



**T.C. İSTANBUL TİCARET  
ÜNİVERSİTESİ**

**DIŞ TİCARET ENSTİTÜSÜ  
WORKING PAPER SERIES**

**Tartışma Metinleri**

**WPS NO/ 105/ 2017-05**

**İSTANBUL MARKALI KONUT PİYASASI VE KONUT KREDİLERİ AÇISINDAN  
ANALİZİ**

**Emir Ömer SEZGİN\***

---

\* emiromersezgin@gmail.com, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Finans Enstitüsü, Uluslararası Bankacılık ve Finans Tezli Yüksel Lisans Öğrencisi

## ÖZET

Konut kredilerinin hızla arttığı son yıllarda konut finansman uygulamalarının doğru bir zeminde ilerlemesinin önemi gelişmemiş ülke ekonomileri için çok önemlidir. Bu durumun büyük ve gelişmekte olan ekonomilerde olası bir krize yol açmaması için sayısal verilerle değerlendirilmesinin önemi her geçen gün artmıştır. 2017 yılı Şubat ayında konut satışlarına baktığımızda, Türkiye’de 101.468 adet konutun satılmış olduğunu ve bunun takribi 18.500’ ünün İstanbul’ da satıldığını görmekteyiz. Çalışmada İstanbul’daki konut sektörü gelişimi ile bankaların konut kredisi için teminat olarak gösterilen konutun ekspertizinde yapılan emsal araştırmalarının bölgesel değişimi üzerinde durulmuştur. Çalışmanın temel amacı, İstanbul’un markalı konutlar açısından analizinin yapılması ve konut kredileri ile faiz oranlarındaki değişimin piyasaya olan etkisinin belirlenmesidir.

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

## ABSTRACT

In recent years when housing loans have increased rapidly, it is very important for undeveloped economies to move on the right foot of housing finance practices. The importance of evaluating quantitative data in order to avoid a possible crime in large and emerging economies has increased every day. Looking at housing sales in February 2017, we see that 101.468 houses were sold in Turkey and about 18.500 of them were sold in Istanbul. The study focuses on the development of the housing sector in Istanbul, and the regional change of peer-reviewed research on the expertise of the house, which is shown as collateral for banks' housing loans. The main purpose of the study is to analyze Istanbul's branded houses and to determine the effect of real estate loans and interest rates on the market.

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

## Giriş

TÜİK tarafından yapılan araştırmalarda, 2016 yılsonu itibariyle Türkiye’de ayda ortalama 110 bin konutun satıldığı görülmektedir. Satılan konutlardan 18 bin 500’ü İstanbul’da alıcı bulmaktadır. İstanbul’da 2015 yılında gerçekleşen konut satışlarının yaklaşık yüzde 33,7’si ipotek karşılığı yani banka mortgage kredisi kullanılarak yapılan kredili satışları oluşturmaktadır. Gayrimenkulün ilk işlem görmesi anlamına gelen “ilk satışlar” kavramı ise farklı bir gelişim göstermiş ve İstanbul’da 2015 yılında satılan konutun yüzde 46,4 lük kısmı ilk satışken bu sene ise satılan yüzde 47,1’lik kısım ilk satış olarak kayıtlara geçmiştir. Bu verilerden yola çıkarak konut alım tercihlerinde yeni konutları daha sık gördüğümüzü söyleyebiliriz.

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 araştırmalarının ve kredi kullanımı için belirlenen konutun değerinin bölgesel değişimi üzerinde durulmuştur.

“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.

