

TANITIM DÖKÜMANI

TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ DEĞER DEĞİŞİMİ RAPORU

2017,
3. Çeyrek

ARAŞTIRMALAR,
ÖNGÖRÜLER ve
20 İL ÖZELİNDE
MARKALI
KONUTLAR

ÖNSÖZ

Bu çalışma gayrimenkul sektöründe uzun yıllardır araştırma tecrübesi olan EVA Gayrimenkul Değerleme firmasının bilimsel gerçeklerle desteklenmiş **2017 Türkiye Konut Piyasası Araştırma ve Öngörüler** Raporudur.

Raporun esas amacı bazı temel indikatörler ile Türkiye il bazlı konut sektörü durumunun tespit edilmesidir. Bu çalışma esnasında baz alınan veriler arasında; Türkiye konut piyasasını etkileyen sosyoekonomik yapı, konut satışları, konut fiyat endeksi, konu kredi kullanma oranları ve markalı konut stoklarına ilişkin bilgiler bulunmaktadır.

Çalışma kapsamında Türkiye Konut Piyasası verileri çıkartılmış ayrıca 20 il özelinde markalı konutlar detayında analiz yapılmıştır. Türkiye genelinde yapılan konut satışları, konut fiyat endeksi, konu kredi kullanma oranları verileri 2017 yılı 3. Çeyrek verilerine göre düzenlenmiştir.

20 il özelinde yapılan markalı konut analizleri saha çalışmaları ise Ekim 2017 tarihinde sonlandırıldığı için, bu tarihten sonra değişen satış rakamları, geliştirilen veya duyurulan projeler raporda yer almamaktadır.

Aralık 2017

EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

2. BÖLÜM

GENEL VE EKONOMİK VERİLER

- 2.1 Türkiye Demografik ve Ekonomik Veriler**
 - 2.1.1 Demografik Veriler
 - 2.1.1.1 Mevcut Demografik Veriler
 - 2.1.2 Ekonomik Veriler

3. BÖLÜM

SEKTÖREL VERİLER

- 3.1 Gayrimenkul Sektörü ve Gelişmeler**
 - 3.1.1 Dünyada Ekonomik Gelişmeler ve Gayrimenkul Sektörü
 - 3.1.2 Türkiye Ekonomik Gelişmeler ve Gayrimenkul Sektörü
 - 3.1.2.1 Konut Sektörü
 - 3.1.2.1.1 Konut Üretimi
 - 3.1.2.1.2 Konut Satışları
 - 3.1.2.1.3 Konut Fiyat Endeksi
 - 3.1.2.1.4 Konut Kredileri
 - 3.1.3 Türkiye’de yatırım alışkanlıkları ve yatırım aracı olarak gayrimenkul
 - 3.1.3.1 Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçları
 - 3.1.3.2 Markalı Konutlar

4. BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KENTLERİN GELİŞMESİ İÇİN YAPILAN ÇALIŞMALAR

- 4.1 Cazibe Merkezleri Programı**
 - 4.1.1 Tanım
 - 4.1.2 Amaç
 - 4.1.3 Cazibe Merkezler
- 4.2 Cazibe Merkezleri Programının Hedefleri**

5. BÖLÜM

İL BAZLI GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE ANALİZLER

- 5.1 Marmara Bölgesi**

- 5.1.1 Balıkesir İli
 - 5.1.1.1 Konut Satışları
 - 5.1.1.2 Konut Fiyat Endeksi
 - 5.1.1.3 Konut Kredileri
- 5.1.2 Bursa İli
 - 5.1.2.1 Konut Satışları
 - 5.1.2.2 Konut Fiyat Endeksi
 - 5.1.2.3 Markalı Konutlar ve Fiyat Endeksi
 - 5.1.2.4 Konut Kredileri

...

5.2 Ege Bölgesi

...

5.3 Akdeniz Bölgesi

...

5.4 Karadeniz Bölgesi

...

5.5 İç Anadolu Bölgesi

...

5.6 Güneydoęu Anadolu Bölgesi

...

5.7 Doęu Anadolu Bölgesi

...

6. BÖLÜM SONUÇ VE DEęERLENDİRME

ÖRNEK ÇALIŞMA

Bursa İli

Bursa ili nüfusu 2016 yılı ADNKS verilerine göre 2.901.396 nüfusa sahiptir ve Türkiye'nin en kalabalık 4. Şehridir. İlin yüzölçümü 10.813 m²'dir. İlde km²'ye 278 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe Yıldırım'dır) İlde yıllık nüfus artış oranı % 2,07 olmuştur.

2016 yılında TÜİK verilerine göre 17 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.060 mahalle bulunmaktadır.

2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 28 Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır.

Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. Tofaş-Fiat, Renault, Bosch, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Gülyüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır.

Konut Satışları

2017 3. çeyrek sonu itibariyle Bursa'da toplam konut satışları 42.436'dır. Türkiye'deki toplam konut satışları içerisindeki payı %4,12 olan Bursa'da konut satışları geçen senenin aynı dönemine kıyasla %15 artış göstermiştir.

