

FORBES

FOCUS

GAYRİMENKUL



Doğru Adres

İstanbul'da satışta olan markalı konut projesi sayısının bini aşması bir yandan yatırımcılara ciddi bir hareket alanı sağlarken diğer yandan doğru proje seçimini oldukça zorlaştırıyor. FORBES Türkiye, getiri potansiyeli en yüksek 50 projeyi sıralayarak emlak yatırımcısına yol gösteriyor.

ÖZER TURAN

İstanbul, dünya üzerinde nüfus artış hızı ve buna bağlı olarak fiziksel genişleme hızı en yüksek kentlerden biri. Buna ek olarak eski konut stokunun yenilenmesini hedefleyen kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte kentin her yerinde devasa inşaatlar yükseliyor. EVA Gayrimenkul Değerleme'nin hazırladığı "İstanbul Markalı Konut Araştırması" bu durumu rakamsal olarak ortaya koyuyor. Araştırmaya göre 2014'te İstanbul'da yükselen bin markalı konut projesinde 430 bin konut bulunuyordu. 2015'teyse markalı konut projesi sayısı bir önceki yıla göre yüzde 23 artarak bin 242'e yükseldi. Bu projelerde yer alan konut sayısı da 500 bini aştı.

Markalı konut proje sayısının binin üzerinde olması alım yapmak isteyen insanların işini bir bakıma oldukça

zorlaştırıyor. Konut sayısının 30 ile 4 bin arasında değiştiği bu projeler içinde doğru adresi bulmak hiç kolay değil. FORBES Türkiye, İstanbul'da satışta olan projeleri inceleyerek en yüksek getiri potansiyeline sahip olanları sıralayarak bu zorluğu ortadan kaldırmayı amaçlıyor. (Bkz. Nasıl Hazırladık?)

Listenin zirvesinde geçen yıl olduğu gibi Kuzu Grup'un "Sea Pearl Ataköy" projesi var. Toplam bin 400 konuttan oluşan proje, İstanbul'un ilk lüks sitelerinin yükseldiği Ataköy'de inşa ediliyor. Ortalama metrekare fiyatları 8 bin dolara (yaklaşık 24 bin lira) ulaşan projenin yüzde 45'i satılmış durumda. Projeyi listede zirveye taşıyan en önemli özelliklerinden biri sahip olduğu konumu. Zaten en yüksek getiri potansiyeline sahip konut projelerini sıraladığı

