

Balıkesir Konut Satın Alma ve Tüketici Tercihleri Araştırma Raporu



Sunuş

YAYINLAYAN

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
Cumhuriyet Caddesi Pegasus Evi No:48 Zemin Kat C Elmadağ / Taksim - İstanbul
T: 0212 282 53 65 F: 0212 282 53 93

İÇERİK

SELASTÜRKİYE Piyasa Araştırma ve Danışmanlık Bilgi İşlem Merkezi
REIDIN Emlak Endeksi

TASARIM

Sirkus Yayıncılık
Rumeli Cad. İtır Sok. 3/2 Nişantaşı, Şişli, İstanbul
T. 0212 225 4252

BASKI

Merve Grafik
2. Matbaacılar Sitesi, Litros Yolu D: Zb-23 Topkapı, İstanbul
T. 0212 612 1013

Tüm Hakları Saklıdır @ 2015
Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
"Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz"

Eser Adı
BALIKESİR KONUT SATIN ALMA VE TÜKETİCİ TERCİHLERİ ARAŞTIRMA RAPORU

BALIKESİR KONUT SATIN ALMA VE TÜKETİCİ TERCİHLERİ ARAŞTIRMA RAPORU

Ülkemizde son yıllarda gayrimenkul sektörüne yapılan yatırımlar ve gündemdeki yasal düzenlemeler sayesinde, sadece büyükşehirlerde değil, gelişmekte olan birçok şehrimizde büyümenin getirdiği değişimlerin yaşam tercihleri ve sosyal hayatın üzerindeki etkileri göze çarpmaktadır. Balıkesir ve Çanakkale'yi kapsayan Güney Marmara Bölgesi de bu süreçte önemli bir gelişme potansiyeline sahiptir. Bursa ili ve Ege Bölgesi'nin arasında Güney Marmara Bölgesi, bütünsel bir gelişme sürecine girmiştir. Mega projeler ise bütünsel gelişmenin anahtarı konumunda yerini almıştır. Balıkesir ili bu perspektifte gelişen kentler içinde öne çıkmakta; sanayi, enerji, madencilik, turizm, lojistik ve tarım alanlarındaki potansiyeli ile önemli yatırım olanakları sunmaktadır.

Bu nedenle öncelikli olarak, Balıkesir halkının konut sektörü açısından incelenmesi ve yerinde tespit edilmesi için yerel bir araştırma yapılması uygun bulunmuştur. Söz konusu araştırmanın amacı Balıkesir'de yaşayan yetişkinlerin gelecekte konut satın almaya yönelik eğilimleri ile oturmak istedikleri konutların özelliklerine ait görüşlerinin alınmasıdır. Bu amaç doğrultusunda araştırma kapsamında yerel halka "satın almak istediği konuttan beklentileri ve şehirden memnuniyet düzeyi" hakkında sorular yönlendirilerek görüşleri alınmıştır.

Bu çalışmadan elde edilen önemli bulguların ve değerli tespitlerin, Balıkesir'e yatırım yapmayı düşünen ulusal ve uluslararası yatırımcılara faydalı bir kaynak oluşturmasını ve konut sektörüne bir nebze de olsa ışık tutmasını umut ediyoruz.

NİSAN 2015

Neşecan ÇEKİCİ
GYODER Yönetim Kurulu Üyesi
Araştırma ve Rapor Üretim Komitesi Başkanı

İçindekiler

BALIKESİR - TEMEL VERİLER	4
GELİŞMEKTE OLAN BALIKESİR	5
ARAŞTIRMANIN KAPSAMI	6
KATILIMCI PROFİLİ	8
ÖZET BULGULAR	10
ANALİZ VE DEĞERLENDİRMELER	26
ARAŞTIRMANIN KÜNYESİ	32
VERİLERLE GÜNEY MARMARA KONUT PİYASASI	34
KAYNAKLAR	37



Balıkesir Temel Veriler



Balıkesir, Batıdan Çanakkale Boğazı ve Ege Denizi'ne; kuzeyden İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi'ne kıyısı olan stratejik konumda bulunan bir kenttir.

Balıkesir'in iki merkez ilçesi (Karesi, Altıeylül) ve merkeze bağlı 18 ilçesi (Ayvalık, Balya, Bandırma, Bigadiç, Burhaniye, Dursunbey, Edremit, Erdek, Gömeç, Gönen, Havran, İvrindi, Kepsut, Manyas, Marmara, Savaştepe, Sındırgı, Susurluk) bulunmaktadır.

Balıkesir'in genel nüfusu, 1.189.057 kişidir. Cinsiyetlere göre nüfus dağılımı, 595.528 kadın, 593.529 erkektir.



Balıkesir ili madenleri açısından Türkiye'nin zengin illerinden biridir. Türkiye'de bulunan 76 çeşit madenin, 56 çeşidi Balıkesir ilinden çıkarılıp işlenmektedir. Balıkesir Türkiye'de Afyon'dan sonra en çok jeotermal kaynağa sahip ikinci ildir.

Bölgede tarım ve hayvancılık yoğun olarak yapılmaktadır. Zeytin üretiminde Balıkesir, Türkiye'de önde gelen iller arasındadır.



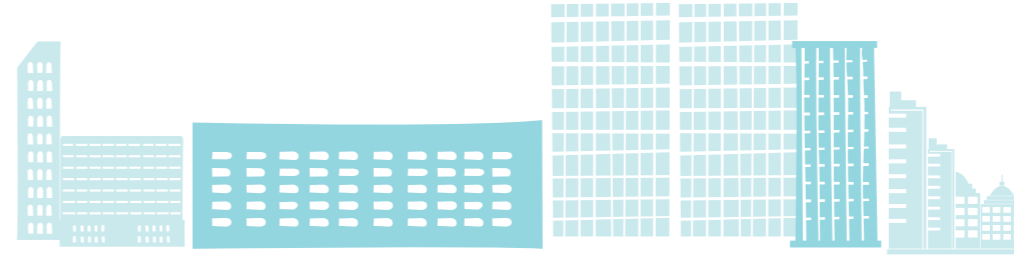
Gelişmekte Olan Balıkesir



Balıkesir Türkiye'nin gelecekte en "Umutlu" ilidir*.

Balıkesir, Türkiye'de hızla gelişen iller arasında yer almaktadır. Balıkesir Koca Seyit Havalimanı'yla dünyaya açılırken, Körfezray Projesi de yapım aşamasındadır. Bu projeye Ayvalık, Gömeç, Burhaniye, Havran, Edremit, Akçay, Zeytinli, Güre, Altınoluk ve Küçükkuşu'ya kadar ulaşacak olan hafif raylı sistem hayata geçirilecek. Elektrikli sistemle çalışacak olan 'Körfezray' E/87 duble yolunun her iki tarafından geçecek şekilde planlanmaktadır.

Balıkesir ilinde nüfusun artışıyla aynı hızda konut ihtiyacı da artmaktadır. 2014 yılından günümüze kadar olan süreyi ele aldığımızda, 2014 yılında toplam 23.302 konut satışı yapılmıştır, ilk satış rakamı 9.755 iken ikinci el satış rakamı 13.547 olmuştur. 2015 yılının ilk iki ayında 3.537 konut satışı yapılmıştır. 2015 yılında yapılan bu satışların 1.472 tanesi ilk satış, 2.065 tanesi ise ikinci el satış olarak gerçekleşmiştir.



En yoğun nüfus 86.483 ile 50-54 yaş aralığındadır.

Katılımcıların yaşları ilerledikçe ev sahipliği durumları değişmektedir. 45-54 yaş aralığında olanların %64'ü ev sahibiyken, 35-44 yaş aralığındaki katılımcıların sadece %53'ü ev sahibidir.

Balıkesir merkezinde yoğun olan öğrenci nüfusu, düşük metrekareli ve uygun kira seçenekli ev ihtiyacı ortaya çıkarmaktadır.

Balıkesir'deki yaşamsal imkanları, katılımcılar 10 üzerinden değerlendirirken 7 ve üzerinde puan verenlerin oranı %89'dur.

Balıkesir'in yıllık nüfus artış hızı yılda %1,75 olarak belirlenmiştir. Nüfus artış hızına göre Balıkesir 81 il arasında 58. sırada yer almaktadır.

*Tüik "Türkiye geneli mutluluk ve gelecekte beklenenler" adlı anketinin sonuçlarına göre.

Araştırmanın Kapsamı

2015 yılı Nisan ayında hedef bölge (Balıkesir, il merkezi) bazında gerçekleştirdiğimiz araştırmadan derlediğimiz bulguların temel amacı, konut satın alma kararlarını etkileyen faktörlerin incelenmesi ve konut satın almak isteyenlerin profilinin belirlenmesidir.

ARAŞTIRMANIN TEMEL AMACI DOĞRULTUSUNDA SORGULANAN KAVRAMLAR

- Araştırma hedef kitlesinin mevcut demografik durumları açısından (cinsiyet, yaş, medeni durumu, eğitim durumu...) dağılımı,
- Standart konut, markalı proje-lüks konut, müstakil ev potansiyel müşterilerinin barındırdıkları evin sahiplik durumu ve konut tercihleri arasındaki ilişki,
- Araştırma hedef kitlesinin konut satın alırken konutla ilgili nelere dikkat ettiği ve konut satın almayı etkileyen faktörler.

ARAŞTIRMA EVRENİ

Bu araştırma kapsamı açısından Balıkesir ili genelinde standart ve lüks konut projelerinin (standart konut, markalı proje-lüks konut, müstakil ev) hedef müşterilerinin görüşlerini içermektedir.

Araştırma kapsamında bilgi toplamak amacıyla hazırlanan soru formu, bu çerçevede hedef katılımcı özellikleri taşıyan toplam 300 katılımcıya uygulanmıştır.

ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

Araştırma, standart-lüks konut projelerinin (standart konut, markalı proje-lüks konut, müstakil ev) potansiyel müşterilerini Balıkesir il merkezi bazında temsil kabiliyetine sahip hedef katılımcılar belirlenip, bunlara ait bilgilerin anket yolu ile elde edilmesi ile gerçekleştirilmiştir.

Sahada veri derleme çalışmaları, kantitatif araştırma tekniklerinden CATI (bilgisayar yardımı ile gerçekleştirilen telefon görüşmeleri) ile gerçekleştirilmiştir.

Amaçlarımıza ulaşabilmek için masaüstü ve kalitatif araştırma teknikleri ile birlikte gerekli olduğu yerlerde un-structured* araştırma teknikleri kullanılmıştır.

* Un-structured, derlenen bilgilerin kontrolü ve ikincil "tamamlayıcı" veriler derlenmesi esnasında kullanılan ek yöntemdir

VERİLERİN ELDE EDİLMESİ

Verilerin elde edilmesinde anket tekniğinden yararlanılmıştır. Anket formu hazırlanırken soruların kolay anlaşılabilir olmasına dikkat edilmiştir. Birkaç açık uçlu soru dışında kapalı uçlu sorular, likert tipi sorular ve çoktan seçmeli cevap seçenekleri ile veriler toplanmıştır.

ANKETİN METODU VE DİLİ

Araştırmanın masabaşı çalışmalarında, proje amaçlarına ulaşabilmek için CATI telefonla görüşme araştırma teknikleri ile birlikte un-structured teknikler de kullanılmıştır. (Anket-görüşme dili Türkçe'dir.)