## 1. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

### 1.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2016 Nüfus Sayımına göre Türkiye nüfusunun 79.814.871 olduğu 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.<sup>1</sup> Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

**Tablo 1. 3 Büyük İlin Nüfus Verileri**

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
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'nin şehirleşme nüfusu, köylerin nüfusuna göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 25 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranını aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

**Tablo 2. Yıllar İtibariyle Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusuna Oranları**

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
2010	76,30%
2012	77,28%
2014	91,75%
2015	92,10% <sup>2</sup>
2016	92,30% <sup>2</sup>

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

Ancak ülkemizde nüfus her bölgede aynı düzeyde gelişmemekte olup, kırdan kente göç devam etmektedir. Kentlerin nüfus hızının artma hareketinin 2025 yılına kadar artarak devam etmesi beklenmektedir. Yaşanan göç nedeni ile sanayi şehirlerin nüfus açısından büyüklüğü artmakta, kırsal kesimdekilerin ise azalmaktadır.<sup>2</sup> 2023' e kadar ülkenin en önemli metropollerinden olan İstanbul, Kocaeli, Bursa, Ankara, İzmir ve Antalya' nın mevcut nüfusunun yarım milyon artması beklenmektedir.

## 1.2. Ekonomik Veriler

Gayrimenkul ve inşaat sektörünün büyümesindeki en önemli unsur yabancılara gayrimenkul satışının önünün açılması, yabancı yatırımcılara satışın geçen seneye oranla artmış olması ve uluslararası kuruluşların Türkiye'nin notunu arttırmasıdır.

<sup>1</sup> TÜİK, Adrese dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, [http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1059](http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059), (Erişim Tarihi: 7 Aralık 2016)

<sup>2</sup> TÜİK, Adrese dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, [http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1059](http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059), (Erişim Tarihi: 7 Aralık 2016)

Konut bazlı projelerin satışlarına olumlu yönde yansıyan bu durum sektördeki konut kredisi hacminin büyümesine ve kredilerin yoğun şekilde yeniden yapılandırılmasına neden olmuştur.

**Tablo 3. 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 üç çeyreğinin ortalamasıdır.

Kaynak: TÜİK, 2016

**Tablo 4. 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 %)
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

2013 yılında hayata geçen 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.

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.<sup>3</sup> 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 gösterdiği görülmektedir. Son çeyreğinde biraz düşüş yaşayarak Aralık ayını % 0,95 ile kapatmıştır. 2016 yılının ilk 3 çeyrekteki artışın, 4. Çeyrekte yerini düşüşe bıraktığını söyleyebiliriz. İnşaat firmaları ve devlet tarafından konut alımını teşvik edici önlemlere, bankaların da faiz oranlarını düşürmesiyle destek verdiğini söyleyebiliriz.

**Tablo 5. 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

### 1.2.1. 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

<sup>3</sup> Feyzullah Yetkin, **Mortgage Sistemi: Türkiye (Teori-Uygulama)**, İstanbul: Dünya Yayıncılık, 2007, s. 12.

19.603.513'e, kredi miktarı ise 302 milyar TL'ye ulaştı<sup>4</sup>. 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.

**Tablo 6. Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri Dağılım Tablosu**

Dönem	Kullandırılan				Bakiye			
	Miktar	Kişi Sayısı	İdari Takip	Kanuni Takip	Miktar	Kişi Sayısı	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

Kaynak BDDK, 2016

## 2. DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE EKONOMİK GELİŞMELER VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### 2.1. 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 7. 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

<sup>4</sup> BDDK, Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, İstanbul: Veri ve Sistem Yönetimi Daire Başkanlığı, 2016, s.10.

ABD ekonomisi 2016 yılında, bir önceki yıla göre %1,53 azalan oranda büyüme göstermiştir. Euro bölgesinde ise %1,66 oranda büyüme yaşanmış olup, bu oranın 2017 yılında 1,56 olması tahmin edilmektedir. Japonya ekonomisi, 2016 yılında bir önceki yıla göre %0,74 oranında büyüme göstermiştir. Birleşik Krallık ise 2016 yılında, 2015'e göre azalan oranda büyüme göstermiştir.

Global Property Guide'in 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 bu sıralama içerisinde 5. Sırada yer almaktadır.<sup>5</sup>

**Tablo 8. Ülkelere Göre Konut Fiyatlarındaki Değişim**

Ülkeler	Yıldan Yıla (%)			Çeyrekten Çeyreğe (%)
	2015 2. Çeyrek	*	2016 2. Çeyrek	2016 2. Çeyrek
Çin-Şangay	-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

\*Bir önceki yılın aynı dönemine göre karşılaştırmadır.

