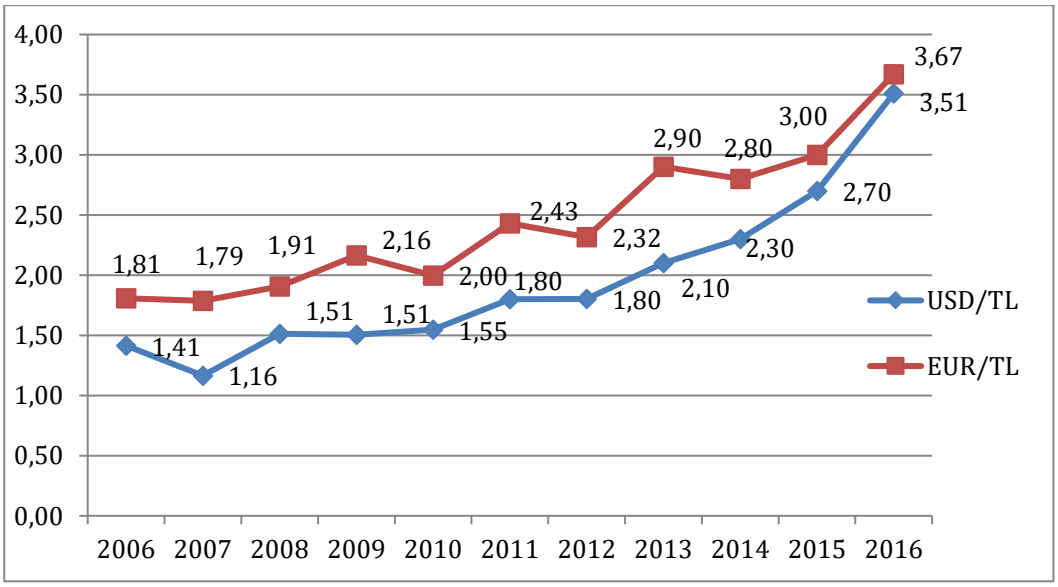
YILLAR	Kullandırılan Toplam Kredi Miktarı (TL)	Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı	Sene Sonu Kapanış Faiz Oranları (Aylık %)
2009	45.849.522	16,30%	1,02
2010	61.659.655	34,48%	0,79
2011	75.250.715	22,04%	1,20
2012	86.747.040	15,28%	0,84
2013	111.173.537	28,16%	0,89
2014	125.666.000	13,04%	0,9
2015	143.448.000	14,15%	1,24
2016	164.093.000	14,39%	1,01

Kaynak: BDDK, 2016 (www.bddk.org.tr/)

2013 yılında çıkartılan tip imar yönetmeliği ve tüketici kanununun etkileri önümüzdeki yıllarda hissedilecektir. Henüz genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Türkiye gayrimenkul sektörünü kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir. Ülkemizde erişilebilir fiyatlı gayrimenkul yatırımına ulaşmak gün geçtikçe zorlaşmaktadır.

2013 yılında yürürlüğe giren imar yönetmeliğinde bir takım değişikliklere de yer verildi. Yönetmeliğin geçici 6. Maddesi 2014 yılı Haziran ayında yürürlüğe girecekti.

Ancak 2016 sene başına ertelenmişti. 01.01.2016 tarihinde tamamıyla yürürlüğe girmesi planlanan Tip İmar Yönetmeliği yapılan açıklamayla 01.06.2017 tarihine kadar uzatıldığı açıklandı. Bu yönetmeliğin uzatılması ile Bodrum Katlara daire iskanlandırılabilecek ve çıkmalar 1,20 ile 1,50 cm olacağı açıklandı.



Şekil 2. Türk Lirası ile USD ve Euro Paritesi

Kaynak:TCMB(http://www.tcmb.gov.tr/)

Tablo 7. Türkiye Kişi Başı Milli Gelir Verileri

Yıl	Cari Fiyatlarla Kişi Başı GSYH (USD)	Cari Fiyatlarla GSYH (Milyon TL)
2009	8.561	952.558
2010	10.002	1.098.799
2011	10.427	1.297.713
2012	10.459	1.416.798
2013	10.807	1.567.289
2014	10.390	1.747.367
2015	9.257	1.952.638

Kaynak: TÜİK (http://www.tuik.gov.tr)

Konut piyasaları ile mortgage piyasaları arasında bir ilişki mevcut olup mortgage faiz oranları ekonomik aktiviteleri direkt etkilemenin yanında iş gücü piyasası ve konut

fiyatlarını da etkilemektedir.[3] Konut faiz oranlarının değişimi incelendiğinde 2013 yılı ilk yarısında düşüş, yılsonuna doğru ise dalgalanmalar gözlenmektedir. Faiz oranlarının 2014 yılı Ocak ayından itibaren aylık %1,00 seviyelerinden başlayarak, dalgalanmalar sonucunda 2014 yılının Aralık ayında % 0,91 ile o yılın ortalamasının altında bitirdiği görülmektedir.

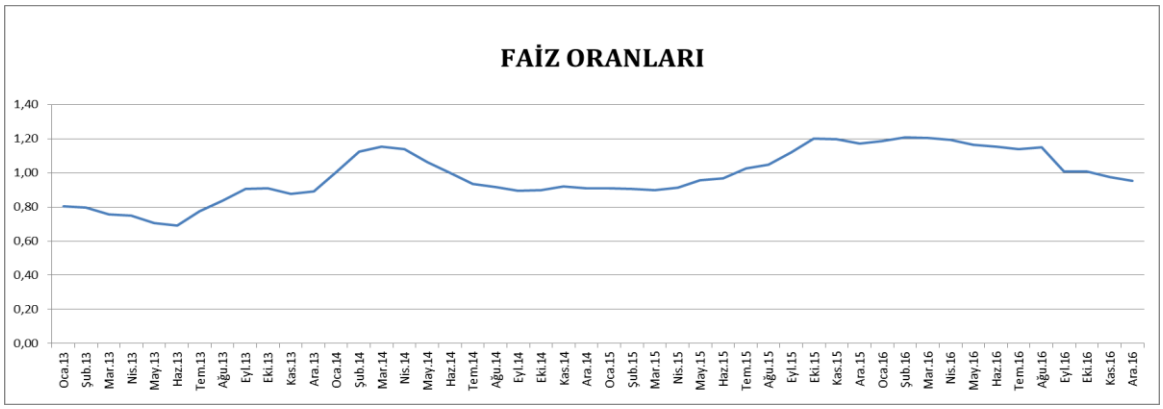
2016 yılının ilk yarısında yüksek olan faiz oranları, 15 Temmuz darbe girişimi sonrasında azalış dikkat çekmektedir. Son çeyreğinde biraz düşüş yaşayarak Aralık ayını % 1,17 ile kapatmıştır. 2016 yılının ilk 3 çeyrekteki artışın, 4. Çeyrekte yerini düşüşe bıraktığını gözlemleyebiliriz. İnşaat firmaları ve devlet tarafından konut alımını teşvik edici önlemlere, bankaların da faiz oranlarını düşürmesiyle destek verdiğini söyleyebiliriz.

Tablo 8. Yıllar İtibariyle Aylık Konut Kredisi Faiz Oranları

Tarih	**2013 Aylık Faiz Oranı (%)**	**2014 Aylık Faiz Oranı (%)**	**2015 Aylık Faiz Oranı (%)**	**2016 Aylık Faiz Oranı (%)**	**2016 Senelik Faiz Oranı (%)**
Ocak	0,81	1,00	0,91	1,19	14,24
Şubat	0,80	1,12	0,90	1,21	14,50
Mart	0,76	1,15	0,90	1,20	14,45
Nisan	0,75	1,14	0,91	1,19	14,32
Mayıs	0,71	1,06	0,96	1,16	13,95
Haziran	0,69	1,00	0,97	1,15	13,83
Temmuz	0,78	0,94	1,02	1,14	13,66
Ağustos	0,84	0,92	1,05	1,15	13,79
Eylül	0,91	0,90	1,12	1,01	12,08
Ekim	0,91	0,90	1,20	1,01	12,11
Kasım	0,88	0,92	1,20	0,97	11,69
Aralık	0,89	0,91	1,17	0,95	11,42

Kaynak: TCMB,2016(www.tcmb.gov.tr/*)*

[3] Feyzullah Yetkin, **Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori-Uygulama),** İstanbul**:** Dünya Yayıncılık, 2007, s. 12.



Şekil 3. Aylık Olarak Faiz Oranı Değişimi

Kaynak: TCMB, 2016(www.tcmb.gov.tr/)

2.2.1. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Dağılımı

Türkiye Bankalar Birliği'nin Eylül 2016'da yayımladığı "Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri" isimli rapora göre tüketici kredisi ve konut kredisi kullanan toplam kişi sayısı 19.603.513'e, kredi miktarı ise 302 milyar TL'ye ulaştı[4]. Temmuz-Eylül 2016 döneminde 2 milyon 327 bin kişiye, 41 milyar TL tutarında tüketici kredisi ve konut kredisi kullandırılmıştır. Toplam kişi sayısı Temmuz-Eylül 2015 dönemine göre yüzde 1 oranında, bir önceki üç aylık döneme göre ise yüzde 2 oranında azalmıştır. Kredi kullanan kişi sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 13 azalış, kredi miktarı yüzde 4 oranında bir artış gösterirken bir önceki üç aylık döneme göre ise kişi sayısı yüzde 8, kredi miktarı ise yüzde 6 oranında azalmıştır. Tüketici kredisi ve konut kredileri bakiyesi bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 7, Nisan-Haziran 2016'ya göre ise yüzde 2 oranında büyümüştür.

[4] BDDK, Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, İstanbul: Veri ve Sistem Yönetimi Daire Başkanlığı, 2016, s.10.

Tablo 9. Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Dağılım Tablosu

Dönem	Kullandırılan**				Bakiye****			
	Miktar	Kişi Sayısı, (Adet)	İdari Takip.	Kanuni Takip.	Miktar	Kişi Sayısı, (Adet)	İdari Takip.	Kanuni Takip.
VERİ	(Mio TL)							
2015 Eylül	39.656	2.660.880	14	817	283.562	19.754.424	392	9.250
2015 Aralık	35.449	2.313.527	10	1.225	285.028	19.554.385	346	9.888
2016 Mart	37.949	2.331.195	8	1.182	290.060	20.039.959	315	10.257
2016 Haziran	43.942	2.536.530	10	769	297.584	20.060.050	348	10.588
2016 Eylül	41.103	2.327.266	12	894	302.256	19.603.513	409	11.377

**İlgili 3 ay içerisinde gerçek kişilerce kullanılan ve ticari amaçlı olmayan bireysel tüketici kredileri ve konut kredilerini kapsamaktadır. Kredili mevduat hesaplarını içermemektedir. ****İlgili 3 aylık dönem sonunda bireysel tüketici kredisi ve konut kredisi bakiyesi = Dönem başı değeri + dönem içinde kullandırılan krediler - dönem içinde geri ödemesi yapılan krediler.

Kaynak: TBB, 2016(https://www.tbb.org.tr/)

2.2.1.1.Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılım

Temmuz-Eylül 2016 döneminde tüketici kredileri ve konut kredilerinin mal ve hizmet gruplarına göre dağılımında ihtiyaç kredileri yüzde 65 oranı ile en büyük paya sahiptir. Bunu sırasıyla, yüzde 32 ve yüzde 3 pay oranları ile konut ve taşıt kredileri izlemektedir. Aynı dönemde 2 milyon 185 bin kişi yaklaşık 27 milyar TL tutarında ihtiyaç kredisi, 115 bin kişi 13 milyar TL tutarında konut kredisi ve 26 bin 25 kişi 1 milyar TL tutarında taşıt kredisi kullanmıştır.

Bakiye açısından bir önceki yılın aynı üç aylık dönemine göre taşıt kredileri değişmezken, konut kredileri yüzde 11 ve ihtiyaç kredileri ise yüzde 3 oranında artmıştır.

Tablo 10. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı

Dönem	Kullandırılan Miktar (Mio TL)					Kişi Sayısı				
	Taşıt	Konut	İhtiyaç *****	Diğer ******	Toplam	Taşıt	Konut	İhtiyaç *****	Diğer ******	Toplam
2015 Eylül	1.077	11.173	27.396	10	39.656	29.048	100.141	2.530.499	1.192	2.660.880
2015 Aralık	1.243	10.382	23.817	7	35.449	33.846	92.963	2.185.684	1.034	2.313.527
2016 Mart	1.006	11.223	25.712	9	37.949	25.648	98.016	2.206.382	1.149	2.331.195
2016 Haziran	1.307	13.280	29.344	10	43.942	33.271	110.918	2.391.156	1.185	2.536.530
2016 Eylül	1.039	13.215	26.840	9	41.103	26.025	115.179	2.184.840	1.222	2.327.266

Kaynak: TBB, 2016 (https://www.tbb.org.tr/)

Tablo 11. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Mal ve Hizmet Gruplarına Göre Dağılımı

	Bakiye Miktar (Mio TL)					Bakiye Kişi Sayısı				
Dönem	Taşıt	Konut	İhtiyaç *****	Diğer ******	Toplam	Taşıt	Konut	İhtiyaç *****	Diğer ******	Toplam
2015 Eylül	5.673	132.620	145.248	22	283.562	264.386	1.971.225	17.516.049	2.764	19.754.424
2015 Aralık	5.770	135.136	144.099	23	285.028	257.841	1.982.464	17.310.934	3.146	19.554.385
2016 Mart	5.638	138.247	146.143	33	290.060	250.797	1.999.079	17.786.541	3.542	20.039.959
2016 Haziran	5.768	143.019	148.763	34	297.584	248.915	2.029.648	17.777.694	3.793	20.060.050
2016 Eylül	5.686	147.318	149.218	34	302.256	244.667	2.075.147	17.279.757	3.942	19.603.513

*****Dayanıklı tüketim malları, yarı dayanıklı tüketim malları ile evlilik, eğitim ve sağlık için kullandırılan tüketici kredileri.

******Bu grupların herhangi birisinde sınıflandırılamayan krediler.

Kaynak: TBB, 2016 (https://www.tbb.org.tr/)

2.2.1.2.Meslek Gruplarına Göre Dağılım

Tablo 12. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Meslek Gruplarına Göre Dağılımı

	Kullandırılan Miktar (Mio TL)					Kişi Sayısı				
Dönem	Ücretli	Serbest Meslek	Diğer	Sınıflandırma yapmayanlar	Toplam	Ücretli	Serbest Meslek	Diğer	Sınıflandırma yapmayanlar	Toplam
2015 Eylül	23.767	5.075	7.616	3.198	39.656	1.615.804	226.299	571.859	246.918	2.660.880
2015 Aralık	21.742	5.324	5.143	3.241	35.449	1.507.276	226.844	339.970	239.437	2.313.527
2016 Mart	23.800	5.478	5.289	3.383	37.949	1.529.842	218.354	346.400	236.599	2.331.195
2016 Haziran	28.292	5.910	6.115	3.624	43.942	1.690.404	220.718	367.671	257.737	2.536.530
2016 Eylül	26.333	5.184	5.946	3.639	41.103	1.522.263	200.157	355.987	248.859	2.327.266

Kaynak: TBB, 2016 (https://www.tbb.org.tr/*)*

Tüketici kredileri ve konut kredilerinin meslek gruplarına göre dağılımını incelersek, Temmuz-Eylül 2016 dönemi içerisinde ‘‘Serbest Meslek’’ olarak sınıflandırılan meslek grupları içerisindeki kişi başına düşen kredi kullanım miktarı yaklaşık 25.902 TL, ‘‘Ücretli’’ olarak sınıflandırılan meslek grupları içerisindeki kişi başına düşen kredi kullanım miktarı ise 17. 299 TL olmuştur.

2.2.1.3.Yaş Gruplarına Göre Dağılım

Tablo 13. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

	Kullandırılan Miktar (Mio TL)							Kişi Sayısı						
Dönem	18-25	26-35	36-55	56-65	66+	Sınıflandırma yapmayanlar	Toplam	18-25	26-35	36-55	56-65	66+	Sınıflandırma yapmayanlar	Toplam
2015 Eylül	2.539	11.323	19.210	4.933	1.317	334	39.656	233.236	742.893	1.181.173	372.832	114.810	15.936	2.660.880
2015 Aralık	2.360	10.326	17.566	3.909	979	308	35.449	221.817	701.543	1.039.837	267.171	70.605	12.554	2.313.527
2016 Mart	2.472	11.053	18.179	4.207	1.671	368	37.949	214.916	697.881	1.022.246	262.810	121.639	11.703	2.331.195
2016 Haziran	2.744	13.065	21.573	4.702	1.448	411	43.942	227.851	778.533	1.127.647	285.067	102.389	15.043	2.536.530
2016 Eylül	2.598	12.191	20.201	4.679	1.075	359	41.103	211.098	702.235	1.042.598	282.873	74.367	14.095	2.327.266

Kaynak: TBB, 2016 (https://www.tbb.org.tr/)

Tüketici kredileri ve konut kredilerinin yaş gruplarına göre dağılımına bakıldığında, Temmuz-Eylül 2016 dönemi içerisinde en fazla kredi kullanım miktarının

gerçekleştiği yaş aralığı ‘‘36-55’’ olmuştur. Bu yaş aralığında kişi başına düşen kredi kullanım miktarı yaklaşık 19.376 TL olmuştur. Kredi kullanımının en az olduğu yaş grubu ise, kişi başına düşen kredi kullanım miktarı 14.449 TL ile ‘‘66 yaş ve üstü’’ grup olmuştur.

2.2.1.4. Gelir Gruplarına Göre Dağılım

Tablo 14. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Gelir Gruplarına Göre Dağılımı

	Kullandırılan Miktar (Mio TL)							Kişi Sayısı						
Dönem	0 - 1.000 TL	1.001-2.000 TL	2.001-3.000 TL	3.001-5.000 TL	5.001 + TL	Sınıflandırma yapmayanlar	Toplam	0 - 1.000 TL	1.001-2.000 TL	2.001-3.000 TL	3.001-5.000 TL	5.001 + TL	Sınıflandırma yapmayanlar	Toplam
2015 Eylül	8.707	7.736	6.012	5.502	8.033	3.667	39.656	672.753	744.670	370.266	246.254	392.925	234.012	2.660.880
2015 Aralık	7.327	6.285	5.214	5.242	7.827	3.555	35.449	542.143	604.408	331.800	241.527	373.686	219.963	2.313.527
2016 Mart	7.783	6.790	5.361	6.013	8.152	3.851	37.949	616.705	590.826	305.763	244.481	347.172	226.248	2.331.195
2016 Haziran	8.861	7.243	6.188	7.821	9.783	4.046	43.942	660.599	598.679	346.539	302.348	378.130	250.235	2.536.530
2016 Eylül	8.654	6.550	5.710	7.337	8.493	4.358	41.103	656.516	532.516	308.978	272.803	308.671	247.782	2.327.266

Kaynak: TBB, 2016 (https://www.tbb.org.tr/)

Kredi kullanımının, gelir gruplarına göre dağılımını incelersek, kredi kullanan kişilerin gelir düzeyleriyle, kullanılan kişi başına düşen toplam kredi miktarının paralel olduğu görülmektedir. Temmuz-Eylül 2016 dönemi içerisinde ‘‘0-1.000 TL’’ arasında aylık gelir düzeyine sahip olan kişilerin toplamda kişi başına düşen kredi kullanım miktarı yaklaşık 13.182 TL’dir. Aylık gelir düzeyi ‘‘1.001-2.000 TL’’ arasında olan kişilerin 12.301 TL, ‘‘2.001-3.000 TL’’ arasında olanların 18.481 TL, ‘‘3.001-5.000 TL’’ arasında olanların 26.894 TL’dir. 5.000 TL ve üstü gelir düzeyine sahip olan kişilerin ise, kişi başına düşen kredi kullanım miktarlarının yaklaşık 27.516 bin TL olduğu ve diğer gelir düzeylerine kıyasla daha düşük kaldığı görülmektedir.

2.2.1.5. Eğitim Düzeyine Göre Dağılımı

Tablo 15. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Eğitim Düzeyine Göre Dağılımı

	Kullandırılan Miktar (Mio TL)					Kişi Sayısı				
Dönem	İlk-ortaokul	Lise	Fakülte ve Yüksekok	Sınıflandırma	Toplam	İlk-ortaokul	Lise	Fakülte ve Yüksekokul	Sınıflandırma yapmayanlar	Toplam
2015 Eylül	8.992	12.812	13.466	4.386	39.656	723.749	904.062	644.988	388.081	2.660.880
2015 Aralık	7.151	11.825	12.090	4.383	35.449	535.341	810.125	594.238	373.823	2.331.195
2016 Mart	7.961	12.857	12.718	4.414	37.949	544.478	819.297	588.315	379.105	2.331.195
2016 Haziran	8.902	14.693	15.560	4.786	43.942	579.429	881.944	676.417	398.740	2.536.530
2016 Eylül	8.912	13.611	14.337	4.242	41.103	566.241	794.146	623.124	343.755	2.327.266

Kaynak: TBB, 2016 (https://www.tbb.org.tr/)

Tüketici kredileri ve konut kredilerinin, eğitim düzeylerine göre dağılımına bakacak olursak, Temmuz-Eylül 2016 dönemi içerisindeki kullanılan kredi miktarının % 22’si ilk ve ortaokul mezunu, % 33’ü lise, % 35’i fakülte ve/veya yüksek okul, % 10’u ise herhangi bir eğitim sınıflandırılmasına dahil olmayan kişiler tarafından kullanılmıştır.