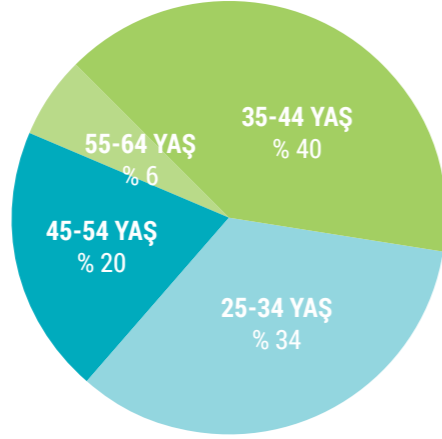
VERİ DERLEME ORGANİZASYONU

- SELASTURKIYE Araştırma & Danışmanlık Bilgi İşlem Merkezi ve
- Saha Veri Derleme Ekibi
- Çalışma süresince, SELASTURKIYE - GAYRİMENKUL AD-HOC ve MODUL araştırmalarında deneyimli anketörler görev almıştır. (Nisan 2015)

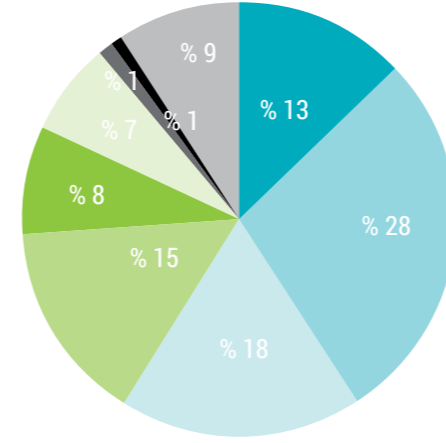


Katılımcı Profili

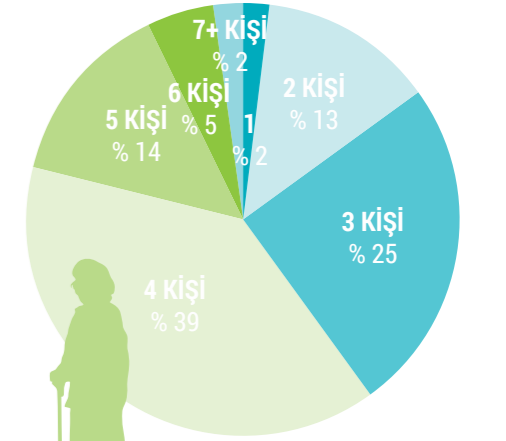
Yaş Dağılımı



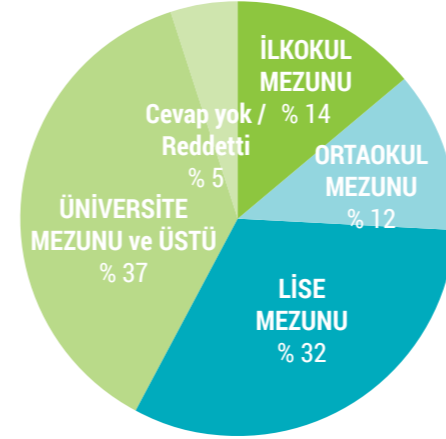
Hanede Yaşayanların Aylık Gelir Durumu



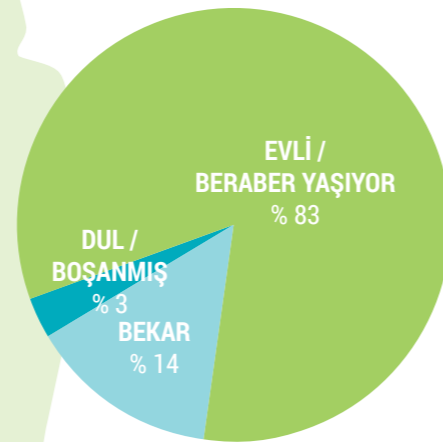
Hanede Yaşayan Kişi Dağılımı



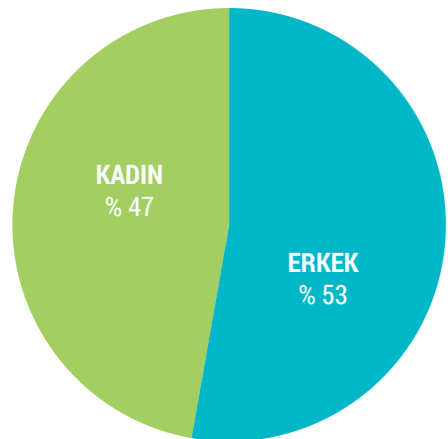
Hanede Yaşayanların Eğitim Durumu



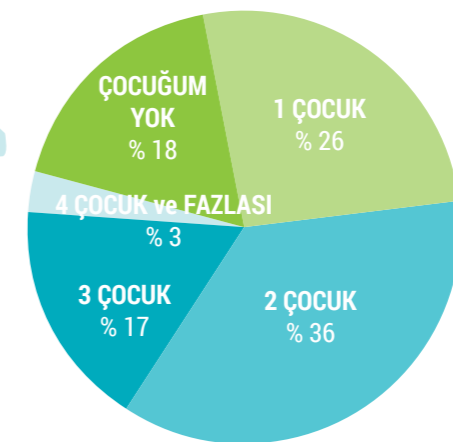
Medeni Durum



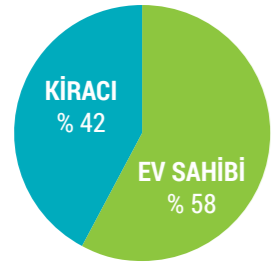
Cinsiyet Dağılımı



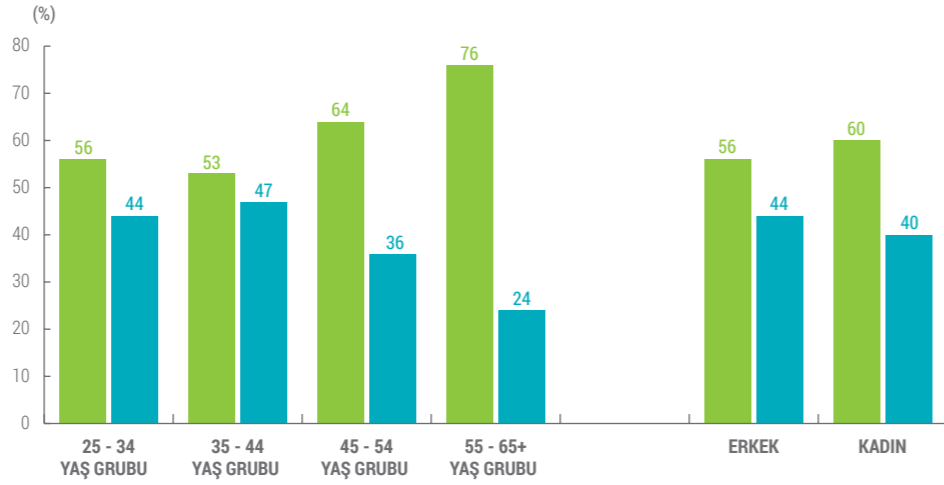
Hanede Yaşayanların Çocuk Sahiplik Durumu



Özet Bulgular



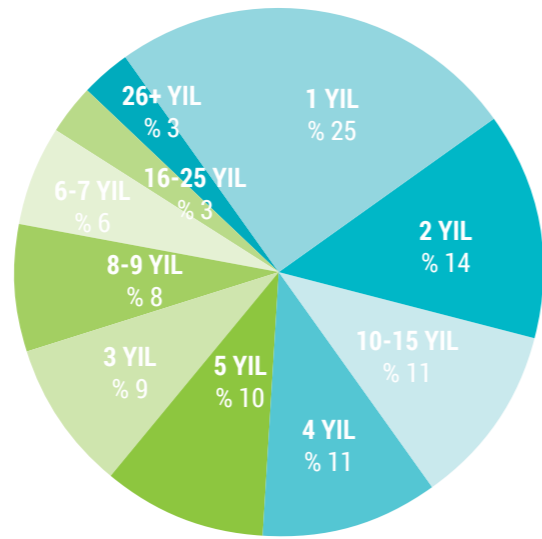
Soru. 1a
Şu an oturduğunuz ev size mi ait yoksa kiracı mısınız?



Ev sahipliği 35-44 yaş aralığında %53 ile en düşük oran olurken, 55-64 yaş aralığında %76 ile en yüksek oran olmuştur.

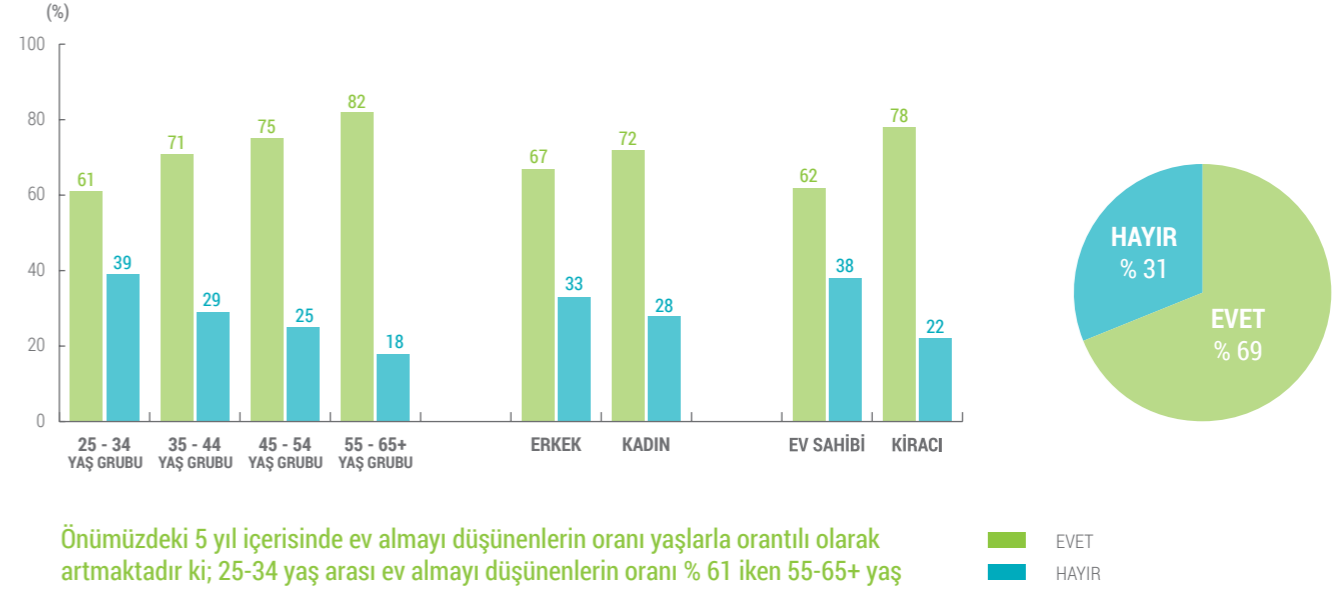
EV SAHİBİ
KİRACI

Soru. 1b
Şu an oturduğunuz evinizi kaç yıl önce satın aldınız?



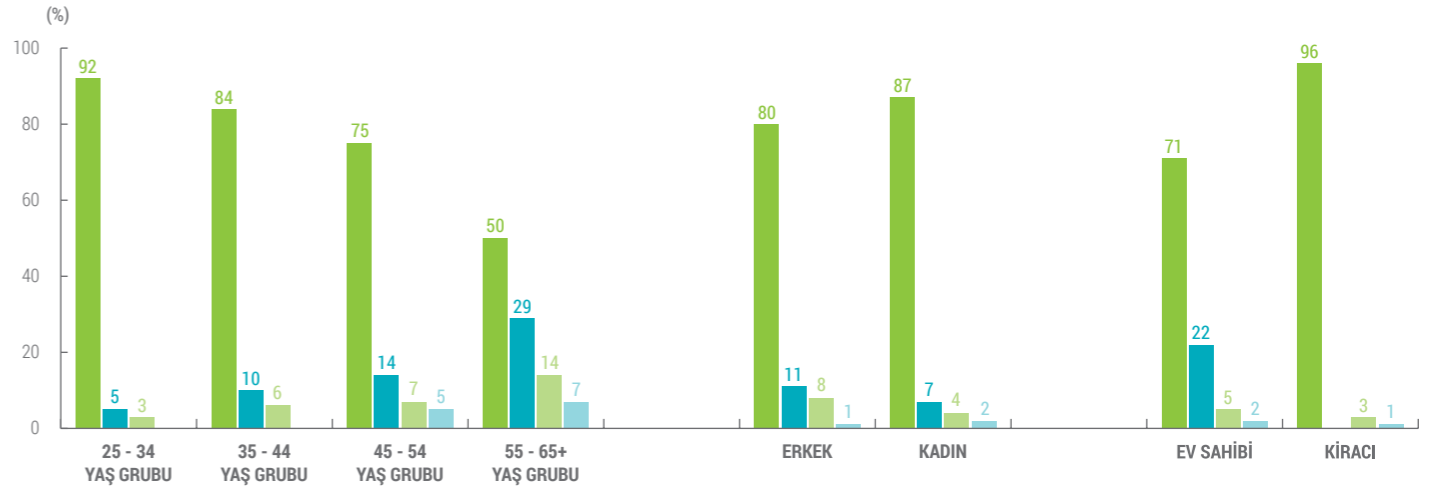
Oturduğu evi 16-25 yıl arası ve 26 yıl ve daha önce satın alanlar %3 ile en düşük orandadır. 1 yıl önce ev satın alanların sayısı %25 ile en yüksek orandadır.