Yıl*	Toplam Satışlar (Adet)	İpotekli Satışlar (Adet)	İpotekli Satışların Toplam Satışlar İçindeki Oranı (%)
2014	30.094	10.802	35,9%
2015	36.687	13.549	36,9%
2016	36.967	13.065	35,3%
2017	42.436	15.854	37,4%

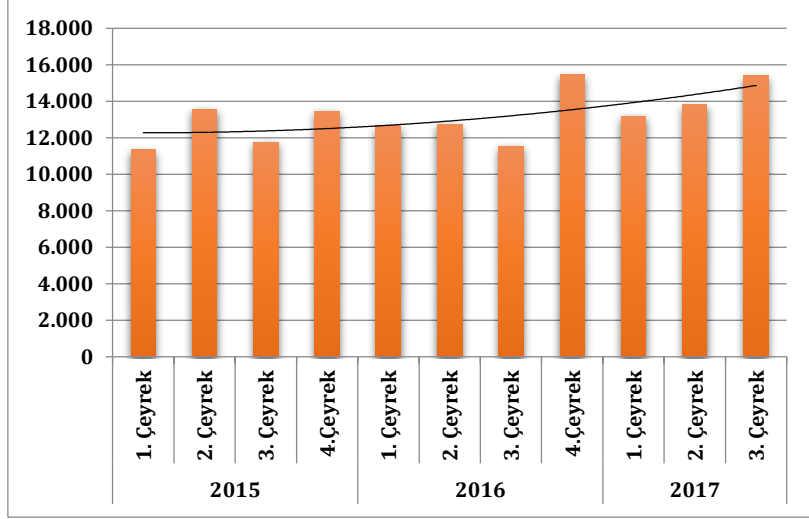
* Eylül sonu itibariyle

Tablo Bursa ili konut satışları

Kaynak: TÜİK, 2017

Bursa'da 3. çeyrek sonu itibariyle ipotekli konut satışlarının toplam konut satışları içerisindeki payı %37,4'dür ve bu oran Türkiye ortalamasının üzerindedir. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %21 artış göstermiştir.

2017 yılı 3. çeyrek ayı sonu itibariyle ilk satışlara baktığımızda ise bir önceki yılın aynı ayına göre %28 artarak 20.840 olmuştur. Toplam satışlar içindeki oranı %49 civarında seyreden Bursa'da 2016 yılı aynı döneminde bu oran %44 idi.



Grafik Bursa ili çeyrek bazlı konut satışları
Kaynak: TÜİK, 2017

Bursa'da çeyrek bazlı konut satışlarını incelediğimizde 2017 3. Çeyrek satışlarının 2016'nın aynı dönemine oranla %34 artış göstermiştir. Bursa'da son 3 yılda en gözle görülebilir artış 2016 yılı 4. çeyreğinde görülmüş olup bir önceki çeyreğe göre %34 artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi

TR41 bölgesinde (Bursa, Eskişehir, Bilecik) konut fiyat endeksi Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,41, bir önceki yılın aynı ayına göre %18,41 artış göstermiştir.

Dönem	TR41	Bir Önceki Aya Göre Değişim
Ağustos 16	181,50	-
Eylül 16	183,89	1,32%
Ekim 16	185,51	0,88%
Kasım 16	187,50	1,07%
Aralık 16	189,94	1,30%
Ocak 17	193,71	1,98%
Şubat 17	197,41	1,91%
Mart 17	199,69	1,15%
Nisan 17	201,44	0,88%
Mayıs 17	203,97	1,26%
Haziran 17	208,50	2,22%
Temmuz 17	211,93	1,65%
Ağustos 17	214,92	1,41%

Tablo TR41 bölgesi konut fiyat endeksi
Kaynak: Türkiye Merkez Bankası Konut fiyat Endeksi TKF (2010=100)

Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hakkında

EVA Değerleme'nin kendi alanında 17 adet uluslararası ödülü bulunmaktadır; 2011 senesinde Euromoney tarafından Değerleme Konusunda Türkiye En İyi Gayrimenkul Danışmanlık Firması, 2013 senesinde Türkiye'nin En İyi Danışmanlık (Best Real Estate Advisory-Overall), En İyi Araştırma (Research) ve En İyi Değerleme (Valuation) Firması ödüllerinde, 2014 senesinde ise "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Araştırma Firması" ödülüne, 2016 ve 2017 senelerinde tekrar Türkiye'nin En İyi Danışmanlık (Best Real Estate Advisory-Overall), En İyi Araştırma (Research) ve En İyi Değerleme (Valuation) Firması ödüllerinde layık görülmüştür. Ayrıca uluslararası International Property Awards, EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlığı 2013-2014 senesi ödüllerinde "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Danışmanlık Firması" ve "Avrupa'nın En İyi Gayrimenkul Danışmanlık Firması"; 2014-2015, 2015-2016, 2016-2017 ve 2017-2018 senesinde ise arka arkaya tekrar "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Danışmanlık Firması" olarak seçmiştir. Tüm bu ödüller yanısıra 2017 senesinde Global Brands Magazine tarafından "Best Property Appraisal Company, Turkey 2017" seçilmiştir.

EVA Gayrimenkul Değerleme, her türlü gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların değerlemesi, makine ve ekipman değerlemesi hizmetleri vermekte, gayrimenkul projelerinde fizibilite, şerefiyelendirme, yer seçimi analizi, çalışmalarını yapmakta, en iyi ve en verimli kullanım etütleri hazırlamakta, finansal kurumlar için kredilerde yatırım ilerleme raporları hazırlanması hizmetleri vermektedir. Şirketin ortakları ve Yöneticileri arasında Türkiye'nin ilk SPK Lisanslı Değerleme Uzmanlarından Cansel Turgut Yazıcı, Özdil Şahin, Özhan Yurtseven ve Zuhâl Balsarı bulunmaktadır. Şirketin Türkiye Otel Sektörü Pazar Analizi Raporu, Türkiye Alışveriş Merkezleri Potansiyeli Analizi raporları, İstanbul Markalı Konut Piyasası Araştırma ve Öngörüler Raporu gibi yayınlanmış sektörel araştırma raporları vardır.