2.2.1.6. Vade Dilimlerine Göre Dağılım

Tablo 16. Tüketici Kredileri ve Konut Kredilerinin Vade Dilimlerine Göre Dağılımı

	Kullandırılan Miktar (Mio TL)								Kişi Sayısı							
Dönem	3-12 ay	13-18 ay	19-24 ay	25-36 ay	37-48 ay	49-72 ay	73 +	Sınıflandırma yapmayanlar	Toplam	3-12 ay	13-18 ay	19-24 ay	25-36 ay	37-48 ay	49-72 ay	73 +	Sınıflandırma yapmayanlar	Toplam
2015 Eylül	2.741	1.204	3.777	16.642	2.067	5.369	7.741	115	39.656	462.084	163.033	384.003	1.141.946	133.308	304.444	68.816	3.246	2.660.880
2015 Aralık	2.766	1.121	3.561	14.007	1.998	5.099	6.880	18	35.449	412.120	147.838	345.228	941.108	121.971	283.612	61.074	577	2.313.527
2016 Mart	2.701	1.167	3.666	15.693	1.985	5.140	7.573	25	37.949	402.346	148.613	344.692	985.905	119.144	263.864	65.035	1.596	2.331.195
2016 Haziran	2.890	1.312	4.342	18.260	2.194	5.746	9.173	26	43.942	435.907	151.310	386.705	1.091.349	121.352	269.803	78.385	1.719	2.536.530
2016 Eylül	2.676	1.274	4.111	15.971	2.832	5.653	8.564	21	41.103	427.214	143.372	362.955	960.718	142.089	217.109	72.228	1.581	2.327.266

Kaynak: TBB, 2016 (https://www.tbb.org.tr/)

Tüketici kredileri ve konut kredilerini vade süreleri bakımından incelersek, Temmuz-Eylül 2016 döneminde, en çok tercih edilen vade süresinin ‘‘25-36 ay’’ olduğu ve yaklaşık 15 milyar 971 milyon TL tutarında kullanım gerçekleştiği görülmektedir.

DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE EKONOMİK GELİŞMELER VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

3.1. Dünya'da Ekonomik Gelişmeler ve Gayrimenkul Sektörü

IMF'ye göre, küresel ekonomik aktivitenin yatırımların yanı sıra imalat sektörü ile ticaretteki toparlanmaya bağlı olarak ivme kazanmıştır. Bu çerçevede, 2017 yılı için küresel büyüme tahminini 0,1 puan yükselterek %3,5'e çıkaran IMF, 2018 yılı içinse büyüme tahminini %3,6 düzeyinde korudu.

Tablo 17. Ülkelerin Ekonomik Büyümeleri

Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)				
	2015	**2016**	**2017**	**2018**
OECD	2,215	1,705	1,985	2.293
ABD	2,596	1,532	2,267	2,998
Euro Bölgesi	1,924	1,664	1,567	1,661
B. Krallık	2,596	1,532	2,267	2,998
Japonya	0,571	0,754	1,034	0,83
Çin	6,94	6,656	6,433	6,137
Türkiye	3,972	2,93	3,262	3,799

Kaynak: OECD,2016 (www.oecd.org/)

OECD tarafından açıklanan veriler incelendiğinde, ABD ekonomisi 2016 yılında, bir önceki yıla göre %1,53 azalan oranda büyüme göstermiştir. Euro bölgesinde ise %1,66 azalan oranda büyüme yaşanmış olup, bu oranın 2017 yılında 1,56 olması tahmin edilmektedir. Japonya ekonomisi, 2016 yılında bir önceki yıla göre %0,75 oranında büyüme göstermiştir. Çin'e bakıldığında, konut piyasasına yönelik uygulanan tedbir politikaları Çin'in yakalamış olduğu ivmeyi kaybetmesine sebep olabilecektir. Birleşik Krallık ise 2016 yılında, 2015'e göre azalan oranda büyüme göstermiştir.

Global Property Guide'ın yayınlamış olduğu 2016 2. Çeyrek global konut fiyat endeksine göre konut fiyatlarının 2016 yılından beri en çok artış gösterdiği ülke Çin

olurken bunu Yeni Zelanda, Romanya ve Almanya izlemektedir. Türkiye bir önceki yılın ilgili çeyreğine göre konut fiyatları açısından azalış göstererek, bu sıralama içerisinde 5. sırada yer almaktadır.[5]

Ülkeler	Yıldan Yıla (%)			Çeyrekten Çeyreğe (%)
	2015 2.Çeyrek		2016 2.Çeyrek	2016 2.Çeyrek
Çin-Şanghay	-0,12	↑	20,38	6,68
Yeni Zelanda	5,19	↑	10,43	0,58
Romanya	4,83	↑	10,1	0,77
Almanya	4,2	↑	9,89	3,71
Türkiye-İstanbul	13,9	↓	9,67	0,36
Kanada	4	↑	8,4	4,41
Malta	3,59	↑	7,63	-5,6
İzlanda	6,19	↗	6,34	1,17
İrlanda	10,81	↓	6,27	-0,9
Japonya-Tokyo	6,18	↘	5,7	-0,22
Letonya-Riga	-0,41	↑	5,61	2,6
Slovak Cumhuriyeti	0,92	↑	5,46	2,97
Jersey	1,53	↑	5,44	3,77
Hollanda	2,11	↑	5,41	0,38
Meksika	3,43	↑	5,32	2,45
Litvanya-Vilnius	1,71	↑	5,28	1,74
Birleşik Krallık	4,14	↗	4,82	2,24
Tayland	3,41	↑	4,38	2,17
Amerika	5,62	↓	4,34	0,04
Amerika	4,29	↘	3,99	1,89
Vietnam	-0,27	↑	3,58	1,64
İsrail	7,66	↓	3,29	-1,8
Porto Riko	-3,64	↑	3,1	4,79
Portekiz	1,53	↑	2,87	0,82
Estonya(Talin)	8,96	↓	2,75	0,74
İspanya	-3,56	↑	2,22	-1,73
Norveç	4,26	↓	2,04	2,85
Katar	21,47	↓	1,29	-3,84
Güney Kore	2,03	↓	1,07	-0,07
Finlandiya	-1,09	↑	0,92	0,84
Makedonya	0,39	↗	0,72	-2,01
Güney Afrika	0,56	↘	-0,32	0,05
Endenozya	-1,07	↗	-0,35	0,34
İsviçre	2,76	↓	-1,15	-1,36
Şili	2,93	↓	-1,36	-2,62
Yunanistan	-2,97	↑	-1,95	-2,1
Filipinler	6,61	↓	-2,86	-3,9
Singapur	-3,35	↗	-2,94	-1,21
Ukrayna-Kiev	-10,57	↑	-2,95	-1,58
Tayvan	-2,16	↓	-4,58	1,59
Birleşik Arap Emirlikleri-Duba	-11,72	↑	-5,79	-0,63
Brazilya	-3,52	↓	-7,59	-1,58
Karadağ	2,38	↓	-10,15	0,78
Moğolistan	-15,28	↑	-10,55	-3,21
Hong Kong	16,88	↓	-10,73	2,68
Mısır	0,86	↓	-11,2	-15,44
Rusya	-11,13	↓	-12,46	-2,27

↑ Ev fiyat değişikliğinde 1'den fazla puan artışı

↓ Ev fiyat değişikliğinde 1'den fazla puan düşüşü

↗ Ev fiyat değişikliğinde 1'den az puan artışı

↘ Ev fiyat değişikliğinde 1'den az puan düşüşü
(bir önceki yılın aynı dönemine göre karşılaştırmadır.)

Şekil 4. Ülkelere Göre Konut Fiyatlarındaki Değişim

Kaynak: Global Property Guide,2016

[5] Global Property Guide, (2016). Ülkelerin Ekonomik Büyümeleri, http://www.globalpropertyguide.com/house-prices-indices/House-price-changes-year-to-end-Q4-2016

3.2. Türkiye'de Ekonomik Gelişmeler ve Gayrimenkul Sektörü

2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren, gelişmiş ülkelerin para politikalarına dair gelişmeler küresel piyasalarda oynaklığı besleyen en önemli etmen olmuştur. Söz konusu dönemde, gelişmiş ülke merkez bankaları parasal genişleme uygulamalarına devam etmiş; ancak ABD Merkez Bankası'nın (Fed) 2016 Aralık ayında 25 baz puan faiz arttırması ve 2017 yılı içerisinde 3 kez daha faiz arttırmayı planlamıştır.

Türkiye'de konut sektörü; hızlı nüfus artışı, kentleşme ve deprem riskinin hızlandırdığı yenileme ihtiyaçları nedeniyle, gerek ekonomik olarak, gerekse sosyal politikalar açısından büyük önem taşımaktadır.[6] Türkiye'de son zamanlarda artan terör olayları ve başarısız sonuçlanan darbe girişimi sonrasında bile konut satışlarında artış yaşanmıştır. Dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye'de yaşanan ekonomik ve jeopolitik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve özellikle markalı gayrimenkullerin el değiştirmesinde sektörde bir yavaşlama hissedilmiştir. Ancak 2014 başı itibariyle konut kredisi faiz oranları yükselmiş, 2015 yılında yüksek faiz politikası devam etmiş, 2016 yılında ise, ilk aylara kıyasla faiz oranlarında düşüş yaşanmıştır. Tüm bu karamsar tabloya karşın sektörü hareketlendirmek adına özel sektör ve hükümet gayrimenkul sektöründe bir takım yenilikler ve düzenlemeler yapması sektöre sonbahar itibari ile bir miktar hareket getirmiştir. Damga vergisi ve KDV oranlarındaki değişiklik, bunlara örnek gösterilebilir. Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise 2016 ikinci çeyrek itibariyle bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. Doğrudan yabancı yatırımlarda hem Avrupa ülkelerinden gelen yatırım miktarı, hem de Yakın ve Ortadoğu ülkelerinden gelen yatırım miktarı azalmıştır. Öte yandan 2016 yılı 2. çeyrek verilerine göre; ekonomik büyümenin bir önceki çeyreğe göre azaldığı, inşaat sektörü büyümesinin ise arttığı görülmektedir.

Temel mal grubu yıllık enflasyonu 2016 Kasım ayında 0,22 puan azalarak yüzde 5,92 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon giyim grubunda belirgin oranda azalırken dayanıklı mal grubunda artmıştır. Aylık giyim enflasyonu yakın dönemdeki eğilimini koruyarak Kasım ayında da mevsimsel ortalamaların altında gerçekleşmiştir. Dayanıklı mal grubunda mobilya ve beyaz eşya fiyatları düşerken Türk lirasındaki değer kaybının yansıması büyük ölçüde otomobil fiyatlarıyla sınırlı kalmıştır. Giyim ve dayanıklı dışı temel mal grubu fiyatlarında ise ılımlı bir artış gözlenmiştir. Sonuç olarak, toplam

[6] a.g.e., s. 151.

talepteki yavaşlama Türk lirasında son dönemde gözlenen değer kaybının temel mal grubu yıllık enflasyonu üzerindeki yukarı yönlü etkisini sınırlamıştır. Enerji fiyatları Kasım ayında yüzde 1,05 oranında artmış, Türk lirasında gözlenen değer kaybının da etkisiyle genele yayılan fiyat artışları gözlenmiştir. Akaryakıt, tüp gaz ve katı yakıt fiyatları bir önceki aya kıyasla sırasıyla yüzde 1,05, 3,34 ve 4,12 oranlarında artmıştır. Son üç aydaki birikimli fiyat artışı yüzde 13'e ulaşan akaryakıt grubunda bu seyrin Aralık ayında da süreceği öngörülmektedir. Sonuç olarak, enerji grubu yıllık enflasyonu bu dönemde 1,44 puanlık yükselişle yüzde 6,15 olmuştur. Gıda ve alkolsüz içecekler grubu yıllık enflasyonu Kasım ayında 1,65 puan azalarak yüzde 3,55 olmuştur. İşlenmemiş gıda grubunda sebze fiyatlarına bağlı olarak mevsimsellikten arındırılmış verilerle düşüş eğilimi devam etmiş, yıllık enflasyon yüzde -0,02 olmuştur. Bununla birlikte bu dönemde beyaz et, bakliyat, yumurta gibi alt gruplarda fiyat artış eğilimi güçlü seyretmiştir. Özellikle bakliyat fiyatlarında son aylarda süregelen artışın Kasım ayında ivmelenmesi ve bu grupta yıllık enflasyonun yüzde 17 düzeyini aşması dikkat çekmiştir. İşlenmiş gıda fiyatları ise yüzde 0,28 oranında artarken grup yıllık enflasyonu yüzde 6,73'e gerilemiştir. Taze meyve sebze dışı gıda yıllık enflasyonu ise Kasım ayında bir miktar yükselmiştir

Türkiye'de ayda ortalama 100 bin konut satılıyor. Bu konutların takribi 18 bin 500'ü İstanbul'da satılıyor. İstanbul'da 2015 yılında gerçekleşen konut satışlarının yaklaşık yüzde 33,7'si ipotek karşılığı yapılan kredili satışlardı. Yani bu mülkler banka mortgage kredisi kullanılarak alınmıştı. İpotek bir alacağın güvence altına alınması amacıyla bağlı olduğu taşınmazın değeri ile borcun ödenmesini sağlayan bir belgedir.[7] 2016 senesinde ise bu oran bir önceki yıla göre düştü ve yüzde 33,5 geriledi. Gayrimenkulün ilk işlem görmesi anlamına gelen satışlar olan "ilk satışlar" kavramı ise farklı bir gelişim gösterdi. İstanbul'da 2015 yılında satılan konutun yüzde 46,4 lük kısmı ilk satışken bu sene ise satılan yüzde 47,1'lik kısım ilk satış oldu. Bu verilerden yola çıkarak alım tercihlerinde yeni konutları daha sık gördüğümüzü söyleyebiliriz. Yabancılar ise 2016 yılında İstanbul'da ayda ortalama 480 konut aldılar. İstanbul'da satılan konutun sadece yüzde 2,5 i yabancılara satılıyor.

BDDK tarafından yapılan analizlere göre, yıl sonu itibariyle son bir yıllık süreçte, konut kredisi kümülatif değişimi %14,4 artış göstererek 164 milyar 93 milyon TL'ye

[7] a.g.e., s. 156.

ulaşmış durumda. Geçen yılın aynı döneminde %14,2 büyüyen konut kredileri bu yıl %14,4 büyüyebilmiştir.

Aylık yüzde 1,20, 1,00 ve 0,80 olarak değişen faiz oranlarında aylık ödemeler aşağıdaki gibi değişmektedir;

- 10 yıllık vadede, 100 bin Türk Lirası kredi için aylık ödemeler;

Aylık %1,20 faiz oranına göre; 1.580 Türk lirası iken, %1,00 faiz oranına göre; 1.440 TL, %0,80 faiz oranına göre ise 1.300 TL olmaktadır.

Kredi süresi kısaldıkça ödemeler daha yüklü olacaktır. Örneğin;

- 5 yıllık vadede, 100 bin TL kredi için aylık ödemeler;

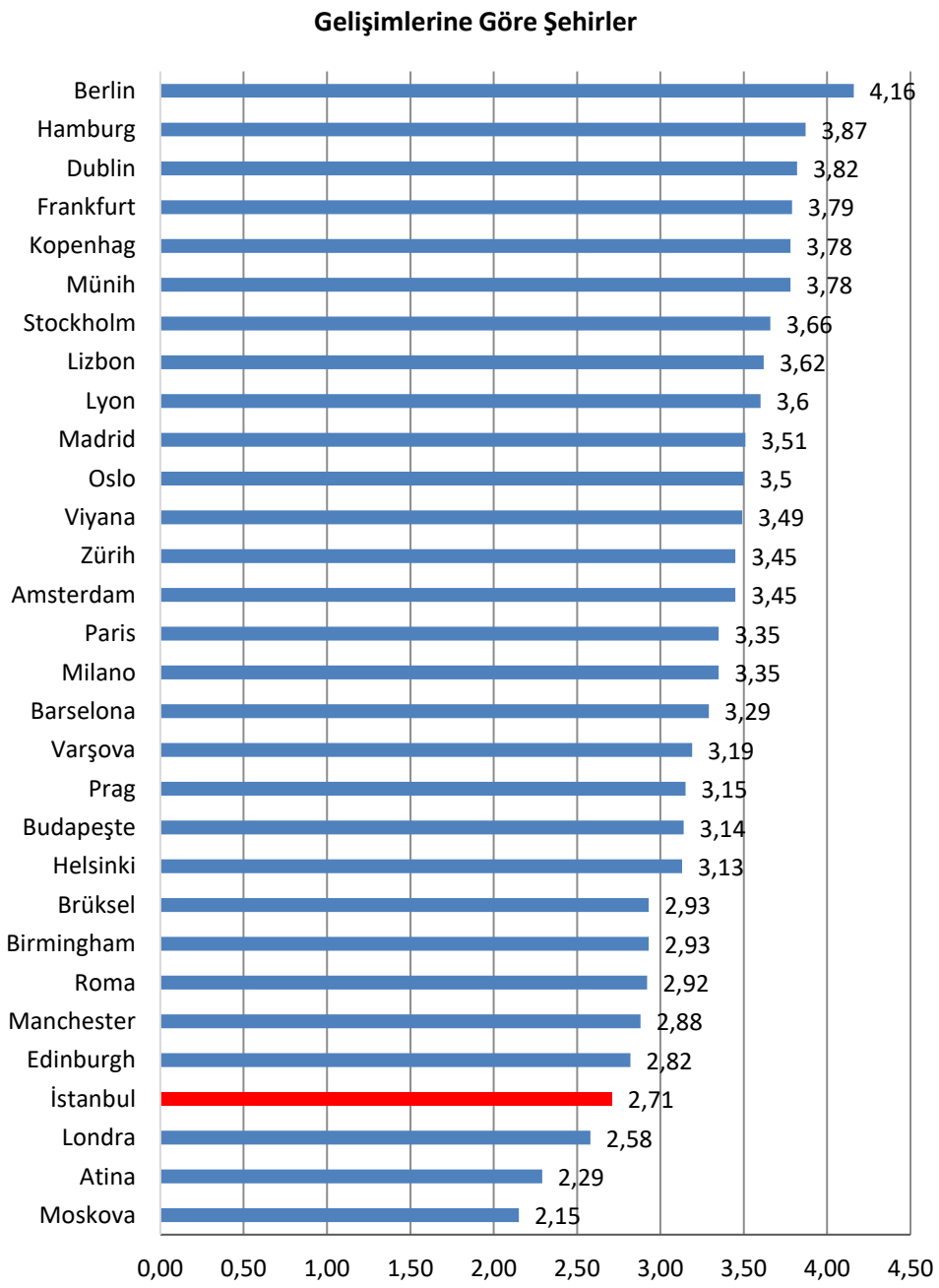
Aylık %1,20 faiz oranına göre; 2.350 Türk Lirası iken %1,00 faiz oranına göre; 2.200 TL ye düşmektedir. %0,80 faiz oranına göre ise aylık ödenecek rakam 2.100 TL' ye inmektedir.

TÜİK verilerine göre konut ve kira harcaması, toplam hane halkı tüketim harcamalarının takribi yüzde 25'i olarak hesaplanmaktadır. Aylık geliri 8,000 TL olan bir örnek hane düşünülürse, bu hane aylık gelirinin 2,000 TL'si ile konut ve kira harcaması yapabilecek anlamına gelir.

İstanbul kenti Türkiye'de ve dünyada yaşanan ekonomik, sosyal ve kültürel anlamdaki değişikliklerin tüm yansımalarından ilk etapta etkilenen ve sahip olduğu iç dinamikleri sayesinde ülkenin bütününü etkileyebilecek güce sahip olma özelliği taşımaktadır. Büyüyen bir pazara sahip olan kent, yatırımcıların eskiden beri en çok tercih ettikleri şehir durumundadır. Sanayi ve lojistik sektöründeki baskınlığını gittikçe azaltarak, her geçen gün hizmet sektörünün daha baskın rol üstlendiği kentte, refah seviyesi artarak yaşam ve çalışma alanları dünya ile yarışabilir bir yapıya bürünmeye başlamıştır.