Soru. 1c
Önümüzdeki 5 yıl içerisinde ev almayı düşünüyor musunuz?

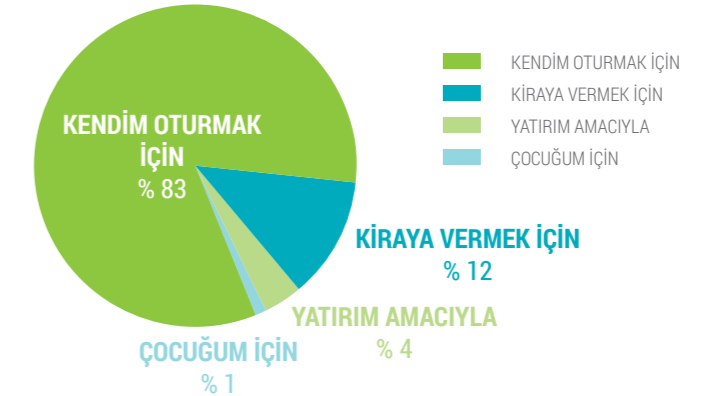


EVET
HAYIR

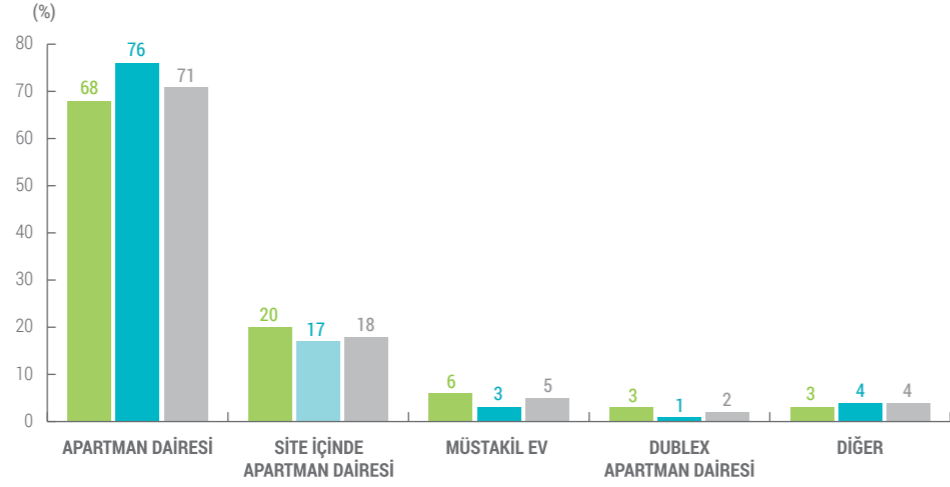
Soru. 2
Konut satın almak istemenizin temel nedeni size okuyacaklarımdan hangisidir?



Konut satın alma nedenine kendim oturmak için cevabı veren katılımcılar en yüksek %92 oran ile 25-34 yaş grubu iken, 55-65+ yaş grubu %50 ile en düşük yaş grubu olmuştur. Kendim oturmak için konut satın almak isteyenleri %96 oran Kiracı ağırlıklıdır.

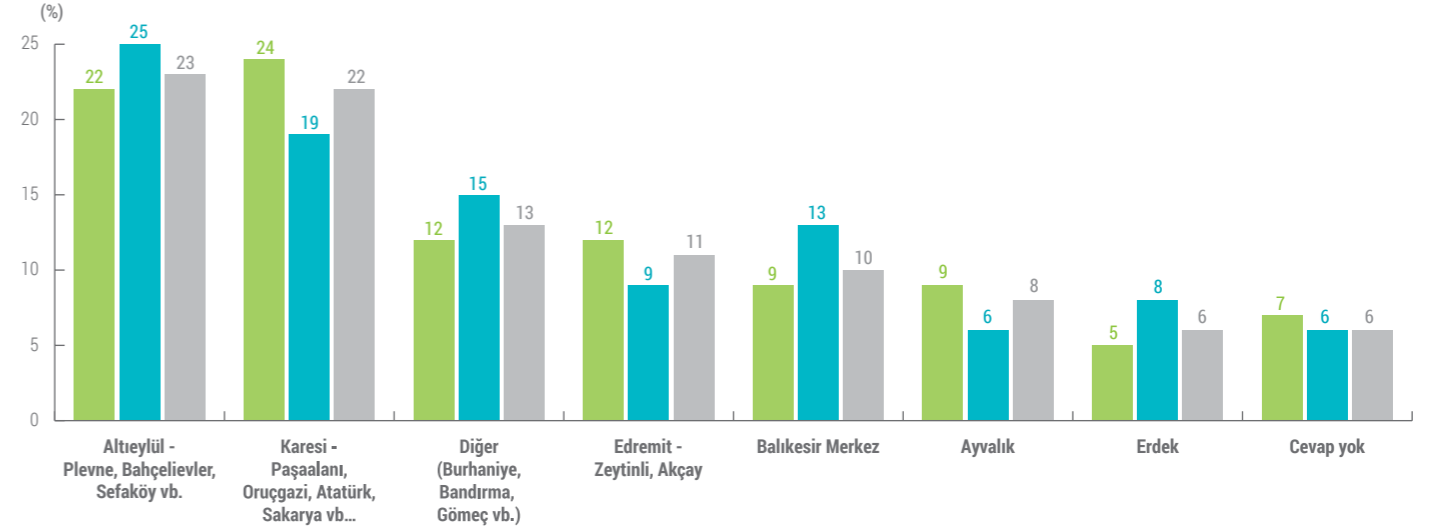


Soru. 3
Şu anda ikamet ettiğiniz ev nasıl bir yapı?



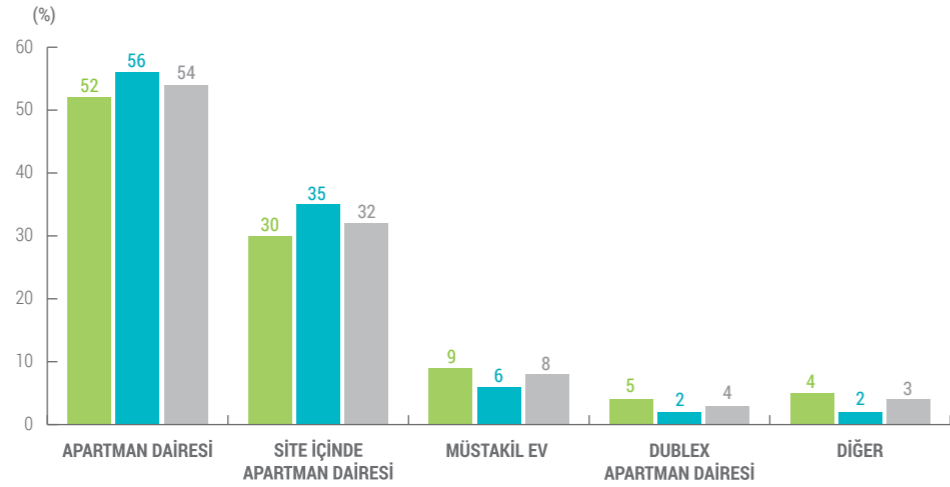
İkamet edilen ev yapısında ev sahibi grubunda apartman daireleri % 68 ile birinci sırada yer alırken, bu seçenek kiracı grubunda % 76 oranla yine birinci sıradadır.

Soru. 5
Balıkesir'de hangi semtlerde konut/ev almayı düşünürdünüz?



Katılımcıların Balıkesir'de konut almayı düşündüğü semtler arasında % 23 ile Altıeylül (Plevne-Bahçelievler-Sefaköy) ilk sırada yer alırken % 22 ile Karesi (Paşaalani-Oruçgazi-Atatürk) onu takip etmektedir.

Soru. 4
Konut/ev satın alacak olsanız bütçenize göre nasıl bir yapıda bulunan evi tercih edersiniz?

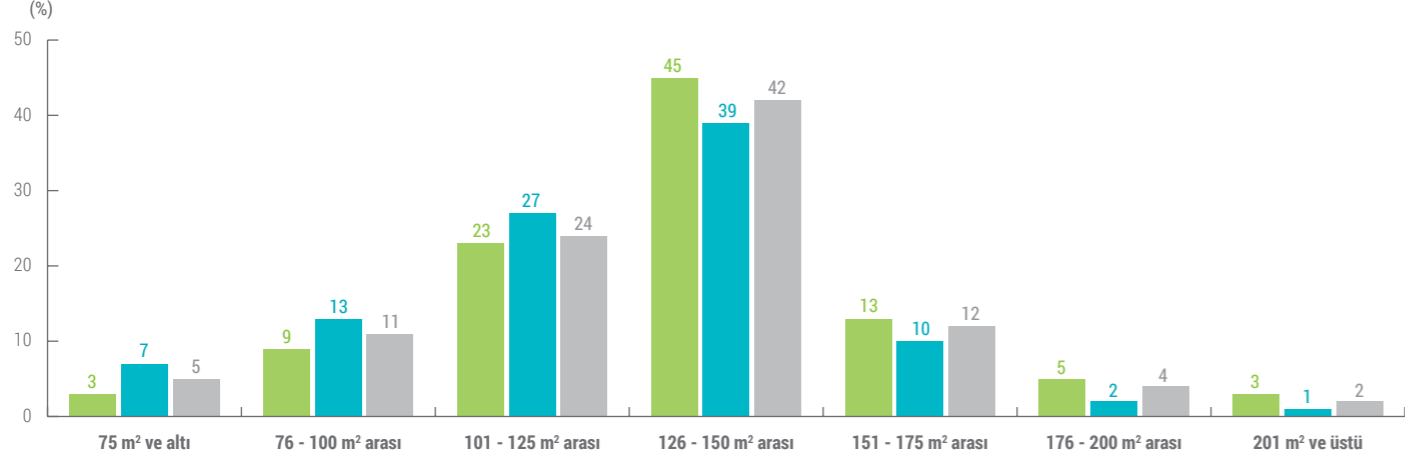


Katılımcıların bütçelerine göre satın almayı düşündükleri konut tipi tercihlerinde Apartman daireleri ev sahipleri arasında %52, kiracılar arasında % 56 oranı ile öne çıkmaktadır. Site içinde apartman daireleri - ev sahipleri arasında % 30, kiracılar arasında % 35 oranı ile ikinci sıradadır.



Soru. 6a

Satın aldığımız/satın almayı düşündüğünüz konut/daire sizce kaç m² olmalı?

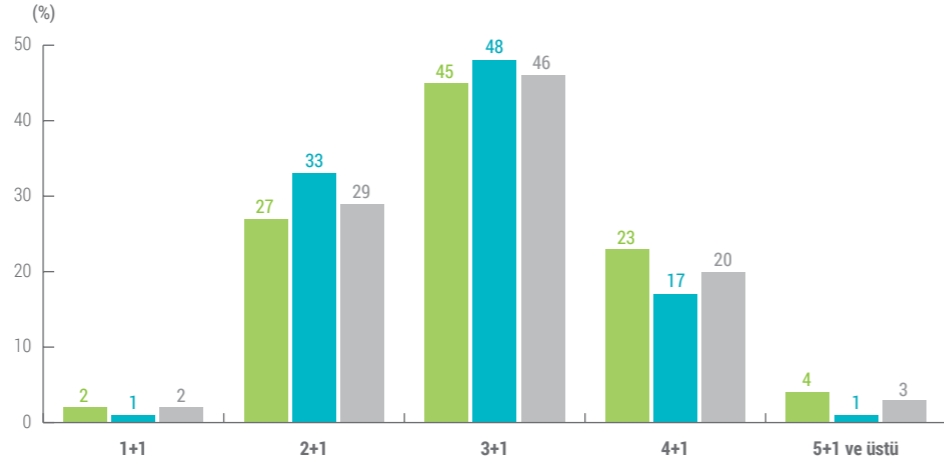


Sahip olunan konut m² büyüklüğünde en fazla tercih edilen 126-150 m² % 42 ile öne çıkmaktadır. 101-125 m² arasında tercih edenlerin genel oranı % 24'dür. 201 m² ve üstü % 2 oranı ile son sırada yer almaktadır.

EV SAHİBİ
KİRACI
ORTALAMA

Soru. 6b

Satın aldığımız/satın almayı düşündüğünüz konut/daire sizce kaç odalı olmalı?