(+) Ev fiyat değişikliğinde 1'den fazla puan artış.

(-) Ev fiyat değişikliğinde 1'den fazla puan düşüş.

**Kaynak: Global Property Guide, 2016**

## 2.2. 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) Aralık ayında 25 baz puan faiz arttırması ve 2017 yılı içerisinde 3 kez daha faiz arttırmayı planlaması, diğer gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarına ve ülkelerdeki büyüme ve kur dengesine zarar vermiştir.

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



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<sup>6</sup>.

Yıl sonu itibariyle son bir yıllık süreçte, konut kredisi kümülatif değişimi %14,4 artış göstererek 164 milyar 93 milyon TL’ye ulaşmış durumda. Geçen yılın aynı döneminde %14,2 büyüyen konut kredileri bu yıl %14,4 büyüebilmiştir.

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” raporun sonuçlarına göre İstanbul, geçen sene 14. sırada yer alırken bu sene 14 sıra alta inerek 28. sırada yer almıştır.<sup>7</sup> Raporda İstanbul’la ilgili değerlendirmelerde: güçlü bankacılık sektörünün Türkiye’nin bir avantajı olduğu ile genç ve dinamik nüfusun sektöre olan aktif katılımından bahsetmektedir.

Raporda, şehir sıralaması birçok etken göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Sadece konut fiyatları açısından değerlendirirsek, Global Property Guide’in yayınlamış olduğu 2016 2. Çeyrek global konut fiyat endeksi sonuçları daha tatmin edicidir.

### 3. İSTANBUL DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

#### 3.1. Demografik Veriler

İstanbul, Avrupa ile Asya Kıtası arasında köprü görevi gören, Türkiye’nin en fazla nüfusa sahip şehridir.

**Tablo 9. Yıllar İtibariyle İstanbul Nüfusu**

Yıllar	1990	2000	2008	2011
İstanbul Nüfusu	7.390.190	10.018.735	12.697.164	13.624.240
Yıllar	2012	2013	2014	2015
İstanbul Nüfusu	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.804.116

**Kaynak: TÜİK, 2016**

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

<sup>6</sup> a.g.e., s. 151.

<sup>7</sup> Emerging Trends in Real Estate Europe, 2017, <https://www.pwc.com/gx/en/asset-management/emerging-trends-real-estate/europe/emerging-trends-in-real-estate-2017.pdf>

### 3.2.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.

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

## 4. İSTANBUL KONUT SEKTÖRÜ VE İSTATİSTİKİ VERİLER

### 4.1. 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. Ruhsat sayısı en agresif çıkışını 2010 ve 2014 yıllarında yapmıştır.

**Tablo 10. 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%	-	-

\*Geçici rakamlardır.

Kaynak: TÜİK, 2015

### 4.2. İstanbul Markalı Konut Piyasası

Gayrimenkul, en yalın anlamda, fiziksel olarak arazi ve bu arazi üzerine inşa edilmiş yapılar olarak tanımlanabilir. Bu tanım içerisinde gayrimenkulleri oturmaya elverişli olan konut tipindeki yapılar ve oturmaya elverişli olmayan yapılar (ofis, alışveriş merkezleri gibi ticari yapılar; fabrika, imalathane gibi sanayi 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.<sup>8</sup> Barınma ihtiyacı; beslenme, güvenlik gibi kişinin temel olan

<sup>8</sup> Ali Hepşen, **Finansal Krizlerde Gayrimenkul Finansman Piyasalarının Rolü ve Gayrimenkul Fiyat Endekslerinin Önemi**, İstanbul: Literatür Yayınları, 2011, s. 1.

ihtiyaçlarının en başında gelmektedir. Beslenme ihtiyacının giderilmesindeki araç nasıl ki çeşitli gıda maddeleriye, barınma ihtiyacının giderilmesindeki araçta konuttur. Konut, aynı zamanda kentleşme açısından önemli bir kavramdır.<sup>9</sup>

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.<sup>10</sup> Markalı konut ise bulunduğu bölgenin birim metrekare aralığını etkileyebilecek, fiyat değerlerini değiştirecek nitelikte ve bulunduğu bölgeye göre konsept nitelikler barındıran ve proje sınıfında kategorilendirilebilecek donatılara sahip konut projeleri olarak adlandırılır.