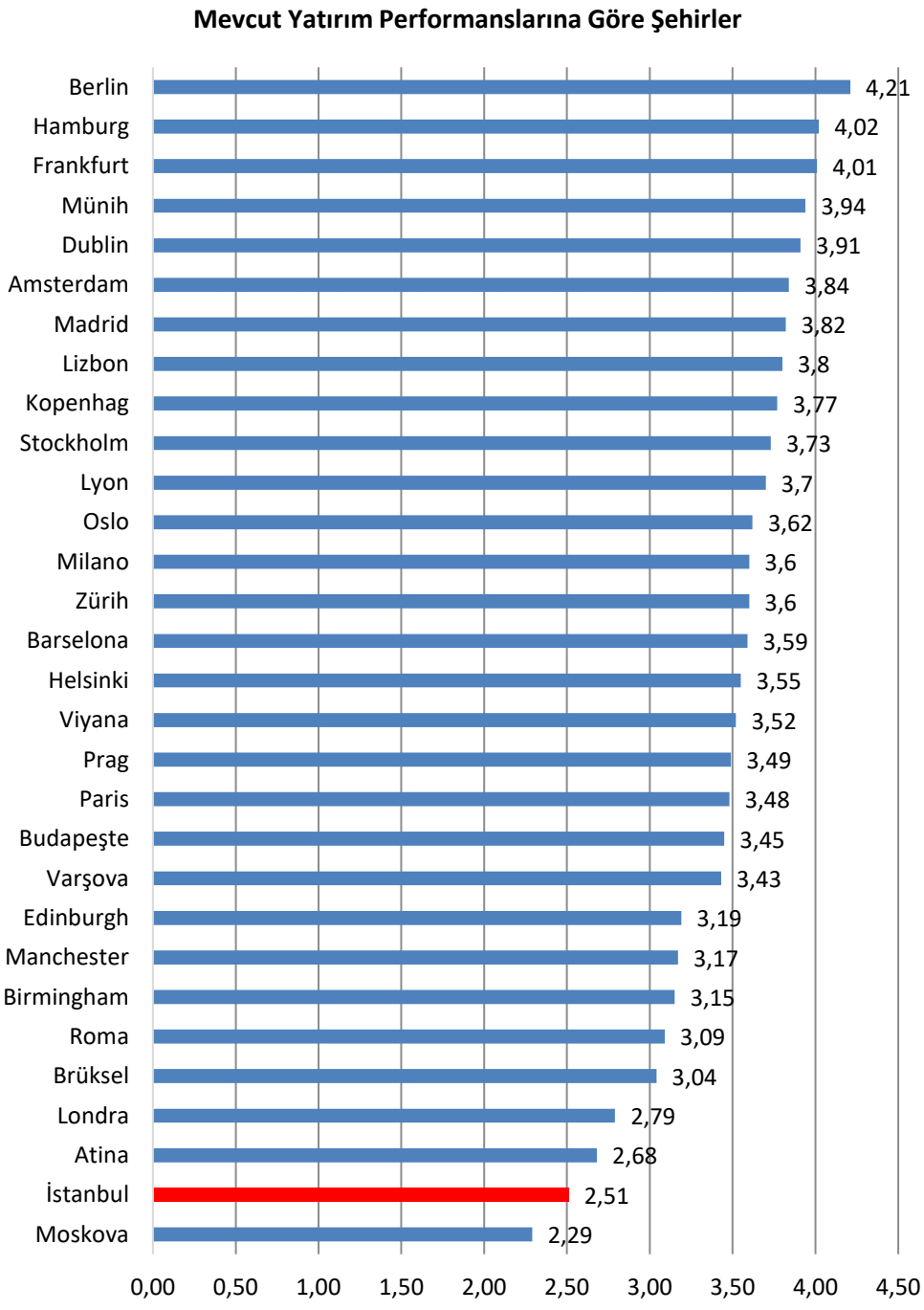
PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki tahminleri içeren "Emerging Trends in Real Estate Europe 2017 - Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2017" raporunun sonuçlarına göre İstanbul, geçen sene 14. sırada yer alırken bu sene 14 sıra alta inerek 28. sırada yer almıştır.

Raporda İstanbul'la ilgili değerlendirmelerde: güçlü bankacılık sektörünün Türkiye'nin bir avantajı olduğu; darbe girişimi sonrası hükümetin sektöre daha fazla destek vermesi olasılığının yüksekliği; ülkenin benzer bir pazar olan Rusya'dan farklı olarak gayrimenkulde yurt dışına bağımlı olmayan, oldukça likit bir iç talebe sahip olması ve bunun bu dönemde sorunun büyümesine engel olacağı; genç nüfus yapısı, hızla gelişen orta sınıf ve dolayısı ile iş hayatına dahil olan genç profesyonellerin etkisi ile tüketim harcamasına dayalı bir gelişmenin bu dönemde de beklenebileceği hususlarına yer verilmktedir. Raporda, şehir sıralaması birçok etken göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Sadece konut fiyatları açısından değerlendirirsek, Global Property Guide'ın yayınlamış olduğu 2016 2. Çeyrek global konut fiyat endeksi sonuçları daha tatmin edicidir.



Şekil 5. Gayrimenkul Gelişimleri Açısından Dünya Şehirleri Sıralaması

Kaynak: Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2017 Raporu, PW Coopers ve ULI



Şekil 6. Mevcut Yatırım Performanslarına Göre Dünya Şehirleri Sıralaması

Kaynak: Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2017 Raporu, PW Coopers ve ULI

İSTANBUL DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

4.1.Demografik Veriler



Şekil 7. İstanbul Siyasi Haritası

Kaynak: http://www.haritalar.web.tr/

İstanbul, 280 01’ ve 290 55’ doğu boylamlarıyla 410 33’ ve 400 28’ kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz’i, Marmara Denizi’yle birleştirirken; Asya Kıtası’yla Avrupa Kıtası’nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya Kıtası arasında köprü görevi gören bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya Kıtası’nda ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Tablo 18. Yıllar İtibariyle İstanbul Nüfusu

Yıllar	1980	1990	2000	2008	2011	2012	2013	2014	2015	2016
İstanbul Nüfusu	4.741.890	7.309.190	10.018.735	12.697.164	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116

Kaynak: TÜİK, 2016

Türkiye topraklarının % 9,7’sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, İstanbul’un toplam nüfusu 14.804.116 olarak belirlenmiştir.

Tablo 19. 2016 ADNKS Sonuçlarına Göre İstanbul Nüfusu

İl	Toplam Nüfus	Şehir Merkezi Nüfusu	Köy ve Belde Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	14.804.116	14.804.116	-	5.343 km^2	2.849 kişi/km

Kaynak: TÜİK, 2016

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul ilindedir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra D-100 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindendir.

Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır.

Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin de hemen hemen tümüne yakını İstanbul'dadır.

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi ve ticaret merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu'dur. İstanbul Boğazı'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliğini daha da artırmıştır. Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Bu havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olması, hem de uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumu kazandırır.

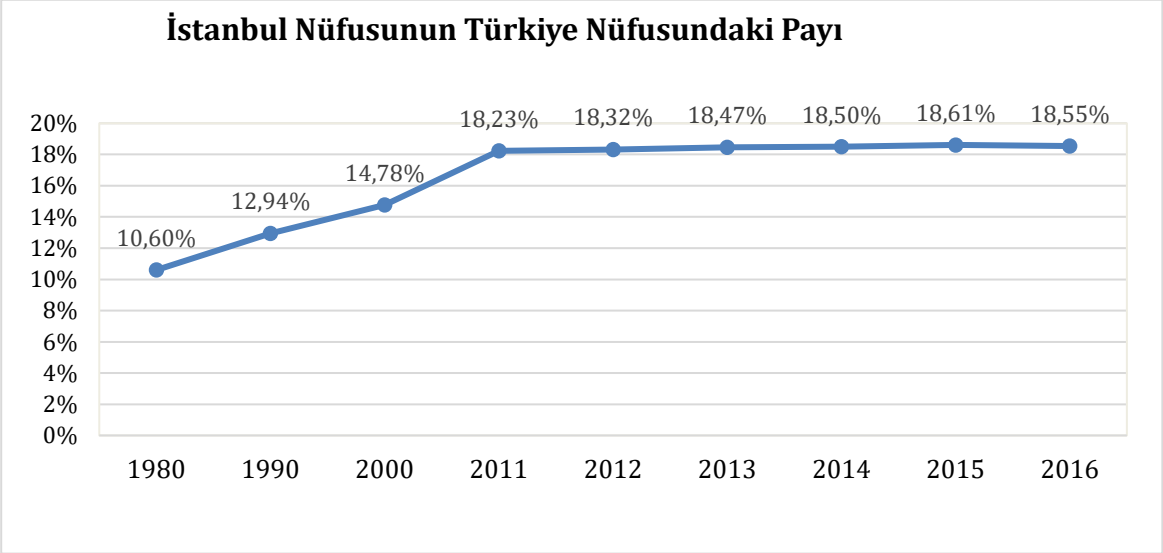
Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2016 yılı genel nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 14.804.116 olarak belirlenmiştir. 2016 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre toplam Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir.

2016 Yılı Genel Nüfus Sayımı verilerine göre İstanbul, Türkiye nüfusunun %18,55'ini barındırmaktadır. 1980 yılına kıyasla İstanbul nüfusunun, Türkiye nüfusu içindeki payı yaklaşık %7,95 artmıştır.

Tablo 20. Yıllar İtibariyle Türkiye ve İstanbul Nüfusu

İl	1980	1990	2000	2011	2012	2013	2014	2015	2016
İstanbul Nüfusu	4.741.890	7.309.190	10.018.735	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116
Türkiye Nüfusu	44.736.957	56.473.035	67.803.927	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871
Türkiye Nüfusu İçindeki Payı	10,60%	12,94%	14,78%	18,23%	18,32%	18,47%	18,50%	18,61%	18,55%

Kaynak: TÜİK, 2016



Şekil 8. İstanbul Nüfusunun Türkiye Nüfusundaki Payı

Kaynak: TÜİK, 2016

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre yapılan hesaplamada İstanbul'da kilometre kareye yaklaşık 2.849 kişi düşmektedir.

Tablo 21. 2016 ADNKS Sonuçlarına Göre İstanbul Nüfus Yoğunluğu

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak	Yoğunluk	Yıl
İstanbul	14.804.116	14.804.116	-	2.849 kişi/km^2	2016

Kaynak: TÜİK, 2016

İstanbul genellikle göç alan bir ildir. İstanbul'a göçün temel kaynağı kentin sosyo-ekonomik niteliklerinden kaynaklanmaktadır. 2016 yılında İstanbul'daki net göç ise -71.307 kişidir.

Tablo 22. 2016 ADNKS Sonuçlarına Göre İstanbul'daki Göç Hızı

İl	Toplam Nüfus (2016)	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı
İstanbul	14.804.116	369.582	440.889	-71.307	-4,8

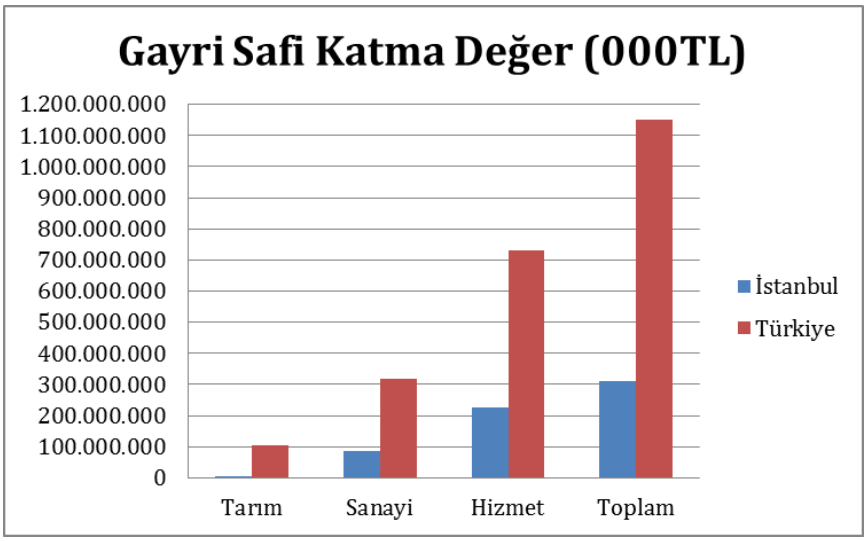
Kaynak: TÜİK, 2016

4.2.Ekonomik Veriler

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentidir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayisinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

2011 yılı verilerine göre İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık %27 düzeyindir. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay % 7-8 dolayındadır.

İstanbul'un ekonomik yapısı hizmet ve sanayi ağırlıklıdır. 2011 TUİK istatistiklerine göre İstanbul'un ticaret sektöründe Türkiye'nin %31'ni, sanayide %27'sini, tarımda %1'ini, toplamda ise %27'sini karşılamaktadır. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır.



Şekil 9. İstanbul ve Türkiye'de Gayri Safi Katma Değer Payı

Kaynak: TÜİK,2011

Tablo 23. GSYH ve Sektör Payları

	Tarım	Sanayi	Hizmet	Toplam
İstanbul	621.756	85.466.006	226.349.898	312.437.660
Türkiye	103.635.252	316.326.396	730.491.491	1.150.453.139
%	1%	27%	31%	27%

Kaynak:TÜİK, 2011

TUİK 2016 yılı verilerine göre İstanbul ihracatın yüzde 54'ünü ithalatın ise yüzde 58'ini oluşturmaktadır.

Tablo 24. Yıllar İtibariyle İstanbul ve Türkiye'deki İhracat ve İthalatın Payı

	İstanbul		Türkiye			
Yıl	**İhracat USD**	**İthalat USD**	**İhracat USD**	**İthalat USD**	**İhracat (%)**	**İthalat (%)**
2011	61.433.612	123.952.183	134.906.869	240.841.676	46%	51%
2012	76.624.010	119.604.914	152.461.737	236.545.141	50%	51%
2013	78.719.221	144.136.313	151.802.637	251.661.250	52%	57%
2014	68.474.151	111.529.245	131.391.577	199.002.666	52%	56%
2015	77.009.984	118.040.296	143.838.871	207.234.358	54%	57%
2016	63.358.546	95.302.533	117.020.966	163.261.982	54%	58%

*2016 yılı verileri Aralık ayı başı olup, geçicidir

Değer: Bin $

Kaynak: TÜİK, 2016

İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısında büyük bir şansa sahiptir. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir.

Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde

etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kağıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanmaktadır ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılmaktadır. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Ayrıca İstanbul'un Finans Merkezi olarak devam eden proje kapsamında Ankara'da bulunan birçok resmi kurumun bu şehre taşınması planlanmaktadır.

Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. 1980'li yıllarla birlikte sanayisizleşme süreci hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde hızla ilerliyor.[8]Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin de hemen hemen tümüne yakını İstanbul'dadır.

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi ve ticaret merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan D-100 ve TEM Otoyoludur. İstanbul Boğazı'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliğini daha da artırmıştır. Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Ayrıca 2019'da hizmete girmesi planlanan 90 milyon kapasiteli 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Bu havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olması, hem de uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumu kazandırır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Dünya Kenti konumundadır. Dünya Kenti kavramı 18. yy'dan itibaren kullanılmış

[8] Hatice Kurtulmuş, **İstanbul'da Kentsel Ayrışma Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar**, İstanbul: Bağlam Yayıncılık, 2016, s. 217.

olmakla beraber bugünküü anlamını 1980'den sonra kazanmıştır. İlk defa Goethe tarafından 18. yy'da Paris ve Roma'nın kültürel zenginliğini ifade etmek için, daha sonra 1915'te İskoç plancı Geddes tarafından ise dönemin yeni büyük metropoliten alanlarını tanımlamak için kullanılmıştır.[9]

[9] a.g.e., s. 26.

İSTANBUL KONUT SEKTÖRÜ İSTATİSTİKİ VERİLER

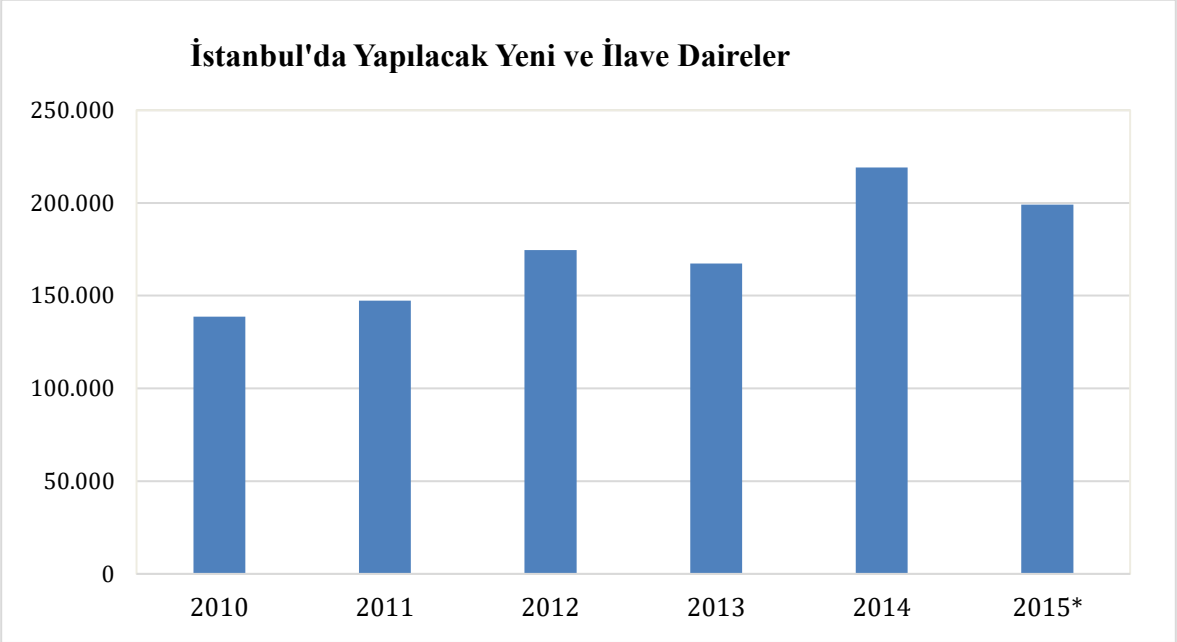
5.1. Ruhsat, Yapı Kullanma İzni ve Konut Satış İstatistikleri

Konut yapı ruhsatları ve yapı kullanma izinleri konut üretimi ve konut sektörü faaliyetleri açısından önemli bir göstergedir. Buna göre, İstanbul'da konut yapı ruhsatları ile ekonomik değişiklikler arasında kuvvetli bir bağlantı olduğu görülmektedir. 2001 yılında yaşanan krizin etkisiyle 2002 yılında alınan ruhsatlarda yaklaşık % 48'lik bir düşüş yaşanmıştır. 2003 ve 2004 yıllarında bir toparlanma olduğu ve ardından, özellikle 2006 yılından sonra yine düşüş süreci başlamıştır. Yine küresel krizin etkisiyle 2008 ve 2009 yıllarında % 17 oranında azalmanın ardından 2010 yılında ruhsat sayılarının yeniden artış gösterdiği görülmektedir. 2011 yılında bir önceki seneye göre daha az olsa da yine artış olmuştur. 2012 yılında ise bir önceki seneden daha fazla artış olmuştur. 2013 yılına gelindiğinde, bir önceki seneye göre azalış yaşanmıştır. Ruhsat sayısı en agresif çıkışını 2010 ve 2014 yıllarında yapmıştır.