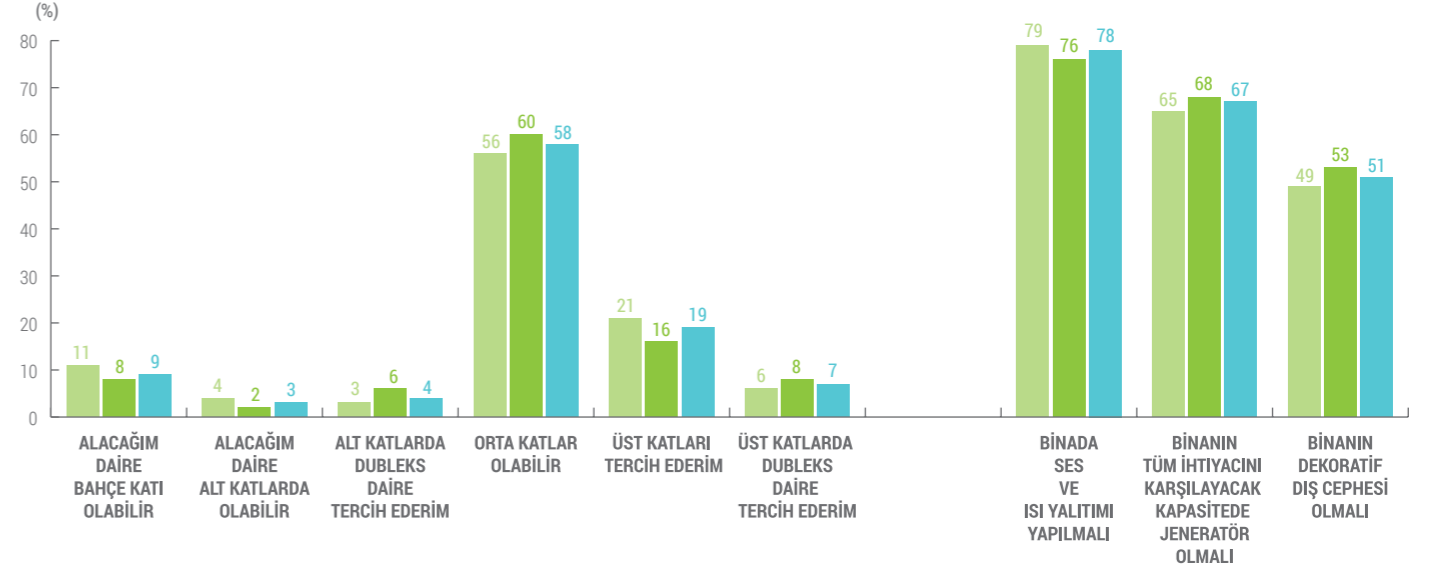


Tercih edilen oda sayısında 3+1 tüm katılımcılarda öne çıkmaktadır. Ev sahipleri arasında 3+1 oda sayısında %45 ile en yüksek orana sahiptir. 1+1 oda sayısında tüm katılımcılarda en az oran olarak görülmektedir.

EV SAHİBİ
KİRACI
ORTALAMA

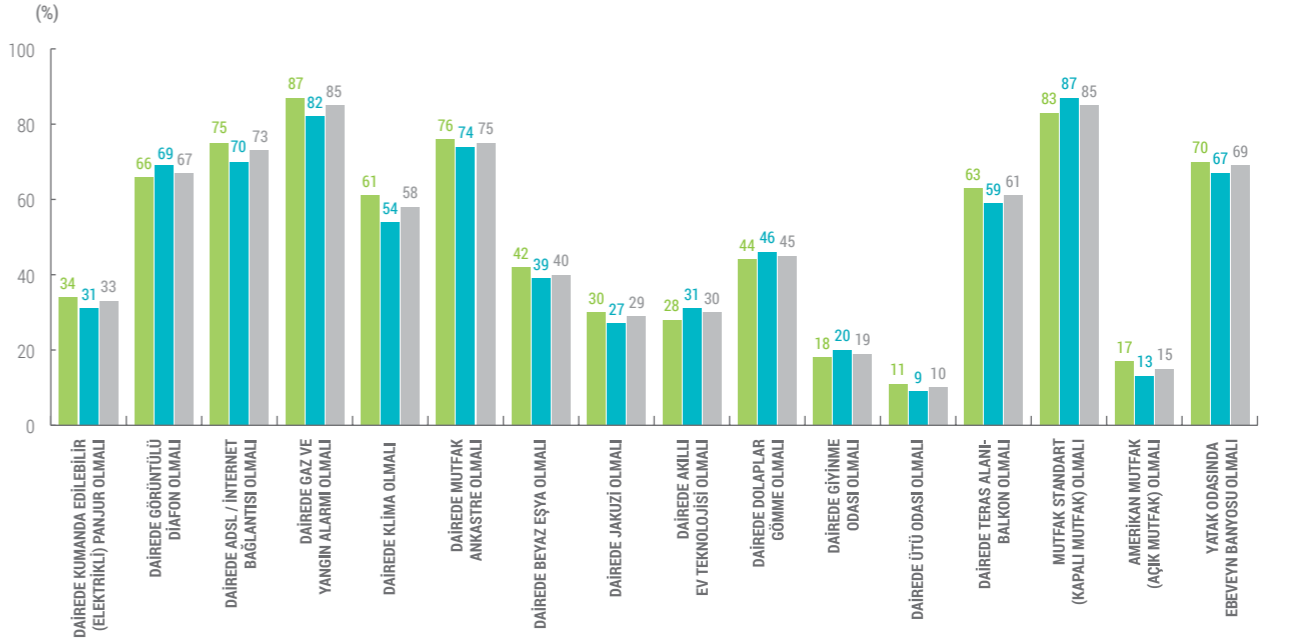
Soru. 7a

Size satın almayı düşündüğünüz konut/ev yapılarıyla ilgili bazı alternatifler okuyacağım, lütfen tercih ettiklerinizi belirtir misiniz?



Binada ses ve ısı yalıtımı yapılmalı diyenlerin oranı % 78 ile en çok tercih edilen alternatiftir. Binanın tüm ihtiyacını karşılayacak kapasitede jeneratör olmalı % 67, orta katlar olabilir % 58, binanın dekoratif dış cephesi olmalı % 51 ile sıralanmaktadır.

ERKEK
KADIN
ORTALAMA

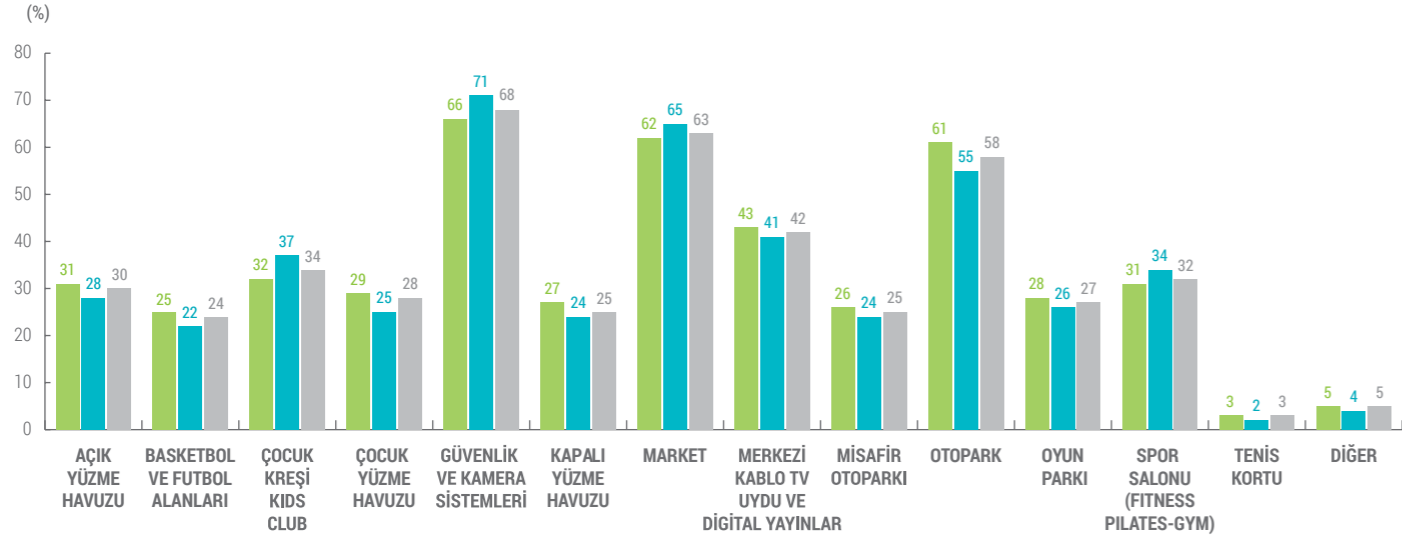


Dairede olması istenenler sorulduğunda kiracıların ilk tercihi %87 ile mutfak standart olmalı iken, ev sahiplerinin ilk tercihi yine %87 ile dairede gaz ve yangın alarmı olmalı şeklinde belirtilmiştir.

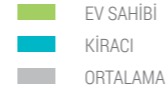
EV SAHİBİ
KİRACI
ORTALAMA

Soru. 8

Site içinde konut / ev satın alacak olsaydınız şimdi sayacağım özelliklerden hangilerinin site içerisinde bulunmasının satın alma kararınızı olumlu yönde etkileyeceğini belirtir misiniz?



Konut alırken en olumlu etken olarak güvenlik % 68, market % 63 olarak ilk sıralarda yer alırken, % 3 ile tenis kortu en son sırada yer almaktadır.



Soru. 9

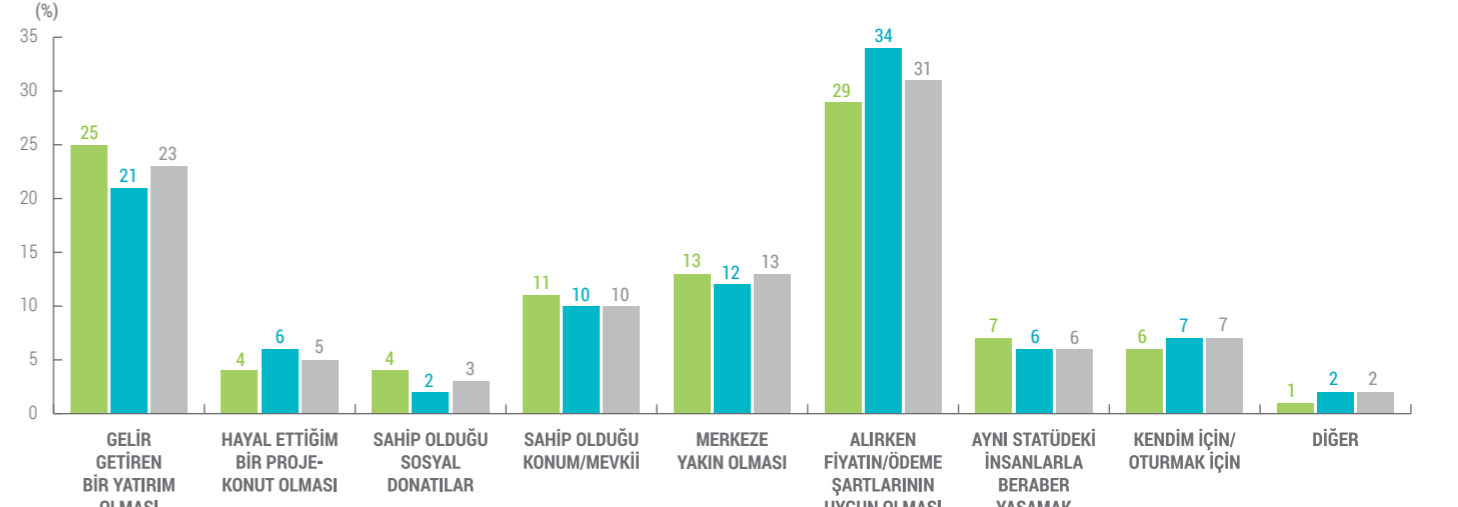
Satın almayı düşündüğünüz sitedeki 'Site yönetimi' ile ilgili tercihinizi belirtir misiniz?



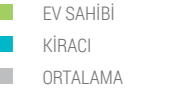
Katılımcıların %63'ü profesyonel yönetim tercihi olduğunu belirtmiştir.

Soru. 10

Konut satın almaya karar vermenizde en önemli sebepler nelerdir?

