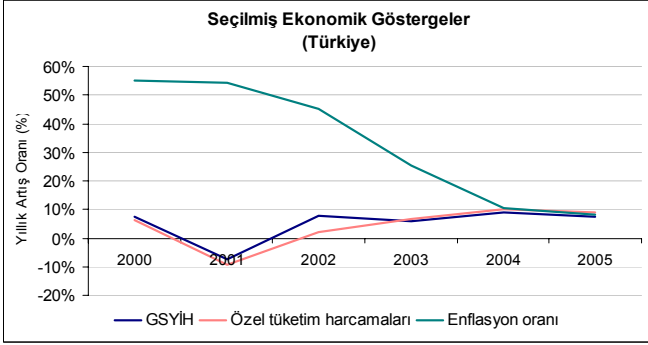


## Ekonomi

2001 ekonomik krizi sonrasında, ekonomik ve politik koşullardaki iyileşme ile birlikte Türk konut gayrimenkul pazarı oldukça iyi bir performans gösterdi. Özellikle GSYİH gelişimi, enflasyondaki düşüş, özel tüketici harcamalarındaki artış ve AB üyelik süreci gayrimenkul pazarını olumlu etkiledi.

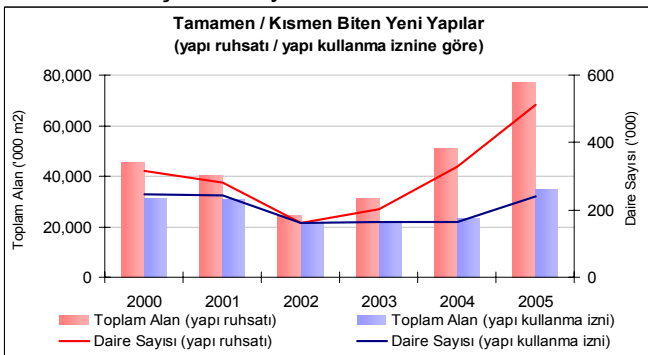


Kaynak: TCMB, TÜİK

Konut pazarı, bankaların düşük faiz oranıyla uzun vadeli konut kredisi sağlamasıyla hareketlendi. 2005 yılında konut kredileri, toplam tüketici kredilerinin %44'ünü oluşturarak, 9.5 milyon ABD oldu. Ancak, Haziran 2006'da TCMB gecelik faiz oranı artışına bağlı olarak, ortalama konut kredisi faiz oranları %1,83'e çıktı. Konut pazarı için diğer önemli bir faktör ise, TBMM alt komisyonlarında görüşülen, ancak gelecek yasama yılına ertelenen *ipotek finansmanı yasası* oldu. Bu yasa ile konut finansmanından kaynaklanacak alacakların teminat altına alınması ile menkul kıymetleştirilmesi işlemlerinin düzenlenmesi ve ikincil pazar faaliyetleri açısından konut pazarını olumlu etkilemesi bekleniyor.

## Talep ve Arz

Türkiye'de, konut talebini etkileyen temel faktörler; nüfus artışı, hane halkı büyüklüğü ve yüksek genç nüfus oranıdır. Önümüzdeki yıllarda nüfus artış oranı ve hane halkı büyüklüğündeki düşüşün devam edeceği tahmin ediliyor. Arz açısından, geçen yıllarda yapı inşaat izinleri önemli artış gösterdi. Bu nedenle, gelecek yıllarda pazara girecek yeni konut stokunda artış bekleniyor.



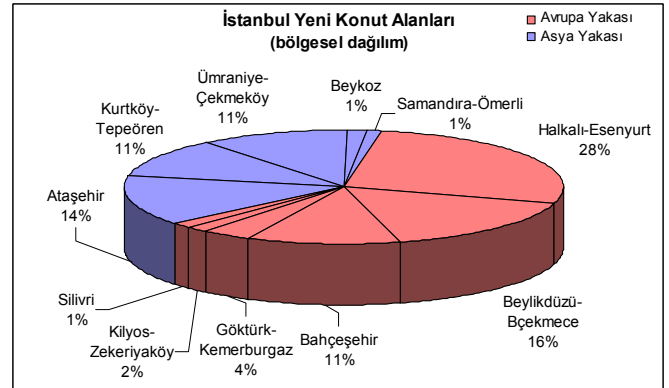
Kaynak: TÜİK

## İstanbul Konut Pazarı

İstanbul'un nüfusu yaklaşık 12 milyon düzeyindedir. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,9 ile Türkiye ortalamasından daha düşük gerçekleşiyor.

2000 yılı Bina Sayımı'na göre yaklaşık 128 milyon m<sup>2</sup> (3,393,077 adet) olarak belirlenen toplam konut stokunun resmi verilere göre 2005 yılı sonu itibarıyla yaklaşık 137 milyon m<sup>2</sup>'ye eriştiği tahmin ediliyor. Ancak ortalama hane halkı büyüklüğü ve ortalama konut alanı dikkate alındığında konut stokunun 250 milyon m<sup>2</sup>'ye erişebileceği düşünülüyor. Yapı ruhsatı alınmadan yapı inşası yaygın bir uygulama olduğundan, izinsiz yapılaşma nedeniyle toplam konut stokunun yada yeni arzın tahmini oldukça güçleşiyor.

İstanbul yeni konut pazarı 2005 yılında güçlü bir dönem geçirdi. Halen inşaatı devam eden yaklaşık 70.000 ünite konutun %60'ı Avrupa yakasında yer alıyor. Yeni konut projeleri için en fazla tercih edilen bölgeler; Avrupa yakasında *Bahçeşehir, Beylikdüzü - Büyükçekmece, Halkalı - Esenyurt, Göktürk - Kemerburgaz, Kilyos - Zekeriyaköy* ve Silivri iken Asya yakasında *Ataşehir, Ümraniye-Çekmeköy, Samandıra-Ömerli, Kurtköy-Tepeören, Beykoz* ve *Riva-Şile*'dir. Yeni konut alanları otoban bağlantıları ile iyi erişim imkanı sunuyor.



Kaynak: DTZ Pamir & Soyuer

## Yazlık Konut Pazarı

Türkiye yazlık konut pazarı iyi fırsatlar sunuyor. Özellikle *Bodrum, Didim, Kuşadası, Fethiye, Gökcek* ve *Alanya* diğer Avrupa ülkelerine göre düşük fiyatlar ve yüksek talep nedeniyle en çekici bölgeler olmaya devam etti.

## Beklentiler

Döviz ve faiz oranlarındaki artışa rağmen konut yatırım sektöründeki büyümenin devam etmesi bekleniyor. Kira getiri oranlarının uzun vadede %5-6 civarında sabit kalacağı tahmin edilirken, değer artışının geçen 24 aya göre karşılaştırıldığında düşük olması bekleniyor.