Tablo 25. Yıllar İtibariyle İstanbul'da Alınmış Yapı Ruhsat Adetleri

Yıllar	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	Toplam
İstanbul'da Yapılacak Yeni ve İlave Daireler	138.728	147.305	174.653	167.305	219.091	199.132	1.805.622
Değişim Oranı (%)	31%	6%	19%	-4%	31%	-	-

Kaynak: TUİK, 2015



Şekil 9. İstanbul'da Yapılacak Yeni ve İlave Dairelerin Yıllar İtibariyle Değişimi

**Geçici Rakamlardır.*

Kaynak: TUİK, 2015

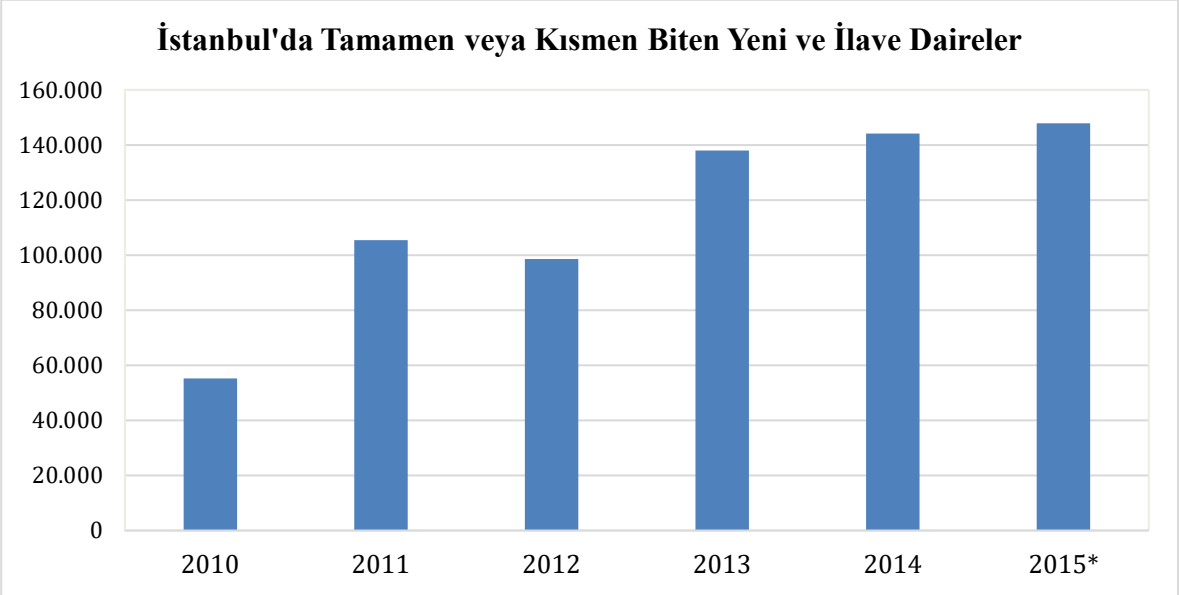
İstanbul genelinde yapı kullanım izinlerinin 2010 yılından itibaren değişim oranlarına bakıldığında genel olarak, yapı kullanım izinlerinde inişler ve çıkışların çok fazla olduğu ve bunun yanı sıra, alınan ruhsat sayısı ile yapı kullanım izni arasında çok büyük farklılıklar olduğu göz önünde bulundurulduğunda yasal süreçlerin tamamlanmadığı ve yapı kullanım izinlerinin alınmamış olduğu düşünülmektedir. 2011 yılında bu durum giderilmeye çalışılmış ve %91 gibi bir artış oranı yaşanmıştır. Ancak 2012 yılı sonunda %7 oranında azalma yaşanmıştır. 2013 yılına bakıldığında ise, %40 oranında bir artış yaşandığı görülmektedir. Bu oran 2014 yılında %4'lük bir artış ile kendini göstermektedir.

Tablo 26. Yıllar İtibariyle İstanbul'da Alınmış Yapı Kullanım İzin Belgesi Adetleri

Yıllar	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	Toplam
İstanbul'da Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Daireler	55.233	105.415	98.546	138.002	144.156	147.862	851.068
Değişim Oranı	-0,1%	91%	-7%	40%	4%	-	-

*Geçici rakamlardır.

Kaynak: TUİK, 2015



Şekil 10. İstanbul'da Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Dairelerin Yıllar İtibariyle Değişimi

**Geçici Rakamlardır.*

Kaynak: TUİK, 2015

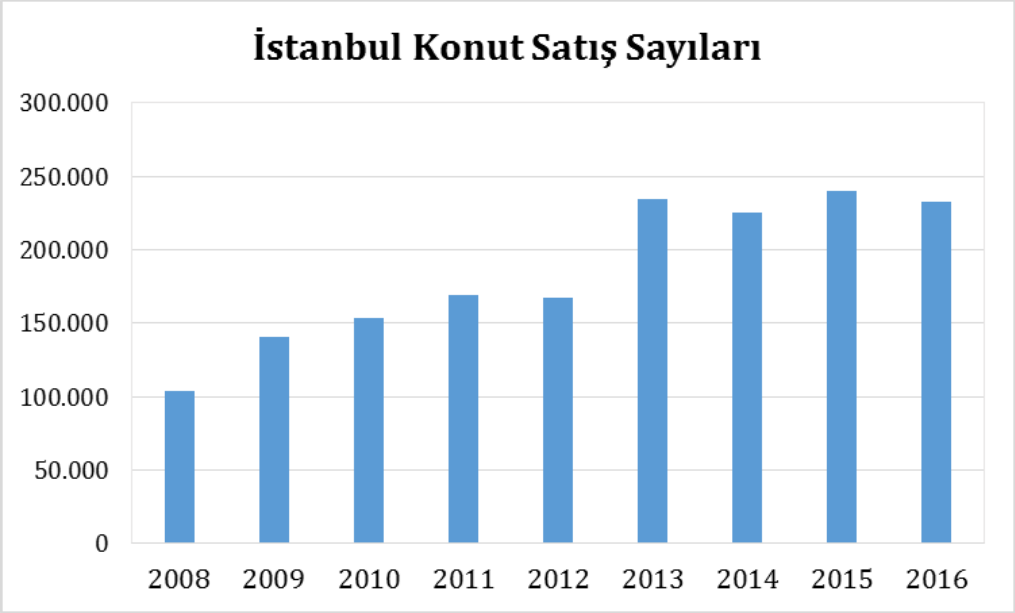
Buna ek olarak, sektörün durumunu tespit etmek amacıyla konut satış istatistikleri incelenmiştir. 2010 yılında İstanbul'da konut satışlarında yaklaşık % 9 oranında bir artış yaşanmıştır. Türkiye toplamında bu oranın aynı olduğu görülmektedir. 2011 yılında Türkiye toplamında %17 oranında bir artış yaşanmıştır. Bu oran İstanbul'da % 10 seviyelerindedir. 2012'de ise Türkiye ve İstanbul toplamında %1 oranında düşüş yaşanmıştır. 2013 yılında çıkarılan yasal düzenlemelerin etkisiyle, konut satışlarında büyük oranda artış yaşanmıştır. Konut satışlarının Türkiye toplamında %65 oranında, İstanbul toplamında ise %40 oranında artış yaşanmıştır. 2015 yılında Türkiye genelinde %11, İstanbul genelinde ise %8 oranında artış yaşandığı görülmektedir.

2016 yılı itibari geçen yılın aynı dönemine göre Türkiye genelinde %4 artış gözlenirken, İstanbul genelindeki konut satışlarında ise %3 oranında düşüş yaşanmıştır.

Tablo 27. Yıllar İtibariyle İstanbul ve Türkiye'deki Konut Satışları

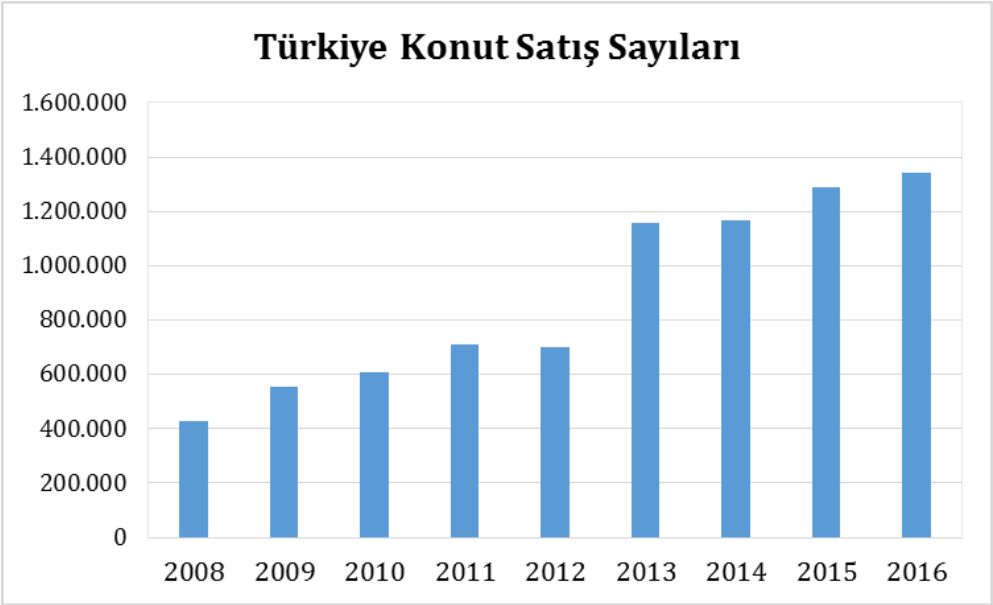
Dönem	İstanbul Konut Satış Adedi	Türkiye Konut Satış Adedi	İstanbul Yüzdesel Değişim	Türkiye Yüzdesel Değişim
2009 1. ÇEYREK	26.091	108.861	22%	18%
2009 2. ÇEYREK	56.909	194.743	118%	79%
2009 3. ÇEYREK	24.322	114.757	-57%	-41%
2009 4. ÇEYREK	33.251	136.823	37%	19%
TOPLAM	**140.573**	**555.184**	**36%**	**30%**
2010 1. ÇEYREK	31.266	123.614	-6%	-
2010 2. ÇEYREK	42.705	158.027	37%	28%
2010 3. ÇEYREK	34.605	146.181	-19%	-7%
2010 4. ÇEYREK	45.321	179.276	31%	23%
TOPLAM	**153.897**	**607.098**	**9%**	**9%**
2011 1. ÇEYREK	43 030	173.949	-5%	-71%
2011 2. ÇEYREK	47.918	194.888	11%	12%
2011 3. ÇEYREK	35.921	162.648	-25%	-17%
2011 4. ÇEYREK	42.146	176.790	17%	9%
TOPLAM	**169.015**	**708.275**	**10%**	**17%**
2012 1. ÇEYREK	35.926	144.845	-15%	-80%
2012 2. ÇEYREK	43.022	173.515	20%	20%
2012 3. ÇEYREK	38.081	170.333	-11%	-2%
2012 4. ÇEYREK	50.081	212.928	32%	25%
TOPLAM	**167.110**	**701.621**	**-1%**	**-1%**
2013 1. ÇEYREK	58.682	273.999	17%	29%
2013 2. ÇEYREK	62.119	295.066	6%	8%
2013 3. ÇEYREK	54.034	293.396	-13%	-1%
2013 4. ÇEYREK	59.723	294.809	11%	0%
TOPLAM	**234.558**	**1.157.190**	**40%**	**65%**
2014 1. ÇEYREK	52.328	257.853	-12%	-13%
2014 2. ÇEYREK	54.234	266.923	4%	4%
2014 3. ÇEYREK	55.388	306.511	2%	15%
2014 4. ÇEYREK	59.723	334.094	8%	9%
TOPLAM	**221.673**	**1.165.381**	**-5%**	**1%**
2015 1. ÇEYREK	56.188	297.218	-6%	-11%
2015 2. ÇEYREK	66.385	337.862	18%	14%
2015 3. ÇEYREK	52.049	301.535	-22%	-11%
2015 4. ÇEYREK	65.145	352.705	25%	17%
TOPLAM	**239.767**	**1.289.320**	**8%**	**11%**
2016 1. ÇEYREK	55.661	303.464	**-15%**	**-14%**
2016 2. ÇEYREK	61.581	327.335	**11%**	**8%**
2016 3. ÇEYREK	46.446	305.012	**-25%**	**-7%**
2016 4. ÇEYREK	68.740	405.642	**48%**	**33%**
TOPLAM	**232.428**	**1.341.453**	**-3%**	**4%**

Kaynak: Konut Satış İstatistikleri, TUİK 2016



Şekil 11. Yıllar İtibariyle İstanbul'daki Konut Satışları

Kaynak: Konut Satış İstatistikleri, TUİK, 2016



Şekil 12. Yıllar İtibariyle Türkiye Genelindeki Konut Satışları

Kaynak: Konut Satış İstatistikleri, TUİK, 2016

Grafiklerden de anlaşılacağı üzere Türkiye ve İstanbul'un konut satışlarındaki artış yüzdeleri paralel ilerlemiştir.

İSTANBUL MARKALI KONUT PİYASASI

6.1. Konut ve Markalı Konut Kavramı

Gayrimenkul, en yalın anlamda, fiziksel olarak arazi ve bu arazi üzerine inşa edilmiş yapılar olarak tanımlanır. Bu tanım içerisinde gayrimenkulleri oturmaya elverişli olan konut tipindeki yapılar ve oturmaya elverişli olmayan yapılar (ofis, alışveriş merkezleri gibi ticari yapılar; fabrika, imalathane gibi sınai yapılar; hastane, kreş gibi sıhhi ve sosyal yapılar; dini yapılar; idari yapılar ve arazi, tarla gibi yerleşime imkan vermeyen yapılar) şeklinde iki gruba ayırmak mümkündür.[10] İnsanın yaşamını devam ettirebilmesi pek çok ihtiyacının giderilmesine bağlıdır. Bu ihtiyaçların bazıları barınma, güvenlik, giyinme ve beslenme gibi önemli temel ihtiyaçlardır. Barınma ihtiyacı; beslenme, güvenlik gibi kişinin temel olan ihtiyaçlarının en başında gelmektedir. Beslenme ihtiyacının giderilmesindeki araç nasıl ki çeştli gıda maddeleriyse, barınma ihtiyacının giderilmesindeki araçta konuttur. Konut, aynı zamanda kentleşme açısından önemli bir kavramdır. Kentsel yaşamın artan maliyeti karşısında yaşam niteliğinin düşmesi, kentin büyük bir kesiminin ayakta kalma mücadelesinin artması, kentsel nüfusun bir kısmının sınırlı alanlarda yaşamlarını sürdürmeleri, mekansal ayrışma ile sınıfların izole edilmesi, kent zenginlerinin steril mekanlarda yaşamaya başlaması ve göçmenlerin böylesi bir ortamda yasadışı yaşamaya mahkum edilmesi; kentsel sınıfların yaşamlarını geçirdikleri mekanlar arasında gerilimin artmasına neden oluyor.[11]

Konut kavramını, kişilerin barınma ihtiyacını karşılayan ve aynı zamanda güvenlik, ait olma, beslenme gibi diğer bazı ihtiyaçlarının karşılanmasında zemin oluşturan bir yerleşim alanı olarak tanımlamak mümkündür. Küresel kent söylemi, daha kapsamlı küreselleşme söylemi içinde ortaya çıkmıştır.[12] Markalı konut ise bulunduğu bölgenin birim metrekare aralığını etkileyebilecek, fiyat değerlerini değiştirecek nitelikte ve bulunduğu

[10] Ali Hepşen, **Finansal Krizlerde Gayrimenkul Finansman Piyasalarının Rolü ve Gayrimenkul Fiyat Endekslerinin Önemi**, Istanbul: Literatür Yayınları, 2011, s. 1.
[11] Hatice Kurtulmuş, **İstanbul'da Kentsel Ayrışma Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar**, İstanbul: Bağlam Yayıncılık, 2016, s. 27.
[12] a.g.e, s. 214.

bölgeye göre konsept nitelikler barındıran ve proje sınıfında kategorilendirilebilecek donatılara sahip konut projeleri olarak adlandırılır.

6.2.Anadolu Yakası Konut Projeleri

6.2.1. Ataşehir Bölgesi



Şekil 13. Ataşehir Bölgesine Ait Bir Görsel

Ataşehir İlçesi'nde İlk planlı konut yerleşimi 1989 yılında Emlak GYO tarafından gerçekleştirilmiştir. Daha sonra 2005 yılında gayrimenkul sektöründe yaşanan konjonktürel hareketlenme ile beraber bölgeye olan yatırımlar artmış ve konut alanında bir cazibe merkezi haline gelen Ataşehir'de konut fiyatları yukarı yönlü revize edilmeye başlanmıştır.

Bölgede genellikle B, B+ ve A gelir seviyesine yönelik projelerin yer alması sonucunda özellikle beyaz yakalı tüketiciler tarafından talep görmeye başlamış, son dönemde ise tüm İstanbul'da gözlemlenen rezidans tarzı yapılarıyla yeni bir sürece girmiştir.

Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne olan yakınlığı, çevre yollarının kesiştiği bir kavşakta konumlanması, Anadolu ve Avrupa yakasının önemli iş merkezlerine yakın konumda bulunması, bölgede markalı projelerin yer alması sebebiyle ve son dönemde kazandığı "finans merkezi" kimliği ile önümüzdeki dönemde de çekim gücünü arttırarak devam ettirecektir.

Bölgede yer alan mevcut ve satışı ve/veya inşaatı devam eden nitelikli konut projelerine ait satışta olan konut örneklerine aşağıda verilmiştir.



Şekil 14. Ataşehir Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bölge genellikle oturum amaçlı tercih edildiği için projelerde ağırlıklı olarak sırasıyla 3+1, 2+1 ve 1+1 daire tipleri bulunmakta olup 4+1, 5+1 tipi geniş alanlı konutlar da yer almaktadır. Bölge, fiyatların yüksek olması nedeniyle orta üst sınıf tarafından tercih edilmektedir. Konut projelerinde satış fiyatları yaklaşık 2.800 TL/m2 – 24.000 TL/m2 (KDV'den arındırılmış fiyatlardır) gibi geniş bir aralıkta değişmektedir. Bölgede 2016 yılı ağırlıklı konut birim satış fiyatı ortalaması ise yaklaşık 8.600 TL/m2 olarak tespit edilmiştir. 2014 ve 2015 yıllarında olduğu gibi 2016 yılında da İstanbul'un kentleşme yönünde en hızlı ilerleyen bölgelerinden biri olan Ataşehir, hızla devam eden projelerle Anadolu Yakası'nın en büyük kentleşme projelerinden biri olarak kabul edilmektedir.

Bölgede birim m^2 değerlerini yükselten en önemli sebeplerinden birisi de İstanbul Finans Merkezi'nin bu bölgede konumlandırılması ve birçok projenin inşaatının devam etmesidir. Bölgede önemli yatırımlarda bulunulmuş, üst gelir seviyesine yönelik markalı lüks konut projeleri üretilmiştir.

2017 Mart ayında tamamlanması planlanan Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattının önümüzdeki dönemde bölgede İstanbul Finans Merkezi'nin yaratacağı yoğun trafiği azaltması planlanmaktadır.