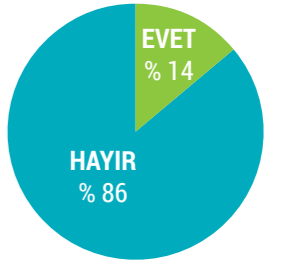
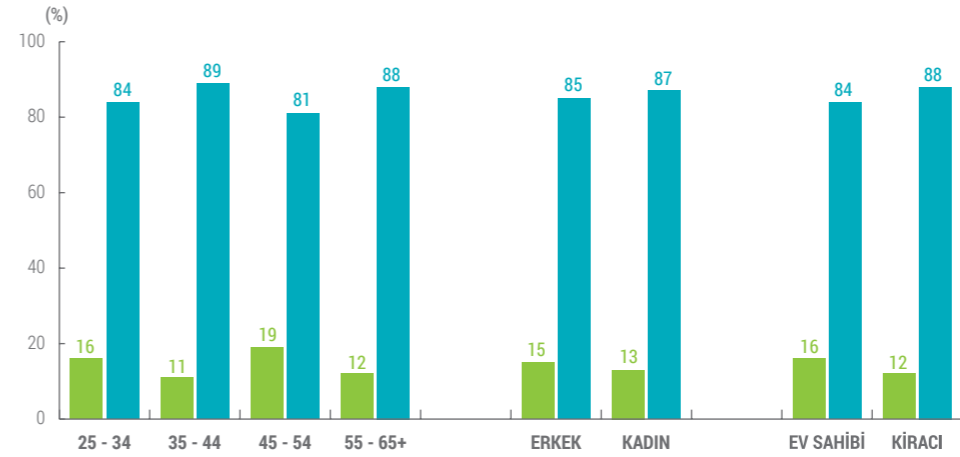


Katılımcıların % 31'i konut satın almaya karar verirken ödeme şartlarına uygun olmasına göre karar vermektedir.

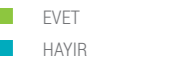


Soru. 11

Konut satın aldığınız/satın almayı düşündüğünüz sitede 1+1 stüdyo daire olsa bu tip bir daire almayı düşünür müsünüz?

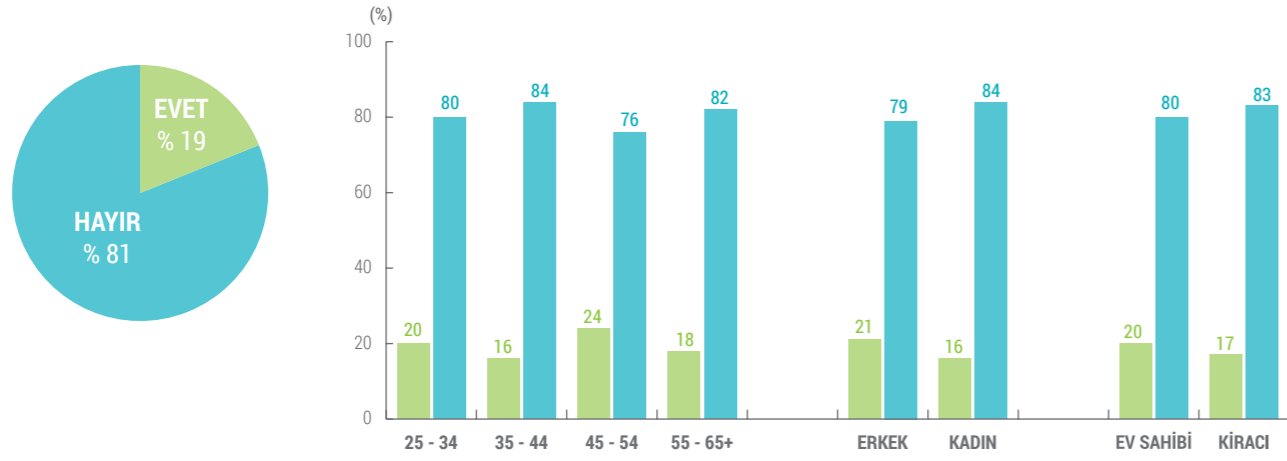


Katılımcıların %86'sı 1+1 stüdyo daire almayı düşünmüyor. 1+1 stüdyo daire almayı düşünür müsünüz sorusuna cevap verirken yaş gruplarının farklı olması sonuçları olumlu yönde değiştirmiyor.



Soru. 12

Konut satın aldığımız/satın almayı düşündüğümüz sitede 1+1 stüdyo dairelerin de bulunması sizi rahatsız eder mi?

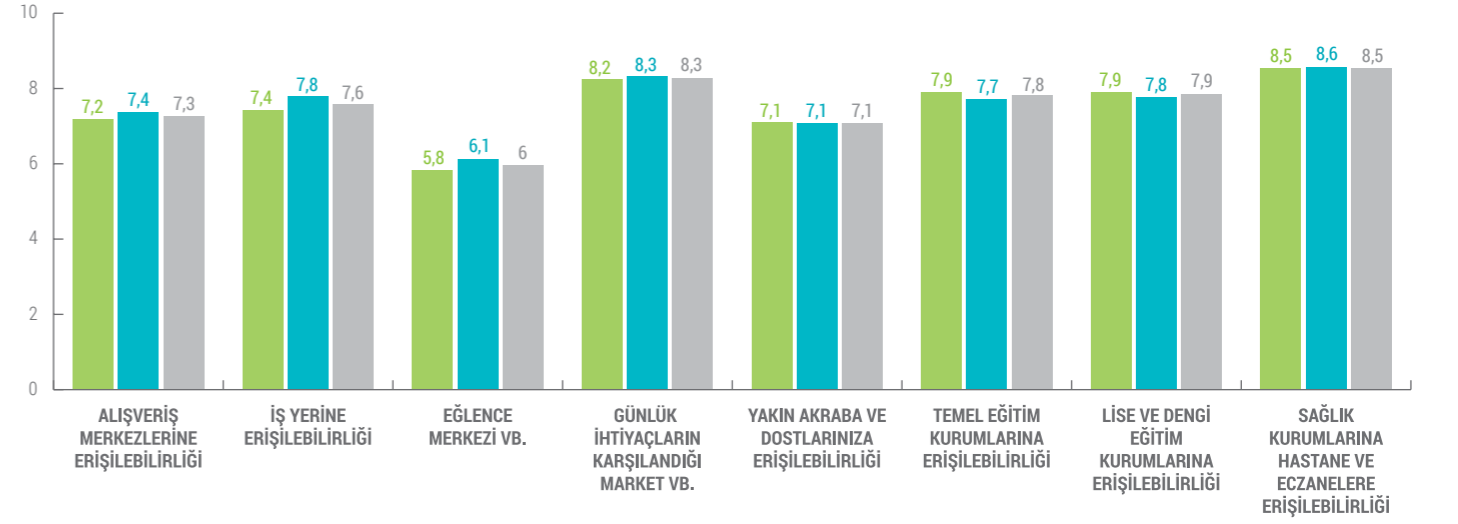


Katılımcıların ortalama %81'i 1+1 stüdyo dairelerin sitede bulunmasından rahatsız olmuyor. Rahatsız olacağını belirten en büyük kesim 45-54 yaş arası %24 olarak öne çıkmaktadır.

EVET
HAYIR

Soru. 14

Size okuyacağım kavramları "yaşamsal imkanlar" açısından yaşadığımız şehri 1'den 10'a kadar bir puan vererek değerlendirir misiniz?

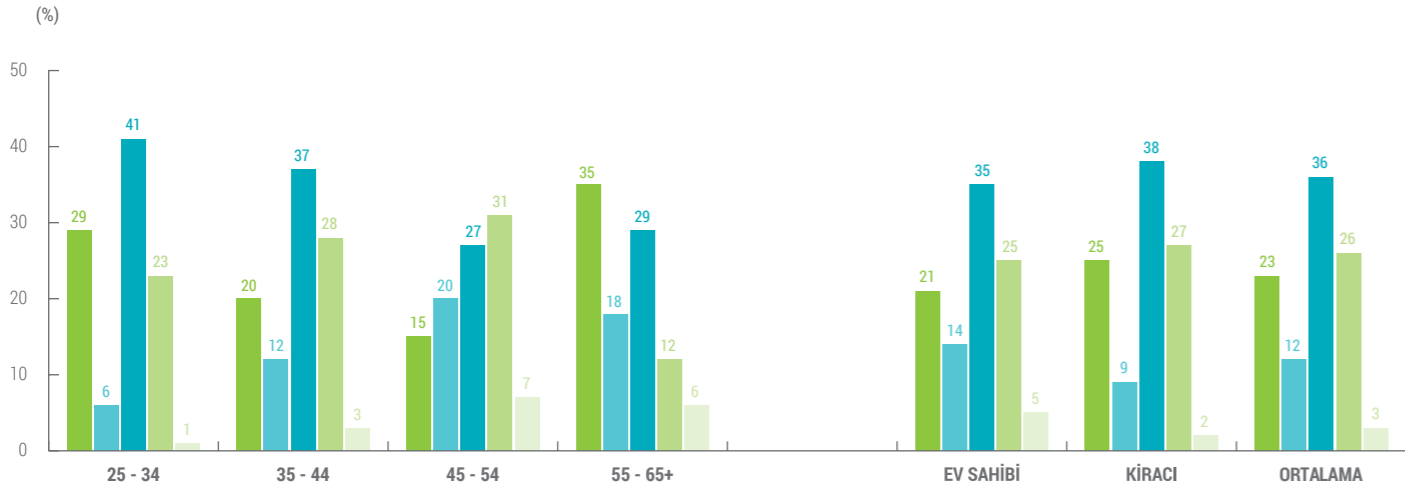


Balıkesir'de yaşayan katılımcılar sağlık kurumlarına erişilebilirliğe 10 üzerinden 8,5 puan vermişlerdir.

EV SAHİBİ
KİRACI
ORTALAMA

Soru. 13

1+1 stüdyo daire satın almanızda etkili olabilecek faktörleri öğrenebilir miyiz?

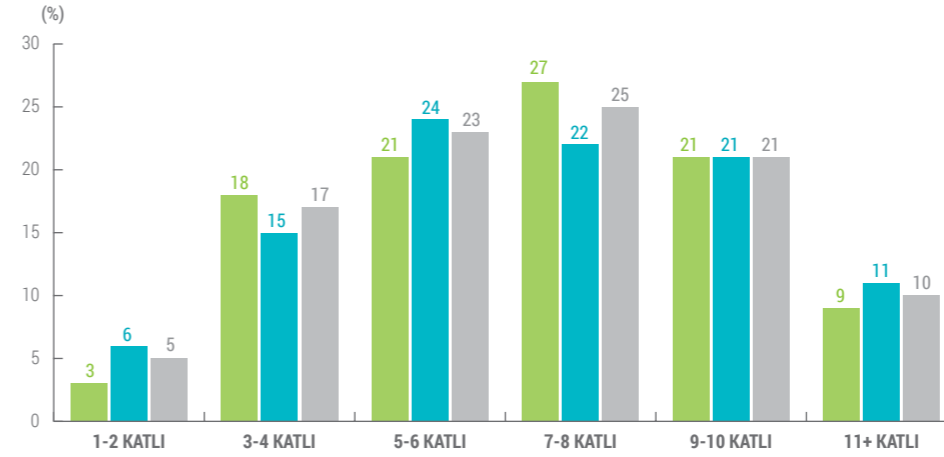


Katılımcıların % 36'sı 1+1 stüdyo dairelerin fiyatının daha uygun olması sebebiyle, % 26'sı ise işine yakın olduğu için tercih ettiğini belirtmektedir.

YALNIZ ve/veya EŞİMLE YAŞAMAK İÇİN (KALABALIK OLMAMA)
YATIRIM AMAÇLI/KİRALAMAK İÇİN
FİYATI DAHA UYGUN OLDUĞU İÇİN
İŞİME YAKIN OLMASI
DİĞER

Soru. 15

Konut satın aldığımız / satın alacağımız binanın en fazla kaç katlı olmasını isterdiniz?



Satın alınacak konutun bina/kat sayısı ev sahipleri için en yüksek oran olan % 25 ile 7-8 kat için belirtilmiştir. İkinci sırada kiracılar için en yüksek oran olan % 24 ile 5-6 katlı binalar tercih edilmektedir.