#### **4.2.1. Anadolu Yakası Konut Projeleri**

##### **4.2.1.1. Ataşehir Bölgesi**

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.

##### **4.2.1.2. 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. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin açıklamasına göre, 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 sağlanacaktır.

---

<sup>9</sup> Hatice Kurtulmuş, **İstanbul'da Kentsel Ayrışma Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar**, İstanbul: Bağlam Yayıncılık, 2016, s. 27.

<sup>10</sup> a.g.e, s. 214.

## **4.2.2. Avrupa Yakası Konut Projeleri**

### **4.2.2.1. Ayazağa Bölgesi-Maslak-Darüşşafaka Bölgesi**

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

### **4.2.2.2. 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.

Zekeriyaköy'den geçen 3. Boğaz Köprüsü ve Çayırbaşı-Sarıyer Tüneli bölgedeki arsa ve konut projelerinin değerini arttırmaya başlamıştır.

## 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 kredisiz 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 başvuru ve satın alınacak konutun değer takdiri için büyük öneme sahiptir. Özellikle son yıllarda markalı projelerdeki konut satışlarında artış gözlemlenmektedir. Bu çalışmada, karşılaştırmalı analiz yapılarak, İstanbul’daki markalı konut piyasası ve bankaların konut kredisi kullanmak için teminat olarak gösterilen konutun ekspertizinde yapılan emsal araştırmalarının ve kredi kullanımı için belirlenen konutun değerinin bölgesel değişimi üzerinde durulmuştur.

“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. 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.

Ataşehir bölgesinde bulunan markalı konutların genellikle oturma amaçlı tercih edilmektedir. Sırasıyla 3+1, 2+1 ve 1+1 daire tipleri bulunmakta olup 4+1, 5+1 tipi geniş alanlı konutlar da yer almaktadır. Konut projelerinde satış fiyatları yaklaşık 2.800 TL/m<sup>2</sup> – 24.000 TL/m<sup>2</sup> (KDV’den arındırılmış fiyatlardır.) gibi geniş bir aralıkta değişmektedir.

Ümraniye merkez bölgesi olarak nitelendirdiğimiz bölgede konut projeleri daha çok Şile Otoyolu güzergâhında konumlanmıştır. Bu bölgenin İstanbul Finans Merkezi’ne olan yakınlığı da markalı konut fiyatlarının belirlenmesinde önemli bir etkidir. Ümraniye Merkez

Bölgesi'nde konut projeleri fiyatlarının minimum ve maksimum fiyat ortalamasında 4.500 TL/m<sup>2</sup> – 10.000 TL/m<sup>2</sup> (KDV'den arındırılmış fiyatlardır) aralığında değiştiği görölmektedir.

Ayazağa-Maslak-Darüşafaka Bölgesindeki konut projelerinde genel olarak 3+1, 4+1 ve 5+1 dairelerin bulunmakta olup bölgede daire birim fiyatları 6.000 TL/m<sup>2</sup> – 35.000 TL/m<sup>2</sup> (KDV'den arındırılmış fiyatlardır) aralığında değişmektedir.

Zekeriyaköy Bölgesi'ndeki konut projelerine baktığımızda fiyatları yaklaşık 4.600 TL/m<sup>2</sup> – 17.000 TL/m<sup>2</sup> (KDV'den arındırılmış fiyatlardır) gibi bir aralıkta değiştiğinin görmekteyiz.

## 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).

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/sectorler/gayrimenkul/yayinlar/gayrimenkulde-gelisen-trendler.html> (Erişim Tarihi: 1 Eylül 2016).

PWC Türkiye, (2017). Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa <https://www.pwc.com.tr/tr/sectorler/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).

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

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

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). 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 Ruhsat Adetleri  
<https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/giris.zul>, (Erişim Tarihi: 18 Ekim 2016).

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

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