Tablo 28. Ataşehir Bölgesi Markalı Konut Projelerinin Özet Tablosu

Proje Adı		Firma	İlçe	Toplam Konut/Rezidans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Satışa Konu Brüt Alan Aralığı (m^2)		2. El Konut Satış Fiyatı Aralığı (TL)		2. El Birim Satış Fiyatı Aralığı/Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m^2)		İlk Teslim Şekli	İnşaat Başlangıç Tarihi	İnşaat Tamamlanma Tarihi
No	Mevcut Projeler						Min. m^2	Maks. m^2	Min.	Maks.	Min.	Maks.			
1	Ağaoğlu My World	Ağaoğlu Grubu	Ataşehir	3636	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1	64	323	549.000	3.150.000	6.047	9.906	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2005	2008
2	Andromeda Gold Ataşehir	Ağaoğlu	Ataşehir	398	Daire,Dubleks Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	77,83	335,31	740.000	1.805.600	6.866	9.964	Anahtar Teslim + Ankastreli	2009	2013
3	Asfor Ataşehir	Avva İnşaat	Ataşehir	103	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1	66	145	350.000	650.000	4.752	5.372	Anahtar Teslim + Ankastreli	2013	2015
4	Atasu Life	Suadiye İnşaat	Ataşehir	40	Daire	2 + 1,3 + 1	109	151	1.200.000	1.200.000	7.947	7.947	Anahtar Teslim + Ankastreli	2014	2015
5	Ataşehir Residence	Maritza	Ataşehir	48	Daire	2 + 1	120	120	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli	N/A	2013
6	Ataşehir Rezidans	Emlak GYO	Ataşehir	180	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	70	200	800.000	800.000	6.667	6.667	Anahtar Teslim	2005	2007
7	Baytur Stargate Konutları	Baytur İnşaat	Ataşehir	184	Daire,Dubleks Daire,Bahçe Dubleksi	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1	107	350	975.000	3.400.000	6.414	9.714	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2006	2008
8	Brandium	Emay İnşaat&Erko Şirketler Grubu	Ataşehir	1150	Daire,Studio	1 + 0,1 + 1,1,5 + 1,2 + 1,2,5 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1	37	355	279.000	735.000	6.567	8.462	Anahtar Teslim	2011	2013
9	Deluxia Palace	Teknik Yapı	Ataşehir	482	Daire	1 + 0,1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	40	292	340.000	885.000	6.071	9.750	Anahtar Teslim	2010	2012
10	Deluxia Suit	Teknik Yapı	Ataşehir	220	Daire	1 + 0,1 + 1	40	65	400.000	400.000	10.000	10.000	Anahtar Teslim	2010	2012
11	Denge Ataşehir	Denge İnşaat	Ataşehir	56	Daire,Dubleks Daire,Çatı Katı Dubleks,Studio	1 + 0,1 + 1,2 + 1,3 + 1	70	180	465.000	575.000	5.167	6.389	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2012	2014
12	Dumankaya Flex	Dumankaya İnşaat	Ataşehir	90	Daire,Home Ofis,Studio	1 + 0,1 + 1,3 + 1	39	70	370.000	400.000	5.968	6.452	Anahtar Teslim	2009	2011
13	Dumankaya İkon	Dumankaya	Ataşehir	1053	Daire,Dubleks Daire,Home Ofis,Studio	1 + 0,1 + 1,2 + 1,3 + 1	31	131	230.000	720.000	5.043	7.823	Anahtar Teslim	2009	2012
14	Emlak Bank Konutları	Tekfen-Baytur-Ertes-Alarko	Ataşehir	18000	Daire	2 + 1,3 + 1	90	150	-	-	-	-	Anahtar Teslim	1993	1998
15	Erguvan Gold	Erguvan İnşaat	Ataşehir	38	Daire	2 + 1,3 + 1,4 + 1	100	172	1.615.000	1.615.000	9.390	9.390	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2005	2008
16	Evinpark Ataşehir	Koyuncu İnşaat&Sefa İnşaat	Ataşehir	214	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1	114	338	629.000	1.385.000	5.312	7.368	Anahtar Teslim + Ankastreli	2011	2013
17	Flora Suits	STC	Ataşehir	240	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1	80	160	500.000	880.000	5.494	7.188	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2010	2012
18	Hisar Evleri	Vizon İnşaat	Ataşehir	78	Daire,Dubleks Daire	3 + 1,4 + 1,5 + 2	103	290	-	-	-	-	Anahtar Teslim	2009	2012
19	İncity	Dündar İnşaat	Ataşehir	322	Daire,Bahçe Dubleksi	3 + 1,4 + 1,4 + 2,5 + 1	170	365	1.750.000	3.575.000	9.795	11.333	Anahtar Teslim	2006	2008
20	Kentplus Ataşehir	Emay-İpek Grubu	Ataşehir	2044	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	67	205	527.000	1.750.000	7.866	8.944	Anahtar Teslim	2005	2008
21	Meşelipark Life	Ağaoğlu Omak İnşaat	Ataşehir	35	Daire	1 + 1,2 + 1	55	98	950.000	950.000	9.694	9.694	Anahtar Teslim	2013	2014
22	My Towerland	Ağaoğlu	Ataşehir	619	Daire,Dubleks Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	63,48	470,29	728.000	1.700.000	6.067	8.835	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2009	2011
23	Palladium Rezidans	Tahincioğlu Holding, Gençoğlu, Nora Yapı	Ataşehir	92	Daire	2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1	167	525	1.850.000	7.750.000	11.078	19.688	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2006	2008
24	Sample Park	Rams Yapı	Ataşehir	130	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1	69	152	450.000	635.000	4.449	6.522	Anahtar Teslim	2012	2013
25	Sarıkaya Tower	Sarıkaya İnşaat	Ataşehir	42	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1	52	125	420.000	785.000	6.066	8.077	Anahtar Teslim + Ankastreli	2014	2015
26	Suare Residence	E7 Grup & Kraton İnşaat & Selimoğlu İnşaat	Ataşehir	206	Daire,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	65	150	315.000	765.000	4.085	5.387	Anahtar Teslim	2012	N/A
27	Şehir Işıkları	TG Yapı	Ataşehir	111	Daire,Dubleks Daire,Studio	1 + 0,2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1	58	232	295.000	430.000	2.783	3.774	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2010	2012
28	Trendist Ataşehir	Solid İnşaat-K Yapı Gayrimenkul	Ataşehir	820	Daire,Rezidans,Studio	1 + 0,1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	46	171	380.000	1.700.000	5.455	11.111	Anahtar Teslim + Ankastreli	2013	2015
29	Uphill Court	Varyap-Varlıbaş Grubu	Ataşehir	1742	Rezidans,Loft,Çatı Katı Daire,Teraslı Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1,6 + 1	66	400	240.000	2.599.000	3.478	9.929	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2005	2008
30	Varyap Meridian	Varyap - Toki - Emlak Konut	Ataşehir	1284	Daire,Dubleks Daire,Villa,Home Ofis,Studio	1 + 0,1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1,6 + 2	44,37	927	380.000	2.600.000	5.746	11.862	Anahtar Teslim	2009	2012
TOPLAM				33657											

Proje Adı		Firma	İlçe	Toplam Konut/Rezidans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Satışa Konu Brüt Alan Aralığı (m^2)		Satış Ofisi Konut Fiyatı Aralığı (TL) (KDV Hariç)		Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m^2) (KDV Hariç)		İlk Teslim Şekli	İnşaat Başlangıç Tarihi	İnşaat Tamamlanma Tarihi
No	İnşaatı veya Satışı Devam Eden Projeler - Satış Ofisi Fiyatları						Min. m^2	Maks. m^2	Min.	Maks.	Min.	Maks.			
1	Canan Business	Canan Yapı - İstanbul Yapı	Ataşehir	112	Daire	1 + 1,2 + 1	75	118	515.000	810.000	6.867	7.297	Anahtar Teslim + Ankastreli	2014	2016
2	Egal İstanbul	Egal İnşaat	Ataşehir	162	Daire	2 + 1,3 + 1	125	135	539.000	780.000	4.296	5.778	Anahtar Teslim	2016	2017
3	Marmarams	Rams Yapı	Ataşehir	240	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1	55	132	356.000	1.270.000	2.697	23.091	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2016	2018
4	Metropol İstanbul	Varyap-Gap İnşaat-Emlak GYO	Ataşehir	1368	Daire,Studio	1 + 0,1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	49	239	594.059	3.920.792	12.124	23.823	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2012	2014
5	Nestiva Ataşehir	Aktifhan İnşaat	Ataşehir	96	Daire	2 + 1	90	90	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli	2016	2017
TOPLAM				1978											

6.2.1.1.Ataşehir Bölgesi Konut Projeleri



No	Mevcut Projeler
1	Ağaoğlu My World
2	Andromeda Gold Ataşehir
3	Asfor Ataşehir
4	Atasu Life
5	Ataşehir Residence
6	Ataşehir Rezidans
7	Baytur Stargate Konutları
8	Brandium
9	Deluxia Palace
10	Deluxia Suit
11	Denge Ataşehir
12	Dumankaya Flex
13	Dumankaya İkon
14	Emlak Bank Konutları
15	Erguvan Gold
16	Evinpark Ataşehir
17	Flora Suits
18	Hisar Evleri
19	Incity
20	Kentplus Ataşehir
21	Meşelipark Life
22	My Towerland
23	Palladium Rezidans
24	Sample Park
25	Sarıkaya Tower
26	Suare Residence
27	Şehir Işıkları
28	Trendist Ataşehir
29	Uphill Court
30	Varyap Meridian

No	İnşaatı veya Satışı Devam Eden Projeler
1	Canan Business
2	Egal İstanbul
3	Marmarams
4	Metropol İstanbul
5	Nestiva Ataşehir

Şekil 15. Ataşehir Bölgesi Markalı Konut Projeleri Haritası

6.2.1.2. Ataşehir Bölgesi Piyasa Analizi

Bölgede 2005 yılında aktif olarak başlayan markalı konut piyasasında 2016 yılsonuna kadar yaklaşık 25 farklı firma rekabet ederken bu rakam 2015 yılında 28'e yükselmiştir. 2005 yılından önce 1993 yılında Emlak Bank konutlarının yapımı başlamış olsa da Ataşehir'de markalı konut sektörü esasen 2005 yılından sonra hızlı bir gelişme göstermiştir.

6.2.1.3. Konut tipi dağılımı

Bölgede ayrıca 17 proje üzerinden tip dağılımı analizi yapılabilmiştir. Bu analiz sonucunda bölgede en çok 3+1, sonrasında ise 2+1 ve 1+1 konut tipinin üretildiği görülmektedir. Bölgede yer alan 17 proje için tip dağılımları aşağıdadır.

Tablo 29. Ataşehir Bölgesi Konut Tipi Dağılımı

Konut Tipleri	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1	4 + 2	5 + 1	6 + 1	6 + 2
Projelerdeki Konut Adetleri		45		45	89				
		364	449	484	359		48	38	
				54	228	36	4		
				84	6		2		
	166	344	366	318	88		1		14
		6	197	283	133				
				70	7				
	673	425	182	75	13				
	224	349	327	124					
		96	140	134	28				
	30	60							
		20		40					
	140	189	106	44	3				
			10	30					
			48						
			96						
			10	152					
Toplam Adet	1233	1898	1932	1938	954	36	55	38	14
Yüzdesel Dağılım	15,22%	23,43%	23,85%	23,93%	11,78%	0,44%	0,68%	0,47%	0,17%

6.2.2. 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 öngörülüyor. 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 şerefiyelerine göre **13.000 TL/m²** gibi birim fiyatlarda rastlamak mümkün. Bölgede mevcut ağırlıklı bölge ortalaması ise **8.300 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.

Tablo 30. Ümraniye Merkez Bölgesi Markalı Konut Projelerinin Özet Tablosu

	Proje Adı	Firma	İlçe	Toplam Konut/Rezidans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Satışa Konu Brüt Alan Aralığı (m²)		2. El Konut Satış Fiyatı Aralığı (TL)		2. El Birim Satış Fiyatı Aralığı/Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m²)		İlk Teslim Şekli	İnşaat Başlangıç Tarihi	İnşaat Tamamlanma Tarihi
No	Mevcut Projeler						Min. m²	Maks. m²	Min.	Maks.	Min.	Maks.			
1	Ada City	KG İnşaat	Ümraniye	110	Daire	3 + 1	120	130	-	-	-	-	Anahtar Teslim	2009	2012
2	Ağaoğlu My Town Ümraniye	Ağaoğlu İnşaat	Ümraniye	508	Daire,Dubleks Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	76	244	470.000	1.560.000	6.048	7.692	N/A	N/A	2005
3	Arya Residence	Mutlu İnşaat	Ümraniye	60	Rezidans	2 + 1	85	85	389.000	429.000	4.576	5.047	Anahtar Teslim + Ankastreli	N/A	2015
4	Atapol Rezidans	Polat İnşaat	Ümraniye	213	Daire	1 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 2	60	330	595.000	750.000	4.103	5.000	Anahtar Teslim	2007	2008
5	Baraka Konutları	Piramit Yapı İnşaat	Ümraniye	80	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	67	148	320.000	530.000	4.071	4.776	Anahtar Teslim + Ankastreli	2013	2014
6	Casa Towers	Cihangir Yapı İnşaat - Coşkun İnşaat	Çekmeköy	104	Rezidans	2 + 1,3 + 1	108	148	-	-	-	-	N/A	2012	2014
7	Dora Park	Sür Yapı	Ümraniye	399	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1	69	148	370.000	930.000	5.362	6.284	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2006	2009
8	Exen İstanbul	Suryapı	Ümraniye	1038	Daire,Dubleks Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1,4,5 + 1	73,84	336,355	470.000	3.000.000	5.971	10.995	Anahtar Teslim	2010	2014
9	Sarphan Finans Park Residence	Sarp Group	Ümraniye	340	Daire,Çatı Katı Daire,Studio	1 + 0,1 + 1,2 + 1,3 + 1	40	164	800.000	1.808.000	8.421	13.007	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2011	2014
10	Sofistanbul	Önalan İnşaat	Ümraniye	100	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1	70	166	350.000	580.000	4.946	5.964	Anahtar Teslim + Ankastreli	2014	2015
11	Yeşil Vadi Konakları	Kiptaş	Ümraniye	627	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 2,4 + 1,6 + 2	85	425	896.000	6.400.000	8.550	15.842	N/A	2004	2007
TOPLAM				3579											

	Proje Adı	Firma	İlçe	Toplam Konut/Rezidans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Satışa Konu Brüt Alan Aralığı (m²)		Satış Ofisi Konut Fiyatı Aralığı (TL) (KDV Hariç)		Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m²) (KDV Hariç)		İlk Teslim Şekli	İnşaat Başlangıç Tarihi	İnşaat Tamamlanma Tarihi
No	İnşaatı veya Satışı Devam Eden Projeler - Satış Ofisi Fiyatları						Min. m²	Maks. m²	Min.	Maks.	Min.	Maks.			
1	Antasya Residence	Ant Yapı	Ümraniye	617	Daire	1 + 1,2 + 1	74	110	571.287	972.277	7.720	8.839	N/A	2013	2015
2	Çarşı Evleri	Arter İnşaat & Akbulut İnşaat	Ümraniye	76	Daire,Dubleks Daire	2 + 1,3 + 1,4 + 1	85	155	465.000	750.000	5.471	6.842	Anahtar Teslim + Ankastreli	2014	2016
3	Hisar Palace	Hisar Yapı	Ümraniye	70	Daire,Dubleks Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	65	150	396.040	643.564	4.290	4.400	Anahtar Teslim + Ankastreli	2013	2015
4	New Loca İstanbul	KYM Yapı	Ümraniye	238	Daire	1 + 1,2 + 1	43	85	277.228	475.248	5.591	6.447	Anahtar Teslim + Ankastreli	2014	2016
5	Odak 2049	Görkem Yapı	Ümraniye	83	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1	50	137	227.723	792.079	4.554	6.373	Anahtar Teslim	2016	2017
6	Oryapark	Oryataş İnşaat	Ümraniye	20	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	82	238	606.931	1.881.188	7.402	7.904	Anahtar Teslim + Ankastreli	2013	2016
7	Quant Residence	Kraton İnşaat	Ümraniye	70	Daire,Dubleks Daire,Bahçe Katı,Çatı Katı 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	Saloon Residence	Gen Yapı	Ümraniye	124	Daire,Terazlı Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	85	223	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli	2013	2014
9	Simart City	Siyapı İnşaat & Şua İnaat	Ümraniye	186	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1	57	157	425.743	1.049.505	6.685	7.469	Anahtar Teslim + Ankastreli	2014	2016
10	Sinpaş Palas Finans Şehir	Sinpaş	Ümraniye	1015	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,3,5 + 1	54	150	757.426	1.444.554	9.001	11.139	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	N/A	2017
TOPLAM				2499											

6.2.2.1. Ümraniye Merkez Konut Projeleri



Şekil 16. Ümraniye Merkez Bölgesi Markalı Konut Projeleri Haritası

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

No	Mevcut Projeler
1	Ada City
2	Ağaoğlu My Town Ümraniye
3	Arya Residence
4	Atapol Rezidans
5	Baraka Konutları
6	Casa Towers
7	Dora Park
8	Exen İstanbul
9	Sarphan Finans Park Residence
10	Sofistanbul
11	Yeşil Vadi Konakları

6.2.2.2. 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.

6.2.2.3. Konut tipi dağılımı

Bölgede ayrıca 8 proje üzerinden tip dağılımı analizi yapılabilmiştir. 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.

Tablo 31. Ümraniye Merkez Bölgesi Konut Tipi Dağılımı

Konut Tipleri	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Projelerdeki Konut Adetleri			110	
	20	20	20	20
		60	44	
		60		
	6	12	60	1
	1	40	35	18
	189	49		
	82	71	33	
Toplam Adet	298	312	302	39
Yüzdesel Dağılım	31,75%	32,26%	31,64%	4,03%

6.3. Avrupa Yakası Konut Projeleri

6.3.1. Ayazağa Bölgesi-Maslak-Darüşşafaka Bölgesi



Şekil 17. Ayazağa Bölgesi-Maslak-Darüşşafaka Bölgesine Ait Bir Görsel

Şişli İlçesi'nin bir mahallesi olan Ayazağa, güneyinde TEM Otoyolu ve kuzeyde Fatih Ormanları ile çevrilidir ve az katlı, düzensiz bir konut yerleşimi sergilemektedir. 1990'lı yıllarda, merkezi iş alanı olarak gelişimine hız veren Maslak bölgesine yakın olması ve Kâğıthane İlçesi'ndeki yapılaşmadan etkilenmesi sonucu Oyak Sitesi'nin de inşa edilmesiyle birlikte bölgede önemli bir konut stoku oluşmuştur. Şehrin ana arterlerine ve köprülere bu denli yakın ve şehir içi sayılabilecek ancak düzenli bir altyapıdan yoksun nadir bölgelerden olan Ayazağa bugünlerde, kooperatif binalarının yükseldiği bir bölge durumundadır. Önümüzdeki dönemlerde bölgedeki sanayi alanları fonksiyonlarını yitirdikçe yeni arsa stoku oluşması sonucu yeni konut projelerine ev sahipliği yapabilecek potansiyele sahiptir.

Bölgede genellikle B, B+ ve A gelir seviyesine yönelik projelerin (Oyak Sitesi, Mashattan) geliştirilmesi sonucunda özellikle beyaz yakalı tüketiciler tarafından da talep görmeye başlamış, son dönemde ise tüm İstanbul'da gözlemlenen rezidans tarzı yapılarıyla yeni bir sürece girmiştir.

Köprülere ve merkezi iş alanlarına yakın olması sebebiyle son zamanlarda bölgede yeni ve nitelikli karma projelere ihtiyaç duyulmaya başlanmış, bu sebeple de bölgenin yakın gelecekte İstanbul'un cazibe merkezlerinden biri olabileceği düşünülmektedir.

Ayazağa bölgesinde bulunan ve çeşitli kooperatifler tarafından yaptırılan oturumun devam ettiği mevcut siteler arasında Kadıköy Birlik Sitesi, Güldeniz Sitesi, Çimenli Sitesi, Magazin Gazetecileri Sitesi sayılabilir. Doktorlar Sitesi'nin alt kısmında bulunan ve temeli 2010'da atılan Sinema Sanatçıları Kooperatifi'ne ait sitenin de inşaatı tamamlanmış ve yaşam başlamıştır. Ayazağa Bölgesi'nin üst kısmında konumlanan bu sitelerle beraber mevcutta bulunan 2-3 bloklu sitelerdeki toplam daire sayısı yaklaşık 1.500'dür. Bölgedeki bütün sitelerin birleştirilerek 'Sitekent' adı altında toplanması düşünülmektedir. Bölgede yeni yapılmış sitelerde konut tiplerine göre, fiyatlar aşağıda yer almaktadır.

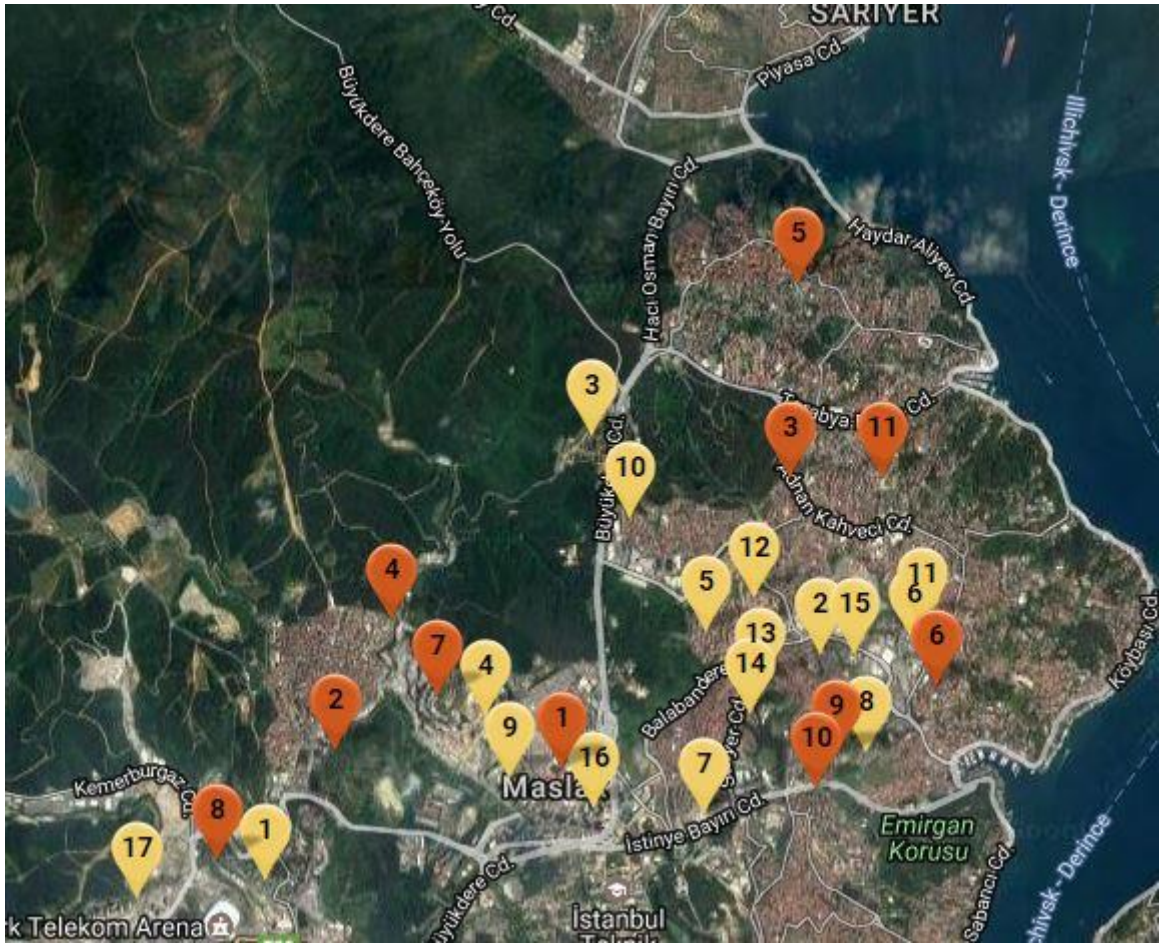
Maslak Bölgesindeki konut projelerinde genel olarak 3+1, 4+1 ve 5+1 dairelerin bulunmakta olup bölgede daire birim fiyatları **6.000 TL/m^2 – 35.000 TL/m^2** (KDV'den arındırılmış fiyatlardır) aralığında değişmektedir. Bölgede mevcut 2016 yılı ağırlıklı bölge ortalaması ise **10.350 TL/m^2** olarak tespit edilmiştir. Buna ek olarak Maslak bölgesindeki konut projelerinde kooperatifler tarafından yaptırılan siteler ve prestijli konutlar arasında fiyat farklılıkları olduğu tespit edilmiştir. Buna göre site tipinde fiyatlar **6.000 TL/m^2 – 9.500 TL/m^2** prestijli konutlarda ise **10.000 TL/m^2 – 35.000 TL/m^2** arasında değişmektedir.

