

TANITIM DOSYASI

TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ DEĞER DEĞİŞİMİ RAPORU

**2017,
4. Çeyrek**



**ARAŞTIRMALAR
ve
ÖNGÖRÜLER**

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 ve konut kredi kullanma oranlarına stoklarına ilişkin bilgiler bulunmaktadır.

Çalışma kapsamında Türkiye genelinde yapılan konut satışları, konut fiyat endeksi, konu kredi kullanma oranları verileri 2017 yılı 4. Çeyrek verilerine göre düzenlenmiştir.

Şubat 2018

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

5.1.2.4 Konut Kredileri

...

5.2 Ege Bölgesi

...

5.3 Akdeniz Bölgesi

...

5.4 Karadeniz Bölgesi

...

5.5 İç Anadolu Bölgesi

...

5.6 Güneydoğu Anadolu Bölgesi

...

5.7 Doğu Anadolu Bölgesi

...

6. BÖLÜM

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

ÖRNEK ÇALIŞMA

Balıkesir İli

2016 ADNKS verilerine göre il nüfusu 1.196.176 olan Balıkesir Türkiye'nin en kalabalık 17. şehridir. İlin yüzölçümü 14.583 m²'dir. İlde km²'ye 84 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 254 kişi ile Karesi'dir) İlin denizden yüksekliği: 145 m.'dir.

2016 yılında TÜİK verilerine göre 20 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1129 mahalle bulunmaktadır.

Konut Satışları

2017 4. çeyrek sonu itibariyle Balıkesir'de toplam konut satışları 28.250'dir. Türkiye'deki toplam konut satışları içerisindeki payı %2 olan Balıkesir'de konut satışları geçen senenin aynı dönemine kıyasla %2,1 artış göstermiştir.

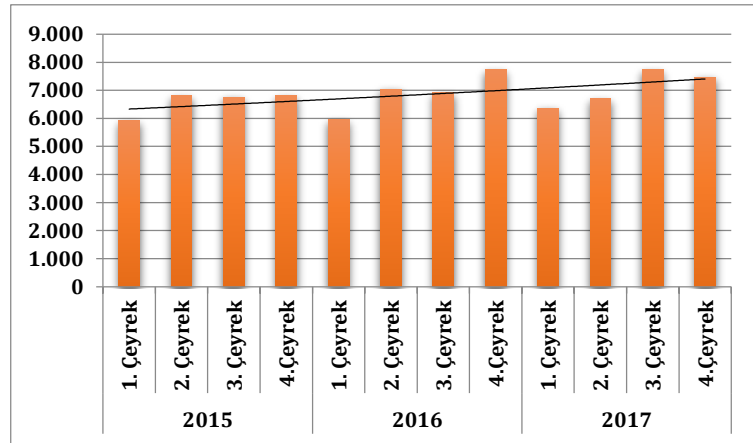
| Yıl | Toplam Satışlar (Adet) | İpotekli Satışlar (Adet) | İpotekli Satışların Toplam Satışlar İçindeki Oranı (%) |
|------|------------------------|--------------------------|--|
| 2014 | 23.302 | 6.828 | 29,3% |
| 2015 | 26.292 | 7.643 | 29,1% |
| 2016 | 27.666 | 8.082 | 29,2% |
| 2017 | 28.250 | 8.437 | 29,9% |

Tablo: Balıkesir ili konut satışları

Kaynak: TÜİK, 2017

Balıkesir'de 4. çeyrek sonu itibariyle ipotekli konut satışlarının toplam konut satışları içerisindeki payı %29,9'dur ve bu oran Türkiye ortalamasının altındadır. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %4 oranında artış göstermiştir.

2017 yılı 4. çeyrek sonu itibariyle ilk satışlara baktığımızda ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %26 artarak 11.654 olmuştur. Toplam satışlar içindeki oranı %41 civarında seyreden Balıkesir'de 2016 yılı aynı döneminde bu oran %33 idi.



Grafik: Balıkesir ili çeyrek bazlı konut satışları

Kaynak: TÜİK, 2017

Balıkesir’de çeyrek bazlı konut satışlarını incelediğimizde 2017 4. Çeyrek satışlarının 2016’nın aynı dönemine oranla %4 azalmıştır. Balıkesir’de son 3 yılda en gözle görülebilir artış 2016 2. çeyreğinde görülmüş olup bir önceki çeyreğe göre %18 artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi

TR22 bölgesinde (Balıkesir, Çanakkale) konut fiyat endeksi 2017 yılsonunda bir önceki aya göre %1,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,24’lük artış göstermiştir.

| Dönem | TR22 | Bir Önceki Aya Göre Değişim |
|------------|--------|-----------------------------|
| Aralık 16 | 207,00 | - |
| Ocak 17 | 209,47 | 1,19% |
| Şubat 17 | 212,36 | 1,38% |
| Mart 17 | 218,55 | 2,91% |
| Nisan 17 | 220,86 | 1,06% |
| Mayıs 17 | 225,59 | 2,14% |
| Haziran 17 | 230,95 | 2,38% |
| Temmuz 17 | 232,90 | 0,84% |
| Ağustos 17 | 235,58 | 1,15% |
| Eylül 17 | 233,65 | -0,82% |
| Ekim 17 | 236,20 | 1,09% |
| Kasım 17 | 239,78 | 1,52% |
| Aralık 17 | 242,68 | 1,21% |

Tablo: TR22 bölgesi konut fiyat endeksi

Kaynak: Türkiye Merkez Bankası Konut fiyat Endeksi TKF (2010=100)

Konut Kredileri

2017 4. çeyrek sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre, konut kredisi kümülatif değişimi %19,2 bir önceki çeyreğe göre ise %4,0 artış göstermiş ve 2.249.419 bin TL olmuştur.

Balıkesir ilinde 2017 4. çeyrek sonu itibariyle konut kredileri içerisindeki takipteki konut kredisi oranı %0,3’dür. Takipteki konut kredileri geçen yılın aynı dönemine göre %2,6 oranında azalmış olup bir önceki çeyreğe göre ise %5,1 artış göstermiştir.

Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hakkında

EVA Değerleme'nin kendi alanında 17 adet uluslararası ödölü 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" ödölüne, 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 görölmüştür. 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 ödöller 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, çalışmaları 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 Zuhal 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.