EV SAHİBİ
KİRACI
ORTALAMA

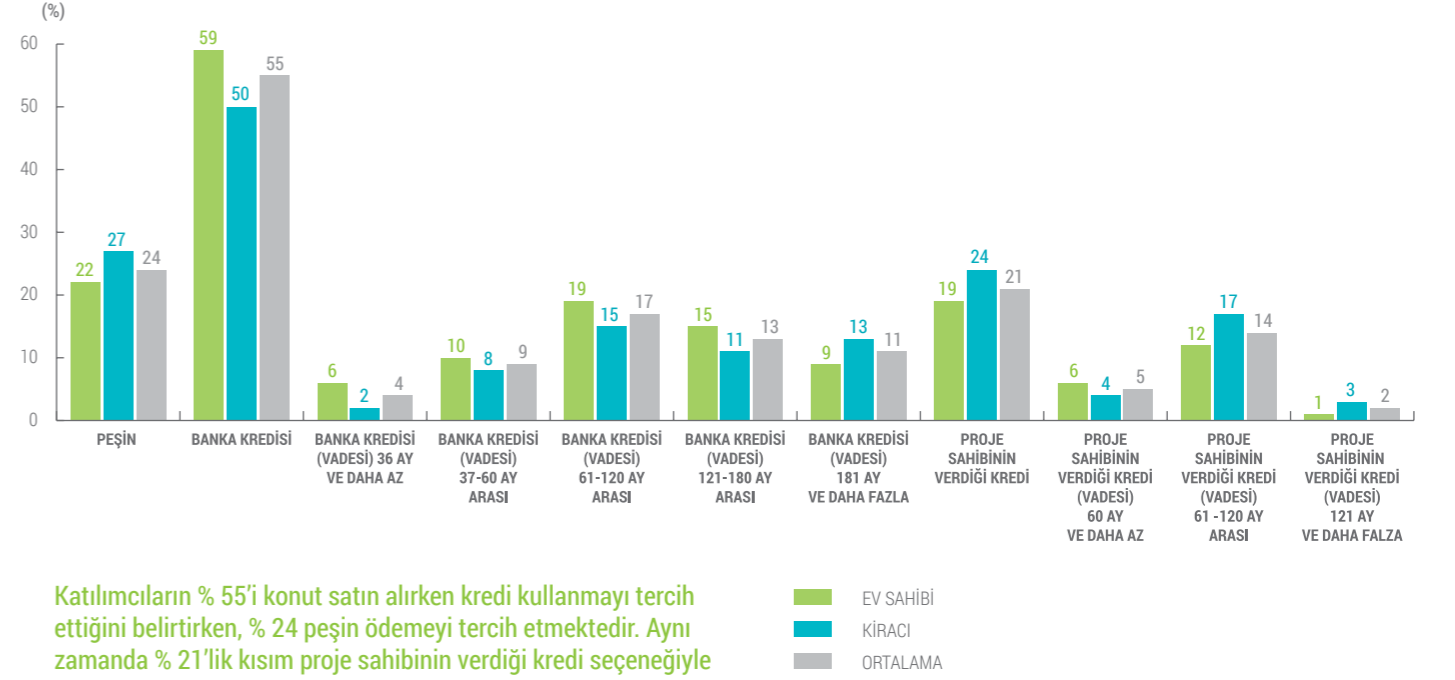
Soru. 16

Satın aldığınız satın almayı düşündüğünüz m² konut/ev için ödeyeceğiniz meblağ/tutar en fazla ne kadardır?



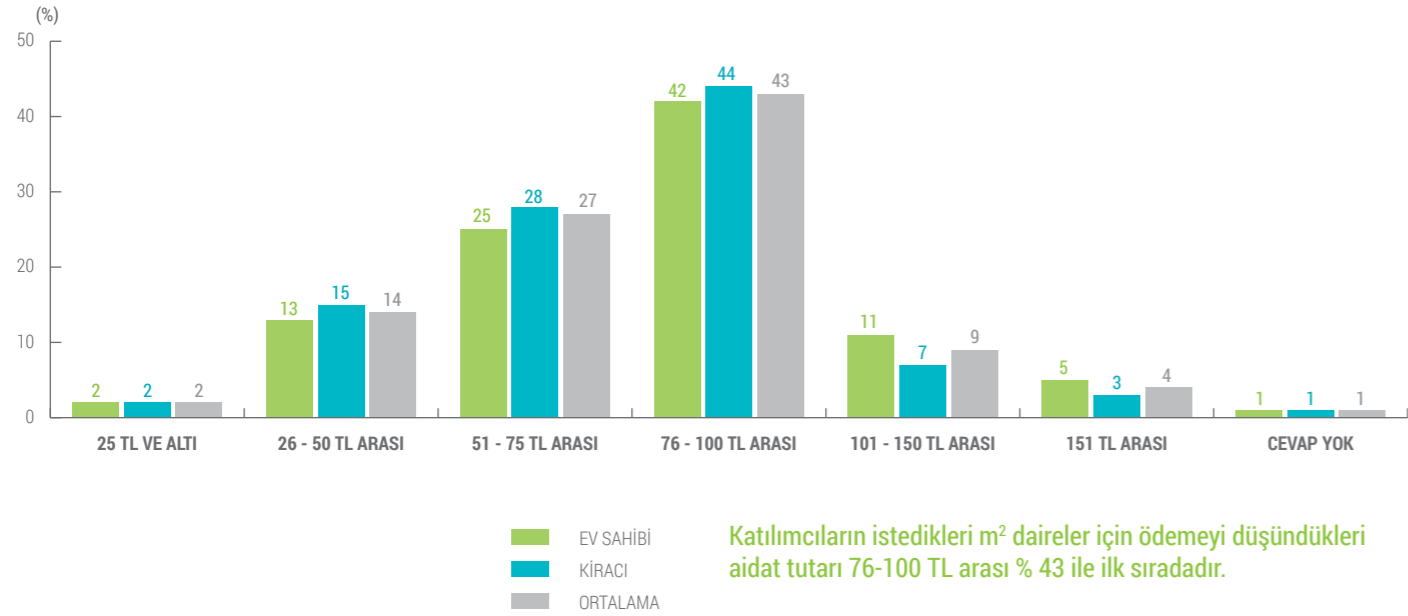
Soru. 18

Okuyacağım ödeme alternatiflerinde hangilerini tercih edersiniz? Vade tercihinizi belirtiniz.



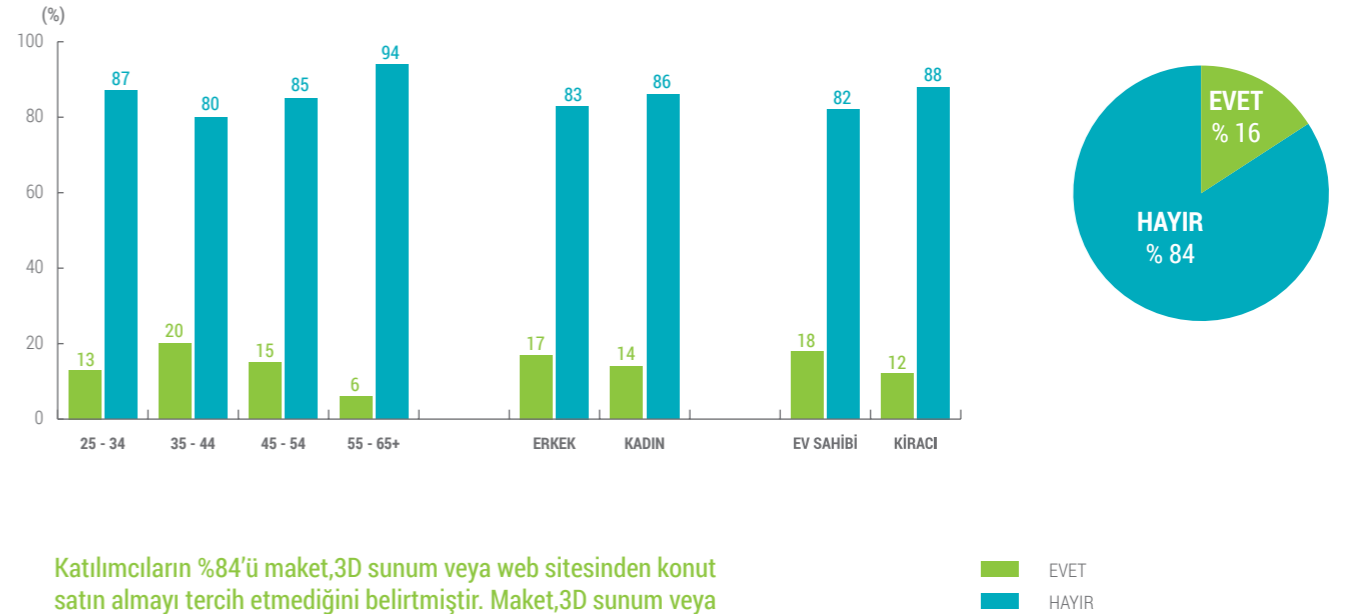
Soru. 17

Bu tarz bir konutun giderleri için ne kadar aidat ödemeyi kabul edersiniz?