Tablo 32. Ayazağa, Maslak, Darüşafaka Bölgesi Markalı Konut Projelerinin Özet Tablosu

No	Proje Adı	Firma	İlçe	Toplam Konut/Rezidans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Satışa Konu Brüt Alan Aralığı (m^2)		2. El Konut Satış Fiyatı Aralığı (TL)		2. El Birim Satış Fiyatı Aralığı/Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m^2)		İlk Teslim Şekli	İnşaat Başlangıç Tarihi	İnşaat Tamamlanma Tarihi
							Min. m^2	Maks. m^2	Min.	Maks.	Min.	Maks.			
No	**Mevcut Projeler**														
1	Ayazağa Oyak Sitesi	Oyak İnşaat	Şişli	1736	Daire,Bahçe Katı	2 + 1,3 + 1	98	120	720.000	930.000	6.261	9.490	Anahtar Teslim	N/A	1999
2	Bay İstinye Konakları	Bay İnşaat	Sarıyer	38	Daire,Çatı Katı Dubleks	4 + 1,5 + 1	180	450	4.600.000	4.600.000	18.400	18.400	Anahtar Teslim	1998	2002
3	Doktorlar Sitesi	N/A	Şişli	251	Daire	3 + 1	130	130	-	-	-	-	N/A	N/A	2011
4	Eclipse Maslak	Artaş İnşaat	Şişli	550	Daire	1 + 0,1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	54	232,92	510.000	2.880.000	9.444	12.797	Anahtar Teslim + Ankastreli	2012	2014
5	Gazeteciler Sitesi	Seba İnşaat	Sarıyer	680	Daire,Dubleks Daire	2 + 1,3 + 1,4 + 1	90	180	820.000	1.050.000	6.562	8.583	Anahtar Teslim	1996	N/A
6	Hillpark Suites İstinye	Bay İnşaat	Sarıyer	91	Daire,Dubleks Daire,Çatı Katı Dubleks	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1,6 + 1	88	375	2.400.000	5.760.000	14.507	24.000	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2010	2012
7	İstinye Park Residence	Orjin Grup ve Doğuş Grup	Sarıyer	404	Daire	2 + 1,3 + 1,4 + 1,4 + 2,6 + 1,8 + 1	75	550	2.880.000	10.400.000	19.667	27.778	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2005	2007
8	L'ist İstinye Suits	Bref İstinye Gayrimenkul Geliştirme Yatırım İnşaat	Sarıyer	150	Daire,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1	130	380	3.449.600	8.320.000	20.923	34.909	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2008	2010
9	Mashattan	Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Şişli	1820	Daire,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1	85	340	590.000	3.420.000	6.941	13.412	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2006	2008
10	Mesa Maslak Konutları	Mesa Mesken Sanayii A.Ş.	Sarıyer	336	Daire,Bahçe Katı,Çatı Katı Dubleks	3 + 1,4 + 1	140	220	1.920.000	4.320.000	13.714	19.636	Anahtar Teslim	N/A	2005
11	Seba Dream	Seba İnşaat	Sarıyer	84	Daire,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	3 + 1,4 + 1,5 + 1	150	315	3.200.000	9.120.000	13.714	21.078	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2007	2009
12	Seba Koru Sitesi	Seba İnşaat	Sarıyer	154	Daire,Bahçe Katı,Çatı Katı Daire,Çatı Katı Dubleks	2 + 1,3 + 1,3 + 2,4 + 1,5 + 1	110	330	1.550.000	2.800.000	8.485	11.071	Anahtar Teslim	1997	1999
13	Seba Millenium İstinye	Seba İnşaat	Sarıyer	90	Daire,Bahçe Katı	2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1,6 + 1	100	290	1.440.000	3.520.000	10.333	14.400	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2001	2002
14	Seba Residence	Seba İnşaat	Sarıyer	126	Daire,Çatı Katı Dubleks	2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1	90	220	1.840.000	2.176.000	12.800	14.277	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2000	2002
15	Seba Royal Konakları	Seba İnşaat	Sarıyer	115	Daire,Villa	5 + 1,5 + 2,6 + 2,6 + 3,7 + 2,7 + 3	255	800	4.640.000	12.320.000	14.061	21.333	Anahtar Teslim	2007	2010
16	Spine Tower	Soma Grubu Tilaga A.Ş	Şişli	90	Daire,Rezidans	2 + 1,4 + 1	142	380	2.400.000	9.280.000	14.545	25.425	N/A	2011	2013
17	Vadistanbul Teras	Artaş İnşaat - Aydınlı Grup - İnvest İnşaat	Şişli	1111	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1	80	305	730.000	2.700.000	8.641	12.736	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2012	2014
TOPLAM				7826											

No	Proje Adı	Firma	İlçe	Toplam Konut/Rezidans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Satışa Konu Brüt Alan Aralığı (m^2)		Satış Ofisi Konut Fiyatı Aralığı (TL) (KDV Hariç)		Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m^2) (KDV Hariç)		İlk Teslim Şekli	İnşaat Başlangıç Tarihi	İnşaat Tamamlanma Tarihi
							Min. m^2	Maks. m^2	Min.	Maks.	Min.	Maks.			
No	**İnşaatı veya Satışı Devam Eden Projeler - Satış Ofisi Fiyatları**														
1	42 Maslak	Bay İnşaat	Şişli	442	Daire	1 + 0,1 + 1,2 + 1,3,5 + 1	69	269	928.000	2.288.000	13.449	20.070	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2010	2014
2	Ağaoğlu My Home Maslak	Ağaoğlu İnşaat	Şişli	597	Daire,Dubleks Daire,Studio	1 + 0,1 + 1,2 + 1,3 + 1,3,5 + 1,4 + 1,4,5 + 1	41,91	351,43	655.446	2.366.102	6.797	7.512	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	N/A	2014
3	Artı Tarabya	Açı İş Ortaklığı	Sarıyer	62	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1	54	288	940.594	3.938.614	9.565	17.418	Anahtar Teslim + Ankastreli	2016	2017
4	Green Pine Maslak Residence	Gökkar İnşaat	Şişli	470	Daire,Dubleks Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1	65	225	310.000	1.300.000	4.541	5.846	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	N/A	2016
5	Kırkkonak Tarabya	Beyaz İnşaat - Çiftkurtlar	Sarıyer	40	Villa,Dubleks Villa	4 + 1,6 + 1	190	325	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli	N/A	2014
6	Maritza Konakları	Maritza İnşaat	Sarıyer	30	Daire,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	2 + 1,4 + 1,5 + 1	130	220	2.432.000	3.808.000	17.309	18.708	Anahtar Teslim + Ankastreli	2011	2013
7	Maslak 1453	Ağaoğlu Şirketler Grubu	Şişli	3666	Daire,Dubleks Daire,Loft,Studio,Teraslı Daire	1 + 0,1 + 1,1,5 + 1,2 + 1,2,5 + 1,3 + 1,3, 5 + 1,4 + 1,4,5 + 1,5 + 1,6 + 1	55,14	526,15	672.673	3.263.559	8.791	11.586	Anahtar Teslim + Ankastreli	2012	2015
8	Nurol Life Aslantepe	Nurol GYO	Kağıthane	502	Rezidans	1 + 0,1 + 1,2 + 1,3 + 1,3,5 + 1,4 + 1	62,62	294,16	-	-	-	-	Anahtar Teslim	2013	2016
9	Panavia Residences	Panaroma Grup	Sarıyer	60	Daire,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	2 + 1,3 + 1,5 + 1	158	400	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2012	2013
10	Qent İstinye	Dilek Gayrimenkul & TOYA	Sarıyer	21	Daire,Dubleks Daire	1 + 1,2 + 1,2 + 2,3 + 1,4 + 1	75	395	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2012	2013
11	Therra Park Tarabya	Gölkan İnşaat	Sarıyer	49	Daire	3 + 1,4 + 1,5 + 2	220	511	4.480.000	14.400.000	20.364	35.702	Anahtar Teslim + Ankastreli	2014	2017
TOPLAM				5939											

6.3.1.1. Ayazağa Maslak Bölgesi Konut Projeleri



No	Mevcut Projeler
1	Ayazağa Oyak Sitesi
2	Bay İstinye Konakları
3	Doktorlar Sitesi
4	Eclipse Maslak
5	Gazeteciler Sitesi
6	Hillpark Suites İstinye
7	İstinye Park Residence
8	L'ist İstinye Suits
9	Mashattan
10	Mesa Maslak Konutları
11	Seba Dream
12	Seba Koru Sitesi
13	Seba Millenium İstinye
14	Seba Residence
15	Seba Royal Konakları
16	Spine Tower
17	Vadistanbul Teras

No	İnşaatı veya Satışı Devam Eden Projeler
1	42 Maslak
2	Ağaoğlu My Home Maslak
3	Artı Tarabya
4	Green Pine Maslak Residence
5	Kırkkonak Tarabya
6	Maritza Konakları
7	Maslak 1453
8	Nurol Life Aslantepe
9	Panavia Residences
10	Qent İstinye
11	Therra Park Tarabya

Şekil 18. Ayazağa Maslak Bölgesi Markalı Konut Projeleri Haritası

6.3.1.2. Ayazağa Maslak Bölgesi Piyasa Analizi

Bölgede markalı konut piyasası kooperatif tarzı yapılaşmalarla (Gazeteciler Sitesi, Doktorlar Sitesi) başlamıştır. Bölgedeki ilk markalı konut projesi Gazeteciler Sitesidir. Bölgede 19 yıldır 22 farklı firma rekabet etmektedir. Maslak bölgesi ofis sektörü açısından gelişmiş bir bölge durumunda olduğundan projelerde de ağırlık ofis sektörü yönünde olmuştur. Ofis yoğunluklu bölge beraberinde konut ihtiyacını da doğurduğundan yeni geliştirilen projelerin karma kullanımlı olmasına ve hatta home ofis ve rezidans kullanımlarını da kapsamasına özel gösterilmiştir.

6.3.1.3. Konut tipi dağılımı

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

Tablo 33. Ayazağa, Maslak, Darüşafaka Bölgesi Konut Tipi Dağılımı

Konut Tipleri	1 + 0	1 + 1	1,5 + 1	2 + 1	2,5 + 1	3 + 1	3,5 + 1	4 + 1	4,5 + 1	5 + 1
Projelerdeki Konut Adetleri	9	157		84		295	1	12		
	386	929	59	771	58	828	296	213	120	5
		220		165		110		55		
Toplam Adet	395	1306	59	1020	58	1233	297	280	120	5
Yüzdesel Dağılım	8,27%	27,33%	1,23%	21,35%	1,21%	25,87%	6,22%	5,88%	2,51%	0,10%

6.3.2. Zekeriyaköy Bölgesi

Zekeriyaköy, İstanbul'da Sarıyer İlçesi'ne bağlı bir köydür. Sarıyer'in en eski köylerinden biri olan Zekeriyaköy, Maden, Bahçeköy, Uskumruköy, Demirciköy ve Rumelifeneri'ne komşudur. 1980'lere kadar 2 katlı ve bahçeli 70 kadar evden oluşan bir köy ve mesire yeri görünümündeyken, özellikle 1987'den itibaren köklü bir değişim sürecine girmiştir. Zekeriyaköy'ün çehresi 1990'lardan itibaren hızla değişmeye başlarken, özellikle Marmara depreminden sonra önemli bir çekim merkezi haline gelmiştir. Şehir merkezine yakın ama sakin bir ortam tercih eden üst gelir grubuna mensup İstanbulluların itibar ettiği, pahalı villalardan oluşan sitelerin yer aldığı bir bölgeye dönüşmüştür.

Zekeriyaköy'den geçen 3. Boğaz Köprüsü ve Çayırbaşı-Sarıyer Tüneli bölgedeki arsa ve konut projelerinin değerini arttırmaya başlamıştır. Bölgede incelenen projeler genellikle üst gelir seviyesine hitap etmektedir. Projelerin büyük bir kısmında sosyal tesis, otopark, yüzme havuzu ve yeşil alanlar bulunmaktadır.

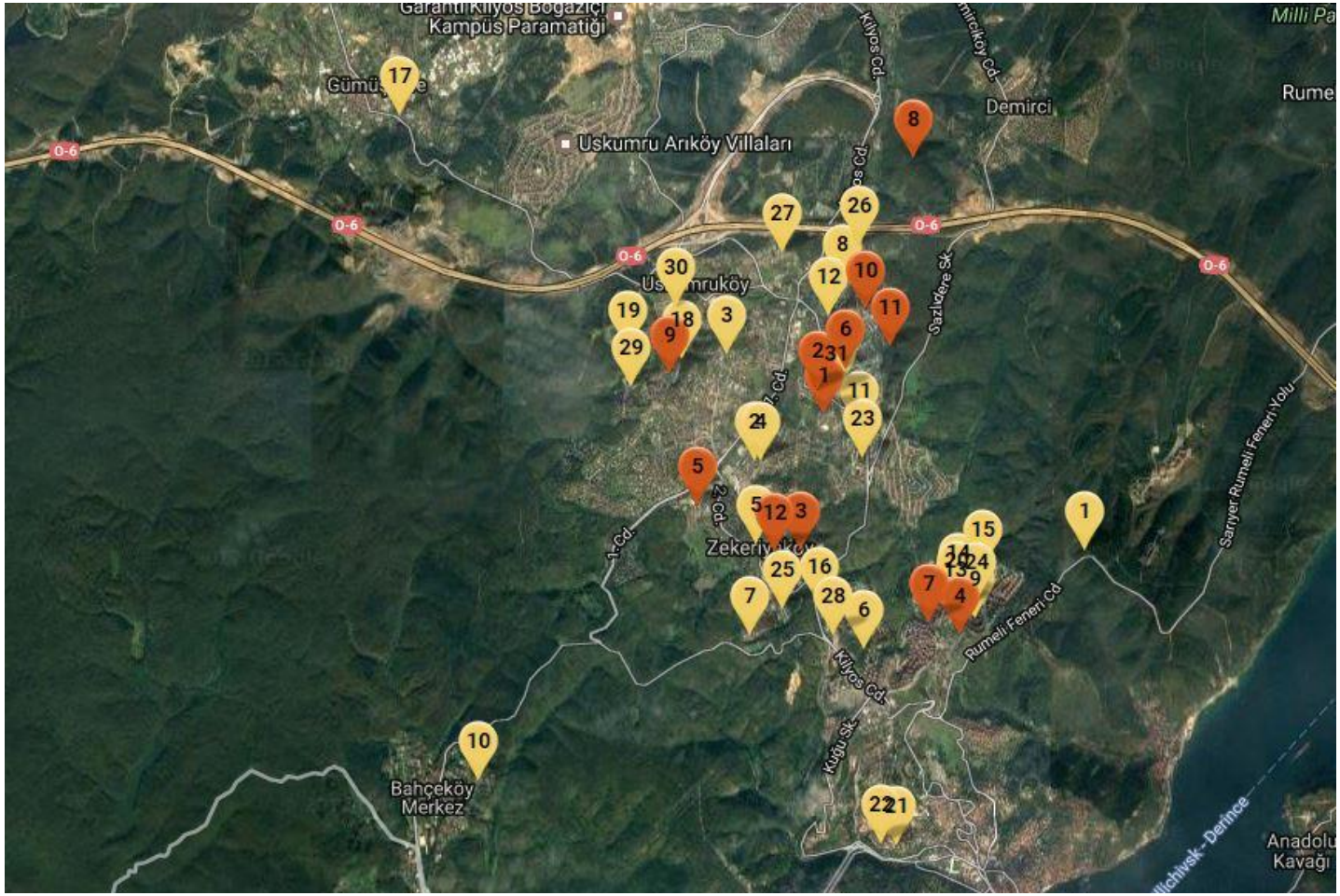
Bölgedeki konut projelerine baktığımızda fiyatları yaklaşık **4.600 TL/m^2 – 17.000 TL/m^2** (KDV'den arındırılmış fiyatlardır) gibi bir aralıkta değiştiğinin görmekteyiz. Ayrıca bölgede dairelerin şerefiyelerine göre **32.500 TL/m**^{2} gibi birim fiyatlarda rastlamak mümkün. 2016 yılı ağırlıklı bölge ortalaması ise **8.600 TL/m^2** olarak tespit edilmiştir. Projelerde fiyatlarda konum, ulaşım ve orman manzarası ile projenin prestiji gibi niteliklerin en çok etki eden faktör oluğu anlaşılmaktadır. Home Panaroma projesindeki birim ve satış fiyatlarının bölgenin en yüksek değerine sahip olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 34. Zekeriyaköy Bölgesi Markalı Konut Projelerinin Özet Tablosu