İSTANBUL'UN GETİRİ POTANSİYELİ EN YÜKSEK 50 KONUT PROJESİ

Projenin Adı	Geliştirici Şirket	Lokasyonu	Konut Sayısı	Ort. M ² Fiyatı (TL)	Endeks Değeri
1 Seapearl Ataköy	Kuzu İnşaat	Ataköy	1.401	24.000	89,0
2 The Address Residence	Emaar Türkiye	Üsküdar	320	16.000	87,5
3 Nef Ataköy 22	Nef	Ataköy	1.549	9.256	87,0
4 Piyalepaşa	Polat Holding	Beyoğlu	950	13.000	86,6
5 Suadiye Sahil	Teknik Yapı	Suadiye	115	25.000	86,2
6 Selenium Retro	Aşçıoğlu	Ataköy	396	11.000	85,9
7 Pruva 34	Doğa Şehircilik	Ataköy	239	15.000	84,9
8 Torunlar Center	Torunlar Gyo	Şişli	177	18.000	83,9
9 Batışehir	Ege Yapı	Bağcılar	3.014	7.000	83,0
10 Concord İstanbul	Teknik Yapı	Fikirtepe	1.173	11.000	82,0
11 İnİstanbul	Nef-İş Gyo	Zeytinburnu	2.724	6.800	81,9
12 Büyükyalı	Özak Gyo	Zeytinburnu	1.500	15.000	81,0
13 Metsan Nexus	Metsan İnşaat	Kartal	439	8.500	80,9
14 Çiftçi Towers	Çiftçiler Gayrimenkul	Zincirlikuyu	288	15.000	80,3
15 Queen Central Park	Sinpaş Gyo	Şişli	1.080	13.550	79,3
16 Tema İstanbul	Mesa, Artas, Öztaş, Kantur-Akdaş	Küçükçekmece	3.531	5.560	79,2
17 Siyahkalem Köy	Siyahkalem İnşaat	Zekeriyaköy	1.166	8.500	78,4
18 Pega Kartal	Ege Yapı	Kartal	200	5.500	78,0
19 Moment İstanbul	Ac Yapı	Kartal	731	5.400	77,8
20 G - Yoo Inspired By Starck	Mar Yapı	Bağcılar	720	7.000	77,5
21 Nurol Life	Nurol Gyo	Seyrantepe	516	10.100	76,9
22 Sahil Konakları	Evra Grup & Has Kule	Pendik	180	8.000	76,6
23 5. Levent	Torunlar Gyo	Eyüp	4.000	5.500	76,2
24 Çukurova Balkon	Çukurova İnşaat	Kartal	244	7.500	76,0
25 Manzara Adalar	Ant Yapı-İş Gyo	Kartal	975	5.650	74,6
26 Route İstanbul	Özyazıcı İnşaat	Ataköy	300	6.000	74,1
27 Nef Kağıthane 14	Nef	Kağıthane	109	7.378	73,9
28 Mostar Life Grand Houses	Çolakoğlu İnşaat	Başakşehir	345	6.500	73,7
29 Hep İstanbul	Tekfen Gayrimenkul	Zekeriyaköy	1.424	3.350	73,6
30 Toya Moda	Toya İnşaat	Küçükçekmece	426	6.500	73,5
31 Göl Panorama	Bema İnşaat	Avcılar	1.431	5.000	72,3
32 Karat 34	Doğa Şehircilik	Bahçelievler	470	7.500	69,9
33 Ng Residence	Ng Gayrimenkul	Bağcılar	280	7.000	69,9
34 Mirage Rezidans	Sur Yapı	Güneşli	342	5.500	68,5
35 Westside İstanbul	Mutlu İnşaat	Beylikdüzü	1.115	4.700	68,3
36 Bizimtepe Aydos	Halk Gyo	Sancaktepe	1.037	5.400	68,0
37 Aydos Country	Sinpaş Gyo	Sancaktepe	900	5.170	67,5
38 Terrace Kuru	İnanlar	Çekmeköy	154	5.100	67,4
39 Adım İstanbul	İntaya İnşaat	Başakşehir	615	5.000	67,3
40 Yeşil Yaka	Mesa Nurol	Büyücekmece	159	6.729	67,1
41 Tual Adalar	Dağ Mühendislik	Kartal	471	5.000	67,0
42 Terrace Lotus	İnanlar	Beylikdüzü	149	6.000	65,9
43 Nidapark Başakşehir	Tahincioğlu Gayrimenkul	Başakşehir	374	5.000	65,7
44 360 Kurtköy	Demirbaş Yapı	Pendik	540	3.900	65,5
45 Tual Bahçekent	Emlak Konut	Başakşehir	1.739	3.100	64,3
46 Viraİstanbul	Gül Proje	Beylikdüzü	1.156	3.800	63,6
47 İlkbahar	Sur Yapı	Sultanbeyli	304	3.850	62,3
48 Deniz İstanbul	Keleşoğlu İnşaat	Beylikdüzü	4.500	3.500	60,8
49 Lavender	Sur Yapı	Sancaktepe	535	3.000	59,3
50 Gölbağçe Evleri	Sur Yapı	Sultanbeyli	227	4.500	57,7

Nasıl Hazırladık?

Araştırmaya konu olan bütün projeler beş kritere göre-ortalama metrekare satış fiyatı, projenin bulunduğu bölgedeki fiyatlara göre durumu, satılmış konut oranı ve sosyal donatı ile yeşil alanlar- endeksledi. Projedeki sosyal donatı alanları; alışveriş merkezi, okul, sağlık birimi, restoran-kafe, fitness salonu, yetişkin spor alanı ve çocuk oyun alanı olup olmadığına göre puanlandı. Ardından her bir kriter için oluşan endeks üzerinden büyükten küçüğe göre 100 puan baz alınarak sıralama yapıldı. Örneğin satış oranı yüksek olan projeler hem talebin güçlü olduğu hem de yatırımcı için alternatif konut sayısının azalması sebebiyle yüksek puan aldı. Benzer şekilde bulunduğu bölgenin ortalama değerinin altında fiyatlanan projelere yüksek puan verildi. Bu noktada projenin prim yapma olasılığının güçlü olması gözetildi. Projeler her bir kritere göre kendi içinde sıralandıktan sonra ağırlıklandırma yapıldı: Fiyat yüzde 35, sosyal donatı yüzde 25, satış oranı yüzde 20 ve bölgedeki fiyatlara göre durumu yüzde 10 ve yeşil alan yoğunluğu yüzde 10. Bu beş endeks toplanarak her bir proje için 100 üzerinden bir değer hesaplanmış oldu. Endekste en yüksek puanı alan projelerin ikinci el piyasada yatırımcıya en yüksek getiriyi sağlama potansiyeli bulunduğu, yaşam kalitesi ve değer olarak da rakip projelere göre daha avantajlı olduğu sonucuna varmak mümkün.

FORBES / FOCUS GAYRİMENKUL

listenin ilk 10'unda Ataköy'den dört proje var.