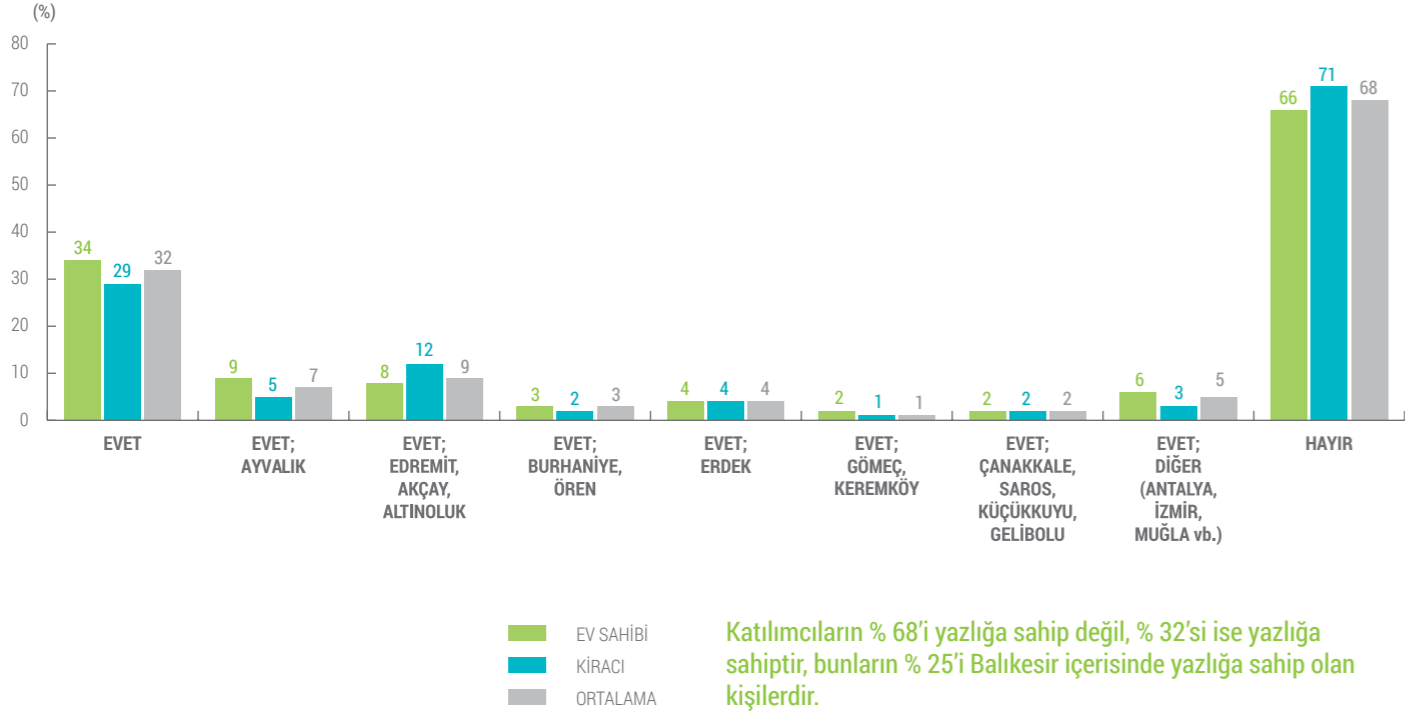


Soru. 19

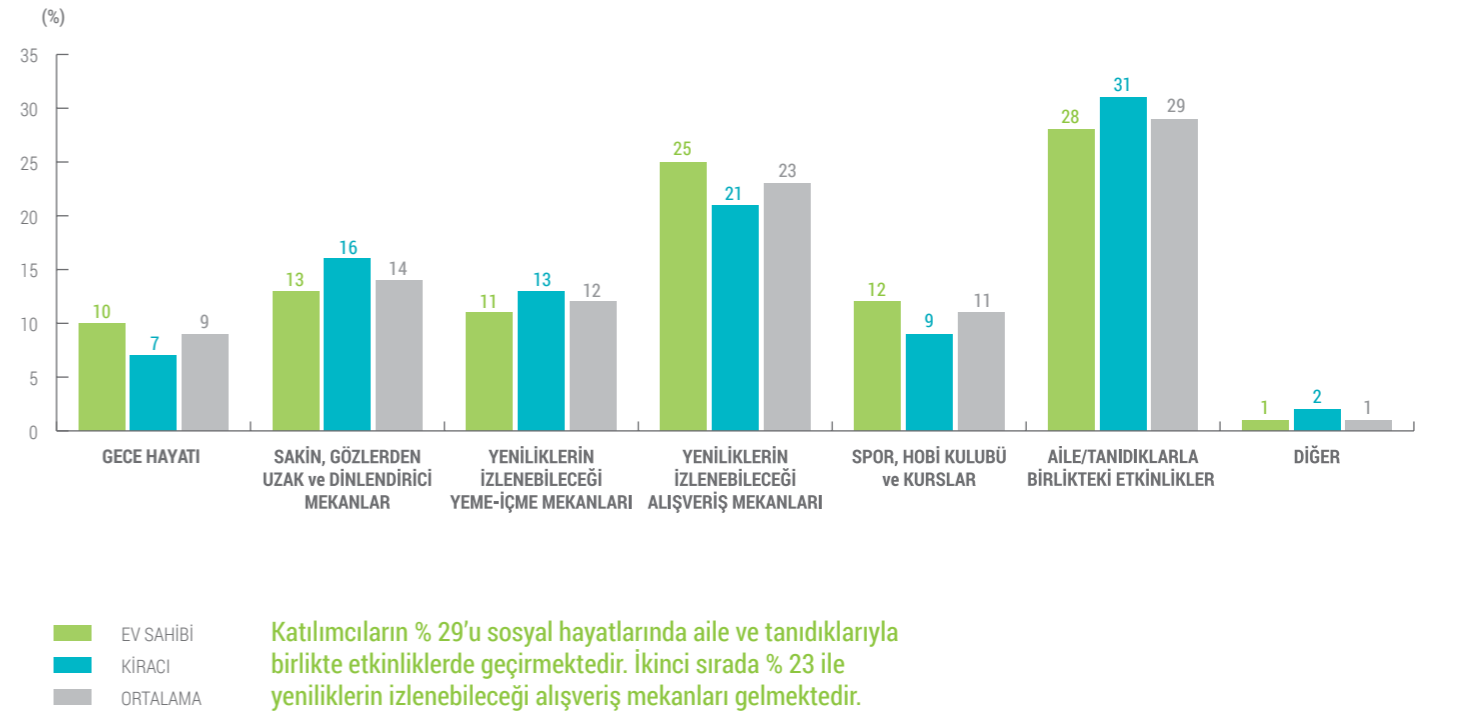
Maketten, 3D sunumdan yada proje web sitesinden konut satın alır mısınız?



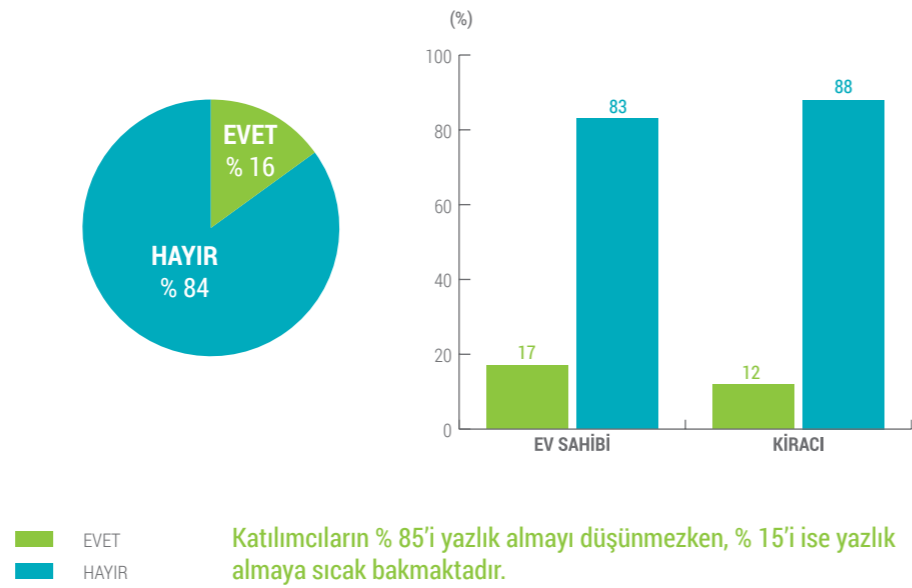
Soru. 20a
İkinci ev (Yazlık eviniz) var mı? Varsa nerede? Yoksa satın almayı düşünüyor musunuz?



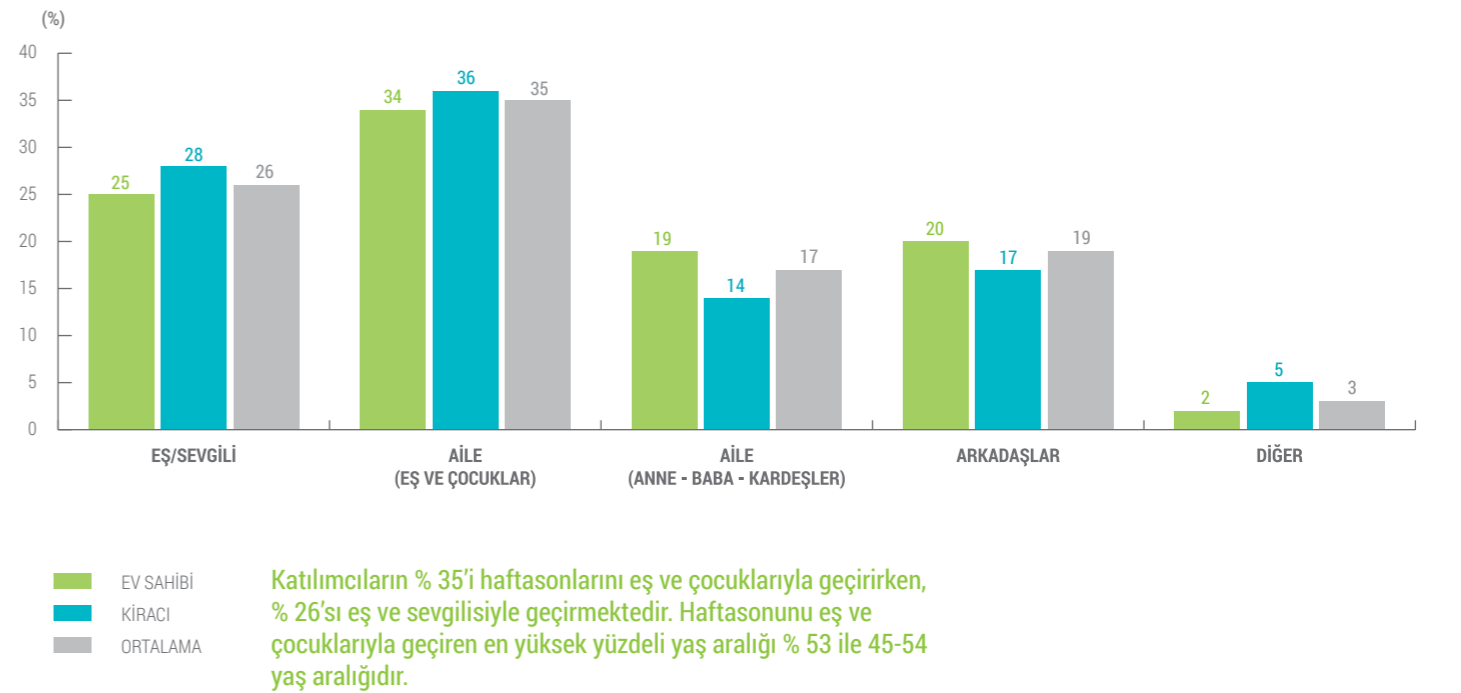
Soru. 21
Sosyal hayatınızda tercih ettiğiniz aktiviteler nelerdir?



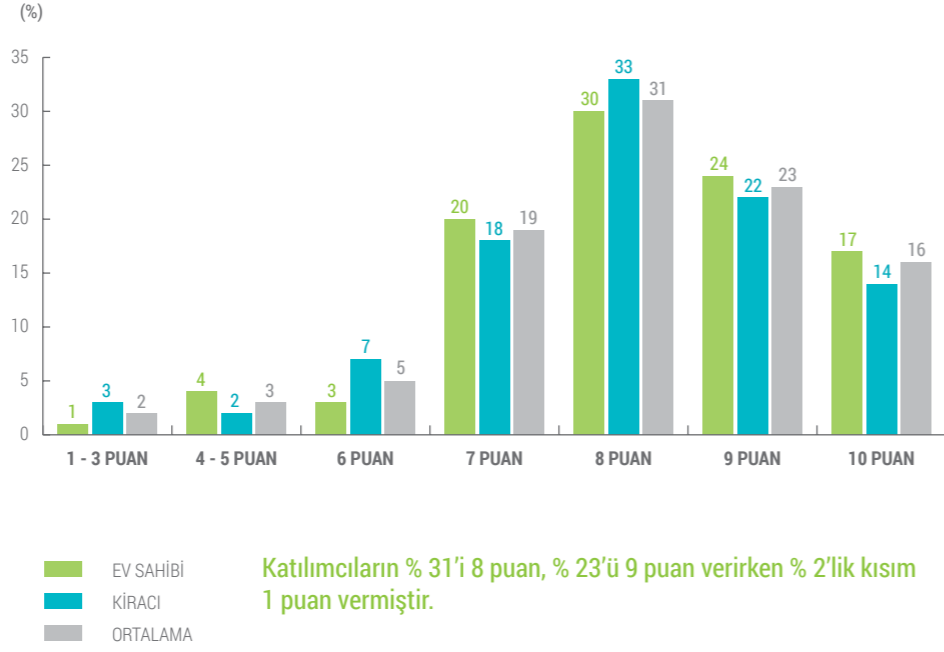
Soru. 20b
İkinci ev (Yazlık eviniz) satın almayı düşünüyor musunuz?



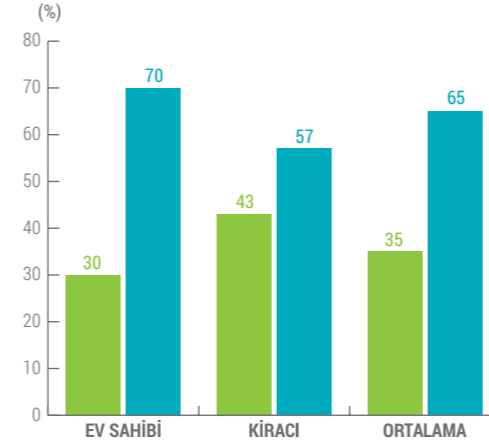
Soru. 22
Haftasonlarınızı genellikle kiminle, kimlerle geçirirsiniz?



Soru. 23
Balıkesir'de yaşamaktan ne kadar memnun olduğunuzu 1 ile 10 arası puan vererek değerlendirir misiniz?