	Proje Adı	Firma	İlçe	Toplam Konut/Rezidans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Satışa Konu Brüt Alan Aralığı (m^2)		2. El Konut Satış Fiyatı Aralığı (TL)		2. El Birim Satış Fiyatı Aralığı/Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m^2)		İlk Teslim Şekli	İnşaat Başlangıç Tarihi	İnşaat Tamamlanma Tarihi
No	**Mevcut Projeler**						**Min. m^2**	**Maks. m^2**	**Min.**	**Maks.**	**Min.**	**Maks.**			
1	Alya Evleri Sarıyer	Barış İnşaat	Sarıyer	118	Daire,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1	50	256,65	550.000	880.000	4.595	8.666	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2011	2013
2	Aura Park	Yapıdem İnşaat	Sarıyer	10	Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	3 + 1	180	238	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli	2012	2013
3	Biberoğlu Park Konakları	Biberoğlu İnşaat	Sarıyer	18	Tripleks Villa	7 + 2,8 + 2	434	600	-	-	-	-	Anahtar Teslim	2008	2009
4	Feronia Evleri	Libra Gayrimenkul	Sarıyer	27	Tripleks Villa,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1	150	300	1.250.000	1.264.000	6.250	8.427	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2011	2012
5	Foresta Sarıyer	Turyapı İnşaat	Sarıyer	214	Daire,Bahçe Dubleksi	1 + 1,2 + 1,3 + 1	52	152	390.000	735.000	6.682	8.173	Anahtar Teslim + Ankastreli	2011	2013
6	Frezya Villaları	Yapıdem İnşaat	Sarıyer	5	Villa	5 + 1	400	400	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli	2013	2013
7	Gülnar Koru Evleri	Deneyim İnşaat	Sarıyer	N/A	Villa,İkiz Villa	4 + 1	182,8	245,44	-	-	-	-	N/A	N/A	N/A
8	Güney Kasaba	Güney Şirketler Grubu	Sarıyer	78	Villa,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	3 + 1,4 + 1,5 + 1	154	278	1.152.000	1.152.000	6.982	6.982	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2008	2009
9	Home Panaroma	Panaroma Grup	Sarıyer	154	Daire,Studio	1 + 0,1 + 1,3 + 1	45	90	352.000	420.000	7.200	8.400	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2013	2014
10	HS-10 Villaları	Aderans Mühendislik	Sarıyer	10	Daire,Dubleks Villa	3 + 1,4 + 1	200	300	1.295.000	1.295.000	6.475	6.475	Anahtar Teslim + Ankastreli	2008	2010
11	İroko Konakları	Penta Otomotiv İnşaat	Sarıyer	12	Villa	3 + 1,5 + 1	225	275	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2013	2015
12	Kent Optimum Zekeriyaköy	Kent Grup İnşat	Sarıyer	76	Daire,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	1 + 1,2 + 1,3 + 1,5 + 1	85	300	3.360.000	3.584.000	30.545	32.582	Anahtar Teslim	2011	2013
13	Koç Life Panorama Evleri	Kılıçoğlu Grup & Senatör Gayrimenkul Yatırım A.Ş	Sarıyer	304	Daire,Dubleks Daire,Tripleks Daire,Studio,Bahçe Dubleksi	1 + 0,1 + 1,2 + 1	44,81	106,96	385.000	780.000	8.505	11.362	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2013	2015
14	North İstanbul	Panaroma İnşaat	Sarıyer	174	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1	58,46	194,49	835.000	1.050.000	6.958	7.946	Anahtar Teslim + Ankastreli	2012	2013
15	Noya Sarıyer Göl Evleri	Noya İnşaat	Sarıyer	100	Daire,Dubleks Daire,Çatı Katı Dubleks	3 + 1,4 + 1,5 + 1	158	268	800.000	1.385.000	4.762	5.482	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2005	2011
16	o2 55 İstanbul	BCC Invest	Sarıyer	55	Daire,Villa	2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1	193	450	800.000	3.200.000	4.145	7.111	Anahtar Teslim + Ankastreli	N/A	N/A
17	Park One	Mitaş Gayrimenkul	Sarıyer	44	Tripleks Daire,Bahçe Katı,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	2 + 1,3 + 1,5 + 1	179	296	1.049.600	2.800.000	4.604	9.459	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2010	2012
18	Paşa Konakları	Yapıdem İnşaat	Sarıyer	5	Villa	3 + 1	380	380	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli	2013	2014
19	Pera Sunset Park	Pera Yapı	Sarıyer	42	Daire,Dubleks Daire,Bahçe Katı,Çatı Katı Dubleks	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 2	99	318	660.000	1.760.000	5.800	7.576	Anahtar Teslim + Ankastreli	2011	2013
20	Rumeli Konakları	Sinpaş	Sarıyer	105	Villa	5 + 1,5 + 2	291	369	2.464.000	4.640.000	6.678	12.925	N/A	2006	N/A
21	Sarıyer Konakları Erguvan	Beyazlar İnşaat - Yazganlar İnşaat	Sarıyer	20	Dubleks Daire	3 + 1,4 + 1	260	270	2.450.000	2.700.000	9.423	10.385	Anahtar Teslim + Ankastreli	2013	2015
22	Sarıyer Oksizen Konutları	Eroğlu	Sarıyer	40	Daire	4 + 1,5 + 1	230	318	2.240.000	3.200.000	9.739	10.063	N/A	2008	2010
23	Sharman Zekariyaköy	Tes Gayrimenkul	Sarıyer	42	Dubleks Daire,Villa	2 + 1,3 + 1,4 + 1	129	300	-	-	-	-	Anahtar Teslim	2012	2014
24	Studio Life Sarıyer	Çiftçiler Gayrimenkul	Sarıyer	64	Daire	1 + 1	46	81	550.000	630.000	6.790	7.778	Anahtar Teslim + Ankastreli	2013	2015
25	Sultan Korusu Residence	İstanblue İnşaat	Sarıyer	55	Villa,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	2 + 1,3 + 1,5 + 1	176	486	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli	2012	2014
26	Şehzade Koru	İstanblue İnşaat	Sarıyer	12	Dubleks Daire	2 + 1,3 + 1	149	224	-	-	-	-	Anahtar Teslim	2012	2014
27	Talya Konakları	Başarır İnşaat & Orjin İnşaat	Sarıyer	22	Tripleks Villa,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi,İkiz Villa	3 + 1,4 + 2,5 + 2	190,52	352,66	1.280.000	1.280.000	6.590	6.590	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2011	2013
28	Terrace Bahçe	İnanlar İnşaat	Sarıyer	76	Daire,Dubleks Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	56,19	258,85	880.000	1.400.000	7.521	8.458	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2010	2011
29	Zekeriyapark Evleri	M & İ İnşaat Ortaklığı	Sarıyer	24	Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	3 + 1,4 + 1	165	395	-	-	-	-	Anahtar Teslim	2011	2013
30	Zeugma Evleri	Metropol Yapı	Sarıyer	49	Dubleks Daire,Villa,Çatı Katı Dubleks	3 + 1,4 + 1,5 + 2,6 + 2	166	341	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2009	2010
31	Zeytindalı Konakları	Tower İnşaat / Özel Taş Şirketler Grubu	Sarıyer	40	Dubleks Daire	2 + 1,3 + 1	183	213	-	-	-	-	Anahtar Teslim	2011	2012
TOPLAM				1995											

	Proje Adı	Firma	İlçe	Toplam Konut/Rezidans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Satışa Konu Brüt Alan Aralığı (m^2)		Satış Ofisi Konut Fiyatı Aralığı (TL) (KDV Hariç)		Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m^2) (KDV Hariç)		İlk Teslim Şekli	İnşaat Başlangıç Tarihi	İnşaat Tamamlanma Tarihi
No	**İnşaatı veya Satışı Devam Eden Projeler - Satış Ofisi Fiyatları**						**Min. m^2**	**Maks. m^2**	**Min.**	**Maks.**	**Min.**	**Maks.**			
1	Ayşe & Sultan Konakları	Sözdem İnşaat	Sarıyer	10	Tripleks Villa	5 + 1,6 + 1	285	400	1.388.889	2.314.815	4.873	5.787	Anahtar Teslim + Ankastreli	2013	2016
2	Gülnar Evleri	Deneyim İnşaat	Sarıyer	10	Daire,Villa	4 + 1,5 + 2	183	340	1.748.148	4.651.852	9.553	13.682	Anahtar Teslim + Ankastreli	2011	2012
3	Köy	Siyah Kalem İnşaat	Sarıyer	1167	Daire,Dubleks Daire,Villa,Teraslı Daire,Bahçeli Daire,Bahçe Dubleksi,İkiz Villa	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1,5 + 1,6 + 1	77	691	922.772	7.227.723	7.144	10.965	Anahtar Teslim	2012	2017
4	Maritza Loft	Meriç İnşaat	Sarıyer	250	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	N/A	N/A	589.109	2.376.238	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli	2015	2018
5	Merkez Zekeriyaköy	Ortadoğu Drup	Sarıyer	106	Daire,Tripleks Villa,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	2 + 1,3 + 1,5 + 1	140,23	281,34	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli	2012	2014
6	Orman Ada	Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım	Sarıyer	273	Daire,Villa	2 + 1,3 + 1,5 + 1,6 + 1,8 + 1	160	700	2.652.241	8.250.185	10.609	17.188	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	2010	2013
7	Panaroma Suites by KLK	KLK Yapı	Sarıyer	N/A	Daire	1 + 1,2 + 1,3 + 1	71	96	650.000	1.000.000	9.155	12.500	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı	N/A	2017
8	Renaissance Palace	Almat İnşaat	Sarıyer	26	Villa,Çatı Katı Dubleks,Bahçe Dubleksi	4 + 1,5 + 1	186,62	303,63	-	-	-	-	Anahtar Teslim	2011	2014
9	Terrace Doğa	İnanlar İnşaat	Sarıyer	36	Tripleks Villa,İkiz Villa	3 + 1	206	216	-	-	-	-	Anahtar Teslim + Ankastreli	2012	2014
10	Terrace Hayat	İnanlar İnşaat	Sarıyer	90	Tripleks Daire,Çatı Katı Dubleks,Bahçeli Daire	2 + 1,3 + 1	105	145	840.000	1.495.000	8.000	10.310	Anahtar Teslim + Ankastreli	N/A	2015
11	Terrace Plus	İnanlar İnşaat	Sarıyer	54	Villa	3 + 1	193	196	-	-	-	-	N/A	2013	2014
12	Terrace Vadi	İnanlar İnşaat	Sarıyer	71	Daire,Dubleks Daire,Tripleks Daire,Dubleks Villa,Tripleks Villa	1 + 1,2 + 1,3 + 1,4 + 1	80	236	1.001.600	2.649.600	10.031	12.146	N/A	2013	2015
TOPLAM				2093											

6.3.2.1.Zekeriyaköy Bölgesi Konut Projeleri



No	Mevcut Projeler
1	Alya Evleri Sarıyer
2	Aura Park
3	Biberoğlu Park Konakları
4	Feronia Evleri
5	Foresta Sarıyer
6	Frezya Villaları
7	Gülnar Koru Evleri
8	Güney Kasaba
9	Home Panaroma
10	HS-10 Villaları
11	Iroko Konakları
12	Kent Optimum Zekeriyaköy
13	Koç Life Panorama Evleri
14	North İstanbul
15	Noya Sarıyer Göl Evleri
16	o2 55 İstanbul
17	Park One
18	Paşa Konakları
19	Pera Sunset Park
20	Rumeli Konakları
21	Sarıyer Konakları Erguvan
22	Sarıyer Oksizen Konutları
23	Sharman Zekariyaköy
24	Studio Life Sarıyer
25	Sultan Korusu Residence
26	Şehzade Koru
27	Talya Konakları
28	Terrace Bahçe
29	Zekeriyapark Evleri
30	Zeugma Evleri
31	Zeytindalı Konakları

No	İnşaatı veya Satışı Devam Eden Projeler
1	Ayşe & Sultan Konakları
2	Gülnar Evleri
3	Köy
4	Maritza Loft
5	Merkez Zekeriyaköy
6	Orman Ada
7	Panaroma Suites by KLK
8	Renaissance Palace
9	Terrace Doğa
10	Terrace Hayat
11	Terrace Plus
12	Terrace Vadi

Şekil 19. Zekeriyaköy Bölgesi Markalı Konut Projeleri Haritası

6.3.2.2. Zekeriyaköy Bölgesi Piyasa Analizi

Bölgede markalı konut piyasası aktif olarak 2000 yılında başlamış olup 16 yıldır yaklaşık 35 farklı firma rekabet etmektedir.

6.3.2.3. Konut tipi dağılımı

Bölgede ayrıca 19 proje üzerinden tip dağılımı analizi yapılabilmiştir. Bu analiz sonucunda bölgede en çok 3+1, sonrasında ise 1+1 ve 5+1 konut tipinin üretildiği görülmektedir. Bölgede yer alan 19 proje için tip dağılımları aşağıdadır.

Tablo 35. Zekeriyaköy Bölgesi Konut Tipi Dağılımı

Konut Tipleri	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1	4 + 2	5 + 1	5 + 2	6 + 1	8 + 1
Projelerdeki Konut Adetleri				18	18		42			
			20	119			56		70	8
					10					
			6	24			14			
			24	24			7			
				23						
			50	50			6			
							5			
				5						
				5	5					
				8		4		6		
				12	12					
	120	168	16							
				54						
					20		20			
					8		18			
		64								
					20					
							10			
Toplam Adet	120	232	116	342	93	4	178	6	70	8
Yüzdesel Dağılım	10,27%	19,85%	9,92%	29,26%	7,96%	0,34%	15,23%	0,51%	5,99%	0,68%

SONUÇ

Gayrimenkul sektörü son yıllarda Türkiye'de ekonominin lokomotif sektörlerinden birisi haline gelmiştir. Konut sektörünün ekonomik büyüme ve diğer sektörler üzerinde yarattığı etki küçümsenmemelidir. Günümüzde, konut aynı zamanda bir yatırım aracı olarak görülmektedir. Son yıllarda konut satışlarında yaşanan artış bunu kanıtlamaktadır. Özel sektör ve devlet tarafından uygulamaya konulan teşvikler ve bankalar tarafından konut kredilerinde uygulanan faiz oranlarındaki azalış, peşin alımlar yerine konut kredisinin tercih edilmesine sebep olmaktadır. Ekspertiz süreci, konut kredisiyle hayallerindeki eve ulaşacak yatırımcılar için büyük önem arz etmektedir. Kredi miktarının belirlenmesinde rol oynayan bu süreçte konut için detaylı bir inceleme yapılmak zorundadır.

Konutun bulunduğu bölgenin incelemesi ve emsal araştırması, konut kredisi için başvurulan ve satın alınacak konutun değer takdiri için büyük öneme sahiptir. Özellikle son yıllarda markalı projelerdeki konut satışlarında artış gözlemlenmektedir. Bu çalışma kapsamında bankaların konut kredisi kullanmak için teminat olarak gösterilen konutun ekspertizinde yapılan ve emsal araştırmasında önemli rol oynayan piyasa dinamikleri markalı konutlar açısından bölgesel olarak analiz edilmiştir.

"Markalı Konut" olarak; İstanbul'da organize, site tarzındaki projeler, içerisinde yaşam var olan veya henüz başlamamış ama satışta veya ikinci elde satılan konutlar incelenmiştir. Bu kapsamda İstanbul genelinde 4 bölgedeki 2. el ve satışı devam eden 127 projede toplamda 59.566 konut, incelenerek analiz edilmiştir. İncelenen 127 adet markalı konut projesinin %72'si proje geliştirici, geriye kalan %28'i müteahhit firmalar tarafından inşa edişmiştir. Bulunduğu bölgenin birim metrekare aralığını etkileyebilecek, fiyat değerlerini değiştirecek nitelikte ve bulunduğu bölgeye göre konsept nitelikler barındıran ve proje sınıfında kategorilendirilebilecek donatılara sahip projelere yer verilmiştir.

Bölgeler	İncelenen Markalı Konut Sayısı	Birim m^2 Konut Satış Fiyatı Ağırlıklı Ortalaması (TL)	En Fazla Üretilen Konut Tipi
Ataşehir	35	8.600	3+1
Ümraniye Merkez	21	8.300	2+1
Ayazağa-Maslak-Darüşafaka	28	10.350	1+1
Zekeriyaköy	43	8.600	3+1

Yapılan bu çalışma gösteriyor ki; kredi kullanımı için teminat gösterilen konutun değerinin belirlenirken, bölgesel emsal araştırması büyük önem arz etmektedir. Teminat olarak gösterilen konutun değeri ve özellikleri bölgesel olarak büyük farklılık göstermektedir.

KAYNAKÇA

Kurtuluş, H. (Ed.). (2005). İstanbul'da Kentsel Ayrışma: Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar (Vol. 243). İstanbul: Bağlam.

Yetgin, F. (2007). Mortgage sistemi: Türkiye (Teori-uygulama). İstanbul: Dünya Kitabevi.

Hepşen, A. (2011). Finansal Krizlerde Gayrimenkul Finansman Piyasalarının Rolü ve Gayrimenkul Fiyat Endekslerinin Önemi. İstanbul: Literatür Yayıncılık, 1-75.

İNTERNET KAYNAKLARI

BDDK, (2016). Yıllar İtibariyle Kümülatif Konut Kredi Miktarı ve Faiz Oranları, http://www.bddk.org.tr/WebSitesi/default.aspx (Erişim Tarihi: 21 Ağustos 2016).

Global Property Guide, (2016). Ülkelerin Ekonomik Büyümeleri, http://www.globalpropertyguide.com/house-prices-indices/House-price-changes-year-to-end-Q4-2016 (Erişim Tarihi: 20 Eylül 2016).

Haritalar Web, (2017). İstanbul Siyasi Haritası, http://www.haritalar.web.tr, (Erişim Tarihi 15 Eylül 2016).

OECD, (2016). Ülkelerin Ekonomik Büyümeleri, http://www.oecd.org/economy/gdp-growth-fourth-quarter-2016-oecd.htm (Erişim Tarihi: 18 Temmuz 2016).

PWC Türkiye, (2017). Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa https://www.pwc.com.tr/tr/sektorler/gayrimenkul/yayinlar/gayrimenkulde-gelisen-trendler.html (Erişim Tarihi: 1 Eylül 2016).

PWC Türkiye, (2017). Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa https://www.pwc.com.tr/tr/sektorler/gayrimenkul/yayinlar/gayrimenkulde-gelisen-trendler.html (Erişim Tarihi: 9 Eylül 2016).

TBB, (2016). Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Dağılım Tablosu, https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59 (Erişim Tarihi: 8 Haziran 2016).

TCMB, (2016). Türk Lirası ile USD ve Euro Paritesi, http://www.tcmb.gov.tr (Erişim Tarihi: 13 Haziran 2016).

TCMB, (2016). Yıllar İtibariyle Aylık Konut Kredisi Faiz Oranları, http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TCMB+TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Bankacilik+Verileri/Agirlikli+Ortalama+Mevduat+Faiz (Erişim Tarihi: 13 Haziran 2016).

TÜİK, (2016). 2016 ADNKS Sonuçlarına Göre İstanbul Nüfusu http://www.tuik.gov.tr/HbGetir.do?id=21507&tb_id=1, (Erişim Tarihi: 5 Eylül 2016).

TÜİK, (2016). 2016 ADNKS Sonuçlarına Göre İstanbul'daki Göç Hızı, http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=163, (Erişim Tarihi: 21 Ağustos 2016).

TÜİK, (2016). Büyük İlin Nüfus Verileri, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059 (Erişim Tarihi: 18 Kasım 2016).

TÜİK, (2016). İstanbul Nüfusunun Türkiye Nüfusundaki Payı http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?alt_id=1059, (Erişim Tarihi: 19 Kasım 2016).

TÜİK, (2016). İstanbul'da Tamamen veya Kısmen Biten Yeni ve İlave Dairelerin Yıllar İtibariyle Değişimi, https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/giris.zul, (Erişim Tarihi: 14 Eylül 2016).

TÜİK, (2016). İstanbul'da Yapılacak Yeni ve İlave Dairelerin Yıllar İtibariyle Değişimi https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/giris.zul, (Erişim Tarihi: 21 Ağustos 2016).

TÜİK, (2016). Şehirlere Göre Nüfus Yoğunluğu, http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=1591 (Erişim Tarihi: 15 Eylül 2016).

TÜİK, (2016). TÜİK, (2016). 2016 ADNKS Sonuçlarına Göre İstanbul'daki Göç Hızı, http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=163, (Erişim Tarihi: 16 Eylül 2016).

TÜİK, (2016). TÜİK, (2016). GSYH ve Sektör Payları, https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=88&locale=tr, (Erişim Tarihi: 17 Eylül 2016).

TÜİK, (2016). TÜİK, (2016). İstanbul ve Türkiye'de Gayri Safi Katma Değer Payı, http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?alt_id=1075, (Erişim Tarihi: 20 Eylül 2016).

TÜİK, (2016). Türkiye Kişi Başı Milli Gelir Verileri, http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=2218 (Erişim Tarihi: 22 Eylül 2016).

TÜİK, (2016). Türkiye Nüfus Projeksiyonu, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1027 (Erişim Tarihi: 23 Eylül 2016).

TÜİK, (2016). Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı, http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=945 (Erişim Tarihi: 25 Eylül 2016).

TÜİK, (2016). Yıllar İtibariyle İstanbul ve Türkiye'deki İhracat ve İthalatın Payı https://biruni.tuik.gov.tr/disticaretapp/menu.zul, (Erişim Tarihi: 26 Eylül 2016).

TÜİK, (2016). Yıllar İtibariyle İstanbul ve Türkiye'deki Konut Satışları, http://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=73&locale=tr, (Erişim Tarihi: 18 Ekim 2016).

TÜİK, (2016). Yıllar İtibariyle İstanbul'da Alınmış Yapı Kullanım İzin Belgesi Adetleri https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/giris.zul, (Erişim Tarihi: 20 Ekim 2016).

TÜİK, (2016). Yıllar İtibariyle İstanbul'da Alınmış Yapı Ruhsat Adetleri https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/giris.zul, (Erişim Tarihi: 18 Ekim 2016).

TÜİK, (2016). Yıllar İtibariyle İstanbul'daki Konut Satışları, http://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=73&locale=tr, (Erişim Tarihi: 1 Kasım 2016).

TÜİK, (2016). Yıllar İtibariyle Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusuna Oranları, http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=1590 (Erişim Tarihi: 3 Kasım 2016).

TÜİK, (2016). Yıllar İtibariyle Türkiye Genelindeki Konut Satışları, http://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=73&locale=tr, (Erişim Tarihi: 7 Kasım 2016).

TÜİK, (2016). Yıllar İtibariyle Türkiye Genelindeki Konut Satışları, http://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=73&locale=tr, (Erişim Tarihi: 5 Aralık 2016).

TÜİK, (2016). Yıllar İtibariyle Türkiye ve İstanbul Nüfusu http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?alt_id=1059, (Erişim Tarihi: 7 Aralık 2016).

TÜİK, (2016). Yıllara Göre İl Nüfusları http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=1590, (Erişim Tarihi: 7 Aralık 2016).

EKLER

Ataşehir Bölgesi Örnek Markalı Konut Proje Künyeleri

Adı: Canan Business



Konum: Ataşehir

Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Canan Yapı - İstanbul Yapı

İnşaat Başlangıcı: Mart 2014

Tamamlanma Tarihi: Nisan 2016

Arsa Büyüklüğü: 3.742 m^2

Konut Sayısı: 112 Konut / 1 Blok

Konut Dağılımı:

Konut Tipleri & Fiyatları (KDV Hariç)

Tipi	Brüt Alan (m^2)	Min	Maks	Birim
1 + 1 Daire	75	515.000	515.000	TL
1 + 1 Daire	78	Satış bilgisi paylaşılmamıştır.		
2 + 1 Daire	111	810.000	810.000	TL
2 + 1 Daire	118	Satış bilgisi paylaşılmamıştır.		