Esasında markalı konut dendiğinde İstanbul'da akla gelen birkaç bölge var. Anadolu Yakası'nda Çekmeköy, Tuzla, Sancaktepe ve Kartal ilçeleri dönüştürülmeye uygun arazi stokuyla markalı konut üreticilerinin gözdeleleri. Avrupa Yakası'nda ise Esenyurt, Beylikdüzü, Başakşehir ve Küçükçekmece başı çekiyor. Getiri potansiyeli yüksek 50 projenin sıralandığı bu listede de bu bölgelerde gerçekleşen projeler yoğunluğu oluşturuyor. Yine de bu yoğunlaşma olumsuz bir etki de yaratıyor. Çünkü bu ilçelerde inşa edilen projelerin çokluğu bir bakıma değer artış hızını yavaşlatıyor dolayısıyla listede orta ve alt sıralara geriliyorlar. Bu noktada arazi stoku sınırlı olan Bakırköy, Zeytinburnu, Kadıköy, Şişli ve Beyoğlu gibi ilçelerde yükselen konut projeleri alternatifleri çok fazla olmadığı için yüksek fiyatlarına rağmen daha yüksek potansiyel arz ediyor.

Dolayısıyla Ataköy'de inşa edilen Seapearl Ataköy, Nef Ataköy 22, Selenium Retro, Pruva 34 ve Route İstanbul gibi projeler listenin zirvesinde yer alması tesadüf değil. Boğaz'ın kıyısında, kent hayatının merkezinde yer alan bu projeler havaalanına yakınlık, raylı sistemle ulaşım kolaylığı gibi özellikleriyle ön plana çıksa da değerlerini belirleyen en önemli unsur aynı bölgede bu büyüklükte başka projelerin yapılmasına uygun arazi stokunun olmaması. Bu yönüyle özellikle sahil tarafında Topkapı-Ataköy aksı yabancı yatırımcıların da en gözde alanlarından. Dolayısıyla bu projelerde ortalama metrekare fiyatları, bulundukları ilçe fiyatlarına kıyasla neredeyse üç kat yüksek olsa da, fiyatları bu-

bulundukları bölgenin ortalama fiyatlarını yukarı çekerek artmaya devam edecek.

Listede dikkat çeken diğer projeler ise yine İstanbul'un eski merkezlerinde bulunuyor. Polat Holding'in Beyoğlu'nda inşa ettiği Pi-yalepaşa projesi bunlardan biri. 950 konuttan oluşan proje aynı zamanda sahip olduğu ticari alanlarla birlikte İstiklal Caddesi'ne alternatif yaratmanın peşinde. Beyoğlu'nda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinden olan Pi-yalepaşa, İstanbul'un en büyük kentsel dönüşüm alanlarından Fikirtepe'de onlarca şirketin bölgeye akın etmesiyle yaşanan keşmekeşten uzak bir şekilde yükselmeye devam ediyor. Emaar Türkiye'nin Çamlıca'da yükselen The Address Residence ile Teknik Yapı'nın Suadiye Sahil projesi de aynı avantajlarla listenin zirvesini zorluyor.

FORBES Türkiye'nin sekiz yıldır ağustos sayılarında yayımladığı "Emlak Raporu"nda geçen yılki en çarpıcı verilerden biri markalı konut üreticilerinin frene bastığını gösteriyordu. Özellikle büyük inşaat şirketleri EVA Gayrimenkul Değerleme'nin araştırmasının da ortaya koyduğu büyük arzı biraz olsun frenlemek için 2015'te yeni proje geliştirmek yerine mevcutlardan ellerinde kalan daireleri satmayı tercih etti. Bunun sonucunda 2015'in ilk üç ayında yapı ruhsatı alınan daire sayısı, 2014'e göre yüzde 38 oranında azalarak 184 bine gerilemişti. Aynı düşüş, yapı kullanım izinlerinde de görülmüştü. Bu düşüşün etkisiyle 2016'da satışta olan markalı konut projesi sayısı, yenisinden bin sınırına doğru çekildi. Ancak bu kalıcı bir durum değil. Yeni inşaat başlamak için alınan yapı ruhsatı sayısı 2016'nın ilk üç ayında, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 34 artarak 250 bin sınırına ulaştı.

Satış ve getiri oranı verilerinin bu kadar iyi geldiği bir dönemde, arz tarafının yükselişe geçmesi emlak piyasası açısından gelecek beklentilerinin yükseldiğini gösteriyor. Bu yıl alınan yeni yapı ruhsatlarının hayat geçmesiyle birlikte 2017'de markalı konut projelerinde önemli bir artış olabilir. Ancak gayrimenkul bilgi servisi REIDIN'ın verilerine göre markalı konutlarda stok erime hızı son iki yılda yüzde 29,4 oranında gerilemiş görünüyor. Bu durum markalı konut arzının talepten çok daha hızlı bir şekilde arttığı anlamına geliyor. Dolayısıyla 2016'da yeni yapı ruhsatlarında ciddi bir artış olsa da alınan bu ruhsatların tamamının realize olacağını beklemek gerçekçi olmayabilir. **F**

EVA GAYRİMENKUL'ÜN "İSTANBUL MARKALI KONUT ARAŞTIRMASI"NA GÖRE İSTANBUL'DAKİ MARKALI KONUTLARIN YÜZDE 80'İ 1+1 VE 2+1'LERDEN OLUŞUYOR.