Konut Fiyat Aralığı (KDV Hariç); 515.000 - 810.000 TL

Tiplere Göre Birim Satış Fiyatı Aralığı (KDV Hariç):

Tipi	Min	Maks	Birim
1 + 1 Daire	6.867	6.867	TL/ m^2
2 + 1 Daire	7.297	7.297	TL/ m^2

m^2 Başına Min Max Fiyat Aralığı (KDV Hariç): 6.867 - 7.297 TL / m^2

Ödeme Seçenekleri: Peşin ve banka ödemelerine %7 iskonto uygulanmaktadır.

Satış Projeksiyonu: Projenin %80 oranında satışı gerçekleşmiştir.

Genel Özellikler: kapalı havuz, fitness, toplantı salonu, güvenlik, resepsiyon

Teslim Şekli: Anahtar Teslim + Ankastreli

Adı: Atasu Life



Konum: Ataşehir

Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Suadiye İnşaat

İnşaat Başlangıcı: Haziran 2014

Tamamlanma Tarihi: Ekim 2015

Arsa Büyüklüğü: 2.050 m^2

Toplam İnşaat Alanı: 7.600 m^2

Konut Sayısı: 40 Konut

Konut Dağılımı: 10 Adet 2 + 1 Daire
30 Adet 3 + 1 Daire

Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları

Tipi	Brüt Alan (m^2)	Min	Maks	Birim
2 + 1 Daire	109	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
3 + 1 Daire	151	1.200.000	1.200.000	TL

2. El Konut Fiyat Aralığı : 1.200.000 TL

Tiplere Göre 2. El Birim Satış Fiyat Aralığı

Tipi	Min	Maks	Birim
2 + 1 Daire	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
3 + 1 Daire	7.947	7.947	TL/ m^2

m^2 Başına Min Max Fiyat Aralığı : 7.947 TL / m^2

Genel Özellikler: Güvenlik, Havuz, 2 Kat Otopark,

Teslim Şekli: Anahtar Teslim + Ankastreli + Bulaşık makinası

Ümraniye Merkez Bölgesi Örnek Markalı Konut Proje Künyeleri

Adı: Ağaoğlu My Town Ümraniye



Konum: Ümraniye Merkez Bölgesi

Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Ağaoğlu İnşaat

Tamamlanma Tarihi: Eylül 2005

Konut Sayısı: 508 Konut / 14 Blok

Konut Dağılımı:

Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları

Tipi	Brüt Alan (m^2)	Min	Maks	Birim
1 + 1 Daire	76	470.000	470.000	TL
2 + 1 Daire	119	745.000	745.000	TL
2 + 1 Daire	124	750.000	770.000	TL
3 + 1 Daire	156	1.200.000	1.200.000	TL
3 + 1 Daire	164	1.175.000	1.230.000	TL
3 + 1 Daire	168	1.050.000	1.050.000	TL
4 + 1 Daire	225	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
4 + 1 Daire	244	1.560.000	1.560.000	TL
4 + 1 Dubleks Daire	219	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
4 + 1 Dubleks Daire	232	Satışta Daire Bulunmamaktadır		

2. El Konut Fiyat Aralığı : 470.000 - 1.560.000 TL

Tiplere Göre 2. El Birim Satış Fiyat Aralığı

Tipi	Min	Maks	Birim
1 + 1 Daire	6.184	6.184	TL/ m^2
2 + 1 Daire	6.048	6.261	TL/ m^2
3 + 1 Daire	6.250	7.692	TL/ m^2
4 + 1 Daire	6.393	6.393	TL/ m^2
4 + 1 Dubleks Daire	Satışta Daire Bulunmamaktadır		

m^2 Başına Min Max Fiyat Aralığı : 6.048 - 7.692 TL / m^2

Genel Özellikler: Çocuk parkı, piknik alanı, spor sahası, tenis kortları, 22.000 metrekare kapalı otopark ve bağımsız olarak işletilmekte olan Ağaoğlu My Club tesisi bulunmaktadır

Aidat: 137 - 418 TL/ay

Adı: Baraka Konutları



Konum: Ümraniye Merkez Bölgesi

Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Piramit Yapı İnşaat

İnşaat Başlangıcı: Mart 2013

Tamamlanma Tarihi: Aralık 2014

Arsa Büyüklüğü: 2.400 m^2

Konut Sayısı: 80 Konut / 3 Blok

Konut Dağılımı: 20 Adet 1 + 1 Daire
20 Adet 2 + 1 Daire
20 Adet 3 + 1 Daire
20 Adet 4 + 1 Daire

Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları

Tipi	Brüt Alan (m^2)	Min	Maks	Birim
1 + 1 Daire	67	320.000	320.000	TL
2 + 1 Daire	113	460.000	460.000	TL
3 + 1 Daire	128	530.000	530.000	TL
4 + 1 Daire	148	Satışta Daire Bulunmamaktadır		

2. El Konut Fiyat Aralığı : 320.000 - 530.000 TL

Tiplere Göre 2. El Birim Satış Fiyat Aralığı

Tipi	Min	Maks	Birim
1 + 1 Daire	4.776	4.776	TL/ m^2
2 + 1 Daire	4.071	4.071	TL/ m^2
3 + 1 Daire	4.141	4.141	TL/ m^2
4 + 1 Daire	Satışta Daire Bulunmamaktadır		

m^2 Başına Min Max Fiyat Aralığı : 4.071 - 4.776 TL / m^2

Genel Özellikler: Fitness , Kapalı Otopark , Sauna , Yüzme havuzu

Aidat: 150 TL/ay

Teslim Şekli: Anahtar Teslim + Ankastreli

Ayazağa Bölgesi-Maslak-Darüşşafaka Bölgesi

Adı: Mesa Maslak Konutları



Konum: Ayazağa - Maslak - Darüşşafaka

Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Mesa Mesken Sanayii A.Ş.

Tamamlanma Tarihi: Aralık 2005

Arsa Büyüklüğü: 76.634 m^2

Konut Sayısı: 336 Konut

Konut Dağılımı:

Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları

Tipi	Brüt Alan (m^2)	Min	Maks	Birim
3 + 1 Bahçe Katı	140	600.000	675.000	USD
3 + 1 Daire	170	760.000	820.000	USD
3 + 1 Daire	160	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
4 + 1 Çatı Katı Dubleks	220	1.350.000	1.350.000	USD

2. El Konut Fiyat Aralığı : 600.000 - 1.350.000 USD 1.920.000 - 4.320.000 TL

Tiplere Göre 2. El Birim Satış Fiyat Aralığı

Tipi	Min	Maks	Birim
3 + 1 Daire	4.471	4.824	USD/ m^2
3 + 1 Bahçe Katı	4.286	4.821	USD/ m^2
4 + 1 Çatı Katı Dubleks	6.136	6.136	USD/ m^2

m^2 Başına Min Max Fiyat Aralığı : 4.286 - 6.136 USD / m^2 13.714 - 19.636 TL / m^2

Genel Özellikler: Kapalı otopark, jeneratör, kapalı havuz, fitness, sauna buhar odası, çocuk parkı ve basket sahası bulunmaktadır. Daire başına 1 adet açık otopark ve 1 adet kapalı otopark verilmiştir.

Aidat: 350-550 TL/ay

Teslim Şekli: Anahtar Teslim

Adı: Seba Koru Sitesi



Konum: Ayazağa - Maslak - Darüşşafaka

Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Seba İnşaat

İnşaat Başlangıcı: Aralık 1997

Tamamlanma Tarihi: Aralık 1999

Arsa Büyüklüğü: 8.982 m^2

Konut Sayısı: 154 Konut / 9 Blok

Konut Dağılımı:

Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları

Tipi	Brüt Alan (m^2)	Min	Maks	Birim
2 + 1 Daire	110	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
2 + 1 D ire	120	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
3 + 2 Daire	160	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
3 + 1 Daire	140	1.550.000	1.550.000	TL
3 + 1 Daire	250	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
3 + 1 Çatı Katı Dubleks	240	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
3 + 1 aire	152	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
4 + 1 Bahçe Katı	220	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
4 + 1 Çatı Katı Daire	220	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
5 + 1 Çatı Katı Daire	330	2.800.000	2.800.000	TL

2. El Konut Fiyat Aralığı : 1.550.000 - 2.800.000 TL

Tiplere Göre 2. El Birim Satış Fiyat Aralığı

Tipi	Min	Maks	Birim
2 + 1 Daire	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
3 + 1 Daire	11.071	11.071	TL/ m^2
3 + 2 Daire	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
4 + 1 Bahçe Katı	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
4 + 1 Çatı Katı Daire	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
5 + 1 Çatı Katı Daire	8.485	8.485	TL/ m^2
3 + 1 Çatı Katı Dubleks	Satışta Daire Bulunmamaktadır		

m^2 Başına Min Max Fiyat Aralığı : 8.485 - 11.071 TL / m^2

Genel Özellikler: Site 9 bloktan oluşmakta olup, içinde biri çocuk havuzu olmak üzere 2 adet havuz, çocuk oyun odası ve açık oyun parkı, fitness salonu, tenis kortu, kapalı ve açık garajı,

jeneratör bulunmaktadır. Dairelere giriş garajdan şifreli asansör ile yapılmaktadır. Daire başına 1 adet açık otopark ve 1 adet kapalı otopark verilmiştir.
Aidat: 300-400 TL/ay
Teslim Şekli: Anahtar Teslim

Zekeriyaköy Bölgesi Örnek Markalı Konut Proje Künyeleri

Adı: Güney Kasaba	
Konum: Zekeriyaköy	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Güney Şirketler Grubu	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Oğuz İnşaat - Oğuz İnşaat	
İnşaat Başlangıcı: Ağustos 2008	
Tamamlanma Tarihi: Temmuz 2009	
Arsa Büyüklüğü: 37.000 m^2	
Toplam İnşaat Alanı: 19.000 m^2	
Konut Sayısı: 78 Konut	

Konut Dağılımı: 18 Adet 3 + 1 Çatı Katı Dubleks
18 Adet 4 + 1 Bahçe Dubleksi
42 Adet 5 + 1 Villa

Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları

Tipi	Brüt Alan (m^2)	Min	Maks	Birim
3 + 1 Çatı Katı Dubleks	165	360.000	360.000	USD
3 + 1 Çatı Katı Dubleks	154	Satışta Daire Bulunmamaktadır		

4 + 1 Bahçe Dubleksi	176	Satışta Daire Bulunmamaktadır
5 + 1 Villa	278	Satışta Daire Bulunmamaktadır

2. El Konut Fiyat Aralığı : 360.000 USD 1.152.000 TL

Tiplere Göre 2. El Birim Satış Fiyat Aralığı

Tipi	Min	Maks	Birim
5 + 1 Villa	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
3 + 1 Çatı Katı Dubleks	2.182	2.182	USD/ m^2
4 + 1 Bahçe Dubleksi	Satışta Daire Bulunmamaktadır		

m^2 Başına Min Max Fiyat Aralığı : 2.182 USD / m^2 6.982 TL / m^2

Genel Özellikler: Projede; açık yüzme havuzu, tenis kortu, basketbol sahası, fitness center ve sauna bulunmaktadır.

Teslim Şekli: Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı
42 adet müstakil villa, 18 adet bahçe dubleksi ve 18 üst dubleks bulunmaktadır.

Adı: Zeytindalı Konakları



Konum: Zekeriyaköy

Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Tower İnşaat / Özel Taş Şirketler Grubu

İnşaat Başlangıcı: Mayıs 2011

Tamamlanma Tarihi: Ağustos 2012

Satış Başlangıç Tarihi: 1.4.2013

Arsa Büyüklüğü: 4.800 m^2

Toplam İnşaat Alanı: 3.500 m^2

Konut Sayısı: 40 Konut / 10 Blok

Konut Dağılımı:

Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları

Tipi	Brüt Alan (m^2)	Min	Maks	Birim
2 + 1 Dubleks Daire	183	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
3 + 1 Dubleks Daire	213	Satışta Daire Bulunmamaktadır		

Konut Fiyat Aralığı: Satışlar Tamamlanmıştır.

m^2 Başına Ortalama Konut Fiyat Aralığı

Tipi	Min	Maks	Birim
2 + 1 Dubleks Daire	Satışta Daire Bulunmamaktadır		
3 + 1 Dubleks Daire	Satışta Daire Bulunmamaktadır		

m^2 Başına Min Max Fiyat Aralığı : Satış bilgisi paylaşılmamıştır.

Genel Özellikler: 2 adet açık otopark, açık havuz, 60 ton kapasteli su deposu bulunmaktadır.

Aidat: 650 TL/ay

Teslim Şekli: Anahtar Teslim

ÖZGEÇMİŞ



Ad/ Soyad	**:**	Emir Ömer SEZGİN
Uyruğu	**:**	T.C.
Doğum Yeri ve Tarihi	**:**	İstanbul – 11.04.1992
Medeni Hal	**:**	Bekar
Askerlik Durumu	**:**	Muaf
Ehliyet	**:**	B Sınıfı
İletişim Bilgileri	**:**	emiromersezgin@gmail.com 0(539)2881572
Meslek Eğitim Durumu	**:**	İstanbul Ticaret Üniversitesi / İşletme (2010-2014) Lisans/Üstün Başarı Bursu. İstanbul Ticaret Üniversitesi / Uluslararası Bankacılık ve Finans (2014-2016) Yüksek Lisans/Üstün Başarı Bursu.
Pozisyon	**:**	(2014 Eylül – 2017 Nisan) EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. / Pazarlama, Kurumsal İletişim, Araştırma ve Raporlama Departmanı (2014 Temmuz – 2014 Eylül) EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. / Proje Değerleme Departmanı
İş Tecrübesi	**:**	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. • Pazarlama, K.İ. ve Araştırma-Raporlama Departmanı Araştırma ve Raporlama Uzmanı

- Gerekli yazılımı oluşturma ve altyapısının kontrolünü yürütme. -AVM, Ofis ve Markalı Konutların yer aldığı veri tabanları
- Saha ekibinin yönetilmesi ve veri tabanının oluşturulmasıyla, bütün verilerin çapraz analizlerinin yapılarak raporlanması.
- Pazar analizleri ve sektör araştırma raporlarının hazırlanması ve satışının gerçekleştirilmesi.

1. İstanbul Markalı Konut Sektörü

1.1. Saha ekibiyle, geçmiş yıllarda ise dönemsel olarak alınan saha ekibiyle tüm sürecin yönetilmesi.

1.2. Türkiye genelinde 2.000'den fazla markalı konutların incelendiği veri tabanının yönetilmesi.

1.3. Şehir/ilçe/cadde özelinde değer artışı tespiti, konut stok tespiti, projelerdeki satış hızlarının tespiti, rakip proje analizleri, projelerin mega projeler ile olan etkileşiminin incelenmesi.

1.4. Tüm yeni markalı konut projelerinin tespit edilmesi, gerekli durumlarda satış ofisi ile bağlantıya geçilerek fiyat bilgilerinin alınması, mevcut projelerin seri ilan sitelerinden revize edilmesi.

1.5. Raporun hazırlık ve teslim süreci.

1.6. 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 ve konut ihtiyacı.

1.7. Çalışma kapsamında İstanbul Konut Projeleri haritası çıkartılmış ve birinci ve ikinci kademede 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.

2. Türkiye Alışveriş Merkezleri Sektörü

2.1. Saha ekibiyle tüm sürecin yönetilmesi.

2.2. Türkiye genelinde 300'den fazla mevcut AVM'nin incelenmesi.

2.3. İl genelinde toplam mevcut kiralanabilir alan ve AVM tespiti, periyodik olarak açılması planlanan AVM sayısı ve toplam kiralanabilir alanların tespiti.

2.4. Türkiye genelindeki tüm AVM'lerin catchment analizlerinin yapılması.

2.5. İl nüfuslarına göre 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan analizleri.

2.6. Raporun hazırlık ve teslim sürecinden sorumlu olma.

2.7. Raporun esas amacı; Rapor Türkiye'de alışveriş merkezleri (AVM) sektörünü irdelemek, gerçek birikim ve potansiyeli göstermek, Türkiye'deki potansiyel yatırım bölgelerini tespit etmek ve ihtiyaç duyulan AVM tip ve büyüklüklerini ortaya koymak, sektörün genel fotoğrafını çekmek ve gelecek öngörülerini belirlemek amacı ile yapılmış, analitik ve bilimsel gerçeklerle desteklenmiştir.

Rapor; Türkiye'de AVM enflasyonu var mı? Kronolojik olarak AVM sektörü kurulduğundan bu yana nasıl bir sayı ve alan gelişimi izledi? Kapanan ve fonksiyon değiştiren AVM'ler hangileri? Bir önceki sene fonksiyonunu yitiren ancak bu sene geri kazanılan AVM'ler nerede? Hangi illerde AVM gereksinimi var? Hangi iller doygunluğa ulaşmış? İstanbul'da durum nedir? Çalışmada dikkate alınan parametreler ve bunların neden seçildikleri, metodoloji ve varılan sonuçlar izah edilmiştir. Sektörün gelişimi ile ilgili öngörüler, dünya gelişiminde Türkiye'ye gelecekte etki etmesini beklediğimiz trendler, e-ticaret, artan sanal mağaza sayıları konusundaki gelişmelere değinilmiştir.

3. **İstanbul Ofis Sektörü**
   3.1. İstanbul'daki 11 ofis bölgesinin incelenmesi, bölgelerin doluluk oranları ve ortalama kira bedellerinin tespiti, ofis stokunun tespiti.
   3.2. Raporun hazırlık ve sürecinden sorumlu olma.

4. **İstanbul Yurt Sektörü**
5. **AVM Kategori Bazlı Kira ve Alan Analizleri**

- Talebe özel pazar analizi raporlarının hazırlanması.
- Makro ölçekte pazar analizleri (ülke ölçeğinde/şehir ölçeğinde) -Mikro ölçekte pazar analizleri (ilçe ölçeğinde/cadde ölçeğinde) -Karşılaştırmalı analizler
- Genel ekonomik verilerin yer aldığı sektöre dair haberler ve analizlerin hazırlanması.
- Müşteri portföyünü geliştirmek amacıyla pazar araştırmasının yapılması.
- Medyaya ulaşmak için, iş ve medya arasındaki ilişkinin PR ajansı ile birlikte yönetilmesi.
- Müşteri ihtiyacının belirlenmesi, sürecin analiz edilmesi ve gerekli proje ve teklifin oluşturulması.

Proje Değerleme Departmanı / Değerleme Stajyeri

- Pazar Analizleri, Fizibilite ve Sektör Araştırma Raporlarının oluşturulması.

Arsa ve Konut Değerleme

Seminer & Kurslar	:	Gayrimenkul Değerlemeye Giriş (EVA) İTÜ Ofisin Geleceği, Geleceğin Ofisi (Panel) Share 6 GYODER 15. Gayrimenkul Zirvesi GYODER Gayrimenkulde Dijital Pazarlama Süreci PWC Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa
Yabancı Diller	:	İngilizce (Profesyonel çalışma yetkinliği)
Bilgisayar Bilgileri	:	MS Office (İyi Düzeyde)
Makale ve Yayınlar	:	(Ekonomist Dergisi) http://i.hizliresim.com/7MrvWm.png (Posta Gazetesi)

http://i.hizliresim.com/MpYgn9.jpg
(Ekonomist Dergisi)
http://i.hizliresim.com/v5z8km.jpg
(Time Out İstanbul Dergisi)
http://i.hizliresim.com/r682AB.jpg
(Indergi)
http://i.hizliresim.com/ZMQEG0.jpg
(İnşaat ve Yatırım Dergisi)
http://i.hizliresim.com/l3rWnl.jpg
(Retail Türkiye Dergisi)
http://i.hizliresim.com/VPXM4q.jpg
(Sözcü Gazetesi)
http://i.hizliresim.com/vX8pMO.jpg
(Şantiye Dergisi)
http://i.hizliresim.com/1VDgz1.jpg

Referanslar :

1) Şeyma Şehirli / Pazarlama ve Kurumsal İletişim Müdürü
   (Şu an Görev Yaptığım Yöneticim)
   Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
   İletişim: 0(534) 792 15 42
2) Deniz Şahinkaya / Sales & Leasing Director
   (Eski Görev Yaptığım Yöneticim)
   Bilfinger Real Estate Turkiye
   İletişim: 0(533) 608 37 68
3) Cem Onursal / Şirket Sahibi
   (Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin eski Eğitim ve Kalite Güvence Müdürü)
   İletişim: 0(531) 258 36 36