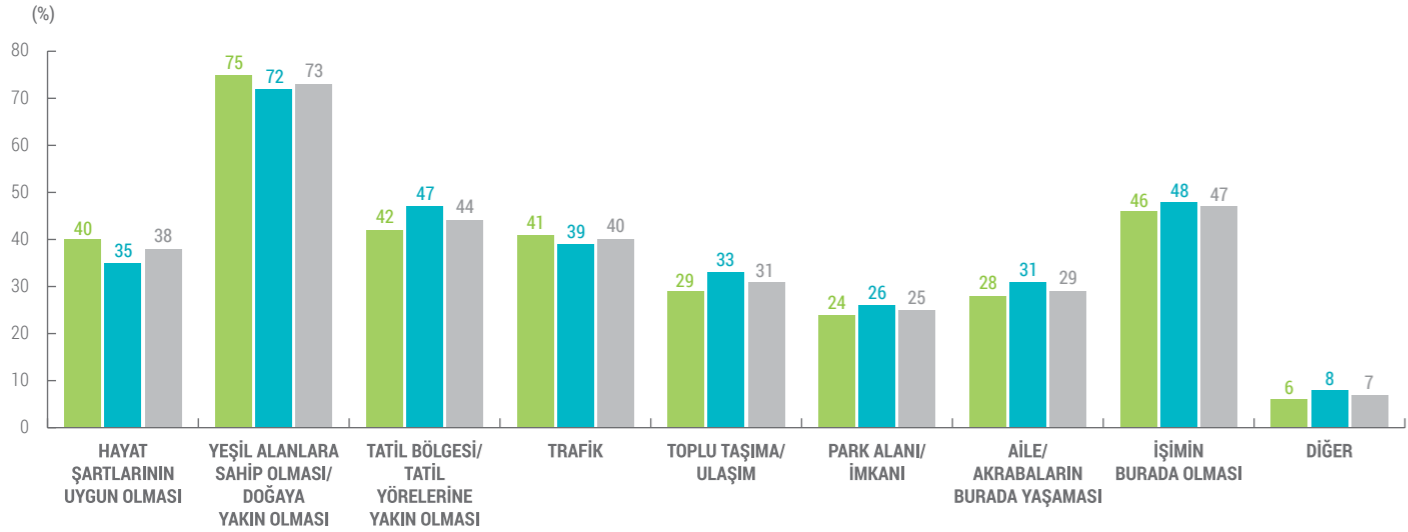
Soru. 25a
Balıkesir dışında başka bir şehirde yaşar mısınız?



Katılımcıların % 65'i Balıkesir dışında başka bir şehirde yaşamak istemediğini belirtirken % 35'lik kesim başka şehirlerde yaşamaya sıcak bakmaktadır. Balıkesir dışında başka şehirde yaşamak istemeyenlerin % 70'i ev sahibidir.

EVET
HAYIR

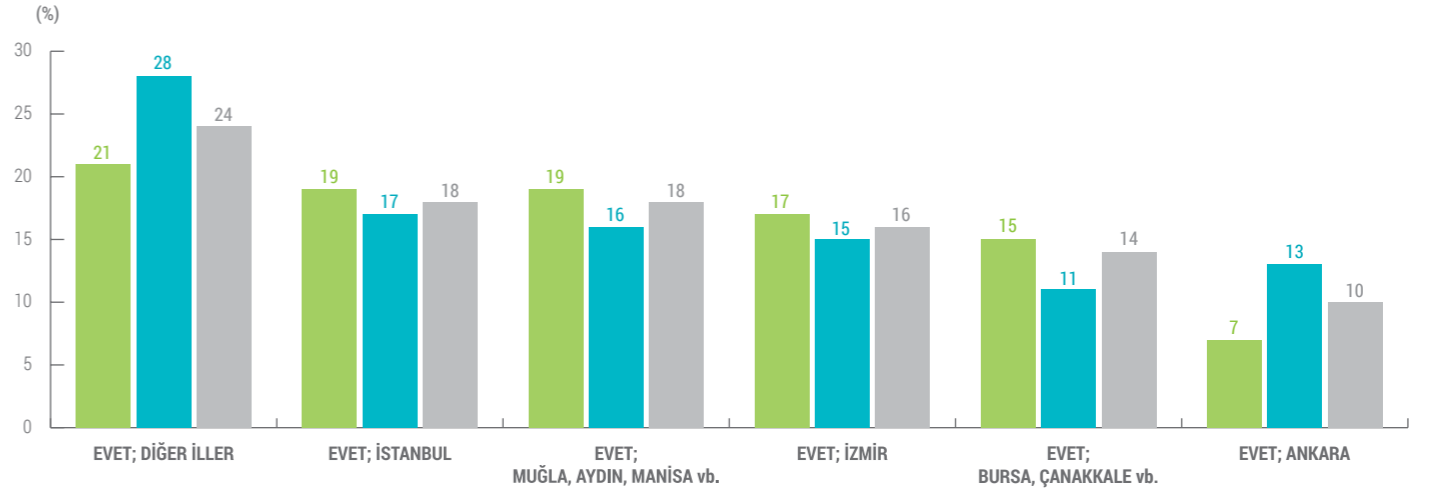
Soru. 24
Siz okuyacağım seçeneklerden Balıkesir'de yaşamaktan memnun olma ve memnun olmamanızı belirten sebepleri söyler misiniz?



Katılımcıların %73'ü Balıkesir'in yeşil alanlara sahip olmasından ve doğaya yakın olmasından memnunken, işimin burada olması seçeneği %47 ile ikinci sırada yer almaktadır.

EV SAHİBİ
KİRACI
ORTALAMA

Soru. 25b
Başka bir şehirde yaşayacak olsanız tercih edeceğiniz şehir veya bölgeleri belirtir misiniz?



Katılımcıların % 18'i İstanbul'da yaşamayı tercih edebileceğini belirtmiştir. Ankara'da yaşamak isteyenler ise % 10'dur.

EV SAHİBİ
KİRACI
ORTALAMA

Analiz & Değerlendirmeler

TÜRKİYE'DE, KONUT ALMAYI DÜŞÜNENLERİ EN ÇOK TEŞVİK EDEN KONU "GÜVENLİK"

BALIKESİR'DE SİTE İÇERİSİNDEN KONUT ALMAYI DÜŞÜNENLER SİTENİN GÜVENLİK-KAMERA SİSTEMİNİ VE SİTE İÇERİSİNDE MARKET OLMASINA ÖNEM VERİYORLAR.

BALIKESİR'DEKİ KATILIMCILARIN % 63'Ü KONUTLARINDA PROFESYONEL YÖNETİM İSTEMEKTEDİR.

TÜRKİYE'DE KONUTLARDA PROFESYONEL YÖNETİM ORANI ÇOK DÜŞÜKTÜR.

TÜRKİYE GENELİNDE KONUT İÇİN ÖDENEN BEDEL ORTALAMASI 100.000 TL-200.000 TL'DİR.

BALIKESİR'DEKİ KATILIMCILARIN İSTEDİKLERİ M² DAİRELER İÇİN ÖDEMEYİ DÜŞÜNDÜKLERİ TUTAR 175.001-200.000 TL ARASI %22 İLE İLK SIRADADIR.

TÜRKİYE'DE KONUT SEÇİMİNDE 3+1 KONUTLAR ÖNE ÇIKMAKTADIR.

BALIKESİR'DEKİ KATILIMCILAR ARASINDAN HER 5 KİŞİDEN 2'SİNİN 3+1 EV İSTEDİĞİ ÖNE ÇIKMAKTADIR.

TÜRKİYE'DE KONUT SAHİPLİĞİ YAŞ ORTALAMASI 40-60 YAŞLARI ARASINDADIR.

Katılımcıların yaşları ilerledikçe ev sahiplik durumları değişmektedir. 45-54 yaş aralığında olanların %64'ü ev sahibiyken, 35-44 yaş aralığındaki katılımcıların sadece %53'ü ev sahibidir.

Katılımcıların %83'ü kendi oturmak için konut satın almayı düşünüyor.

Katılımcıların istedikleri metrekarede daireler için ödemeyi düşündükleri tutar 175.001-200.000 TL arası olup %22 ile ilk sıradadır.

Katılımcıların cinsiyetlerine göre değerlendirdiğimizde, satın almak istedikleri konut tiplerinde kadınların Apartman dairesi ve site içerisinde apartman dairesi istedikleri öne çıkmaktadır.

Balıkesir'de 12 adet ceza-infaz kurumu bulunmaktadır.

Katılımcıların konut almasını etkileyen en büyük faktör ödeme koşullarıdır. Diğer önemli faktör ise satın alınan konutun gelir getiren bir yatırım olmasıdır.

Balıkesir'in yıllık nüfus artış hızı yılda %1,75 olarak belirlenmiştir. Nüfus artış hızına göre Balıkesir, 81 il arasında 58. sırada yer almaktadır.

Balıkesir'de 30 adet sağlık kurumu bulunmaktadır. Hastane yatak sayısı (Özel+Kamu) 3038 olarak ölçülmüştür.

Balıkesir'de site içerisinde konut almayı düşünenler, sitenin güvenlik-kamera sistemi ve site içerisinde market olmasına önem veriyorlar.

Bazı kaynaklara göre Balıkesir'de rekabet gücünün yüksek olup yaşam kalitesinin gelişmemesinin sebebi olarak kültürel alan ve faaliyetlerin az olduğu vurgulanmıştır. Balıkesir'de 27 sinema salonu, 18 tiyatro salonu, 2 müze ve 22 kütüphane bulunmaktadır.

Katılımcıların %84'ü maket, 3D sunum veya web sitesinden konut almayı tercih etmeyeceklerini belirtmişlerdir.

Katılımcıların %89'u Balıkesir'de yaşamaktan memnuniyetini 10 üzerinden değerlendirme de en düşük 7 puan vermiştir.

Balıkesir'de konut almayı düşünenler, özellikle konutlardaki güvenlik önlemleri ve mutfak tasarımlarına bakıyor.

%69'u önümüzdeki 5 yıl içinde konut almayı düşünenlerdir.

Balıkesir, Türkiye genelinde yapılan araştırmalara göre en umutlu il olarak görülmektedir.

Katılımcıların %81'i 1+1 stüdyo dairelerden rahatsız olmayacağını belirtmiştir. Katılımcıların %36'sı, fiyatının uygunluğu sebebiyle satın alırken 1+1'i tercih edebileceğini belirtmiştir.

Katılımcılar arasında her 5 kişiden 2'si 3+1 konut tercih ediyor.

Katılımcıların tercih ettiği seçenekler arasında %78 ile binanın ses ve ısı yalıtımı gelirken, %67'si jeneratör bulunmasını, %58'i dairenin orta katlarda bulunmasını tercih etmektedir.

Katılımcıların %63'ü konutlarında profesyonel yönetim istemektedir.

Katılımcıların çoğunluğunun 5 ile 10 kat arası konutları tercih ettikleri görülmektedir. %25 7-8 kat, %23 5-6 kat, %21 9-10 kat.

Katılımcıların %69'u, yaklaşık her 4 kişiden 3'ü, son 5 yıl içinde konut sahibi olan kişilerdir.

Balıkesir'de Okul/Kurum: 1.129
Derslik: 8.170,
Öğrenci: 186.984,
Öğretmen: 11.503,
Derslik Başına Düşen Öğrenci:
İlkokul + Ortaokul: 20,
Genel Ortaöğretim: 26,
Mesleki ve Teknik: 30 ve
1 adet Üniversite bulunmaktadır.

Balıkesir'de en yoğun nüfus 50-55 yaş aralığındadır.

Balıkesir merkezinde yoğun olan öğrenci nüfusu, düşük metrekareli, uygun kira seçenekli ev ihtiyacı ortaya çıkarmaktadır.

GENEL DEĞERLENDİRMELER

KENT TERCİHİ

Katılımcılardan, yaşadıkları şehri yaşamsal imkanlar açısından değerlendirmeleri istendiğinde; sağlık kurumlarına ve günlük ihtiyaçların karşılandığı ticari birimlere erişilebilirliğin en çok istenen 2 kriter olduğunu görüyoruz. Bununla birlikte; lise ve dengi eğitim kurumlarına, temel eğitim kurumlarına, iş yerine, alışveriş merkezlerine, yakın akraba ve dostlara erişilebilirlik katılımcılar için diğer kriterlerdir.

Katılımcılar, sosyal aktivite tercihi olarak aile ve tanıdıklarla birlikte etkinlikleri belirtmişlerdir. Bunun yanında yeniliklerin izlenebileceği alışveriş mekanları ve sakin gözlerden uzak, dinlendirici mekanlar da tercihler arasında üst sıralarda bulunmaktadır. Hafta sonlarını aile (eş ve çocukları) ile ya da sevgilisi ile geçirenlerin sayısı diğerlerine göre daha yüksektir. Katılımcıların yaşadığı kentten memnuniyetine baktığımızda %31'inin 8 puan verdiğini görüyoruz. Bunun sebeplerinin başında; %73 oran ile kentin yeşil alanlara sahip olması / doğaya yakın olması, %47 oran ile işinin bu kentte bulunması ve %44 ile tatil bölgesi / tatil yörelerine yakın olması sebepleri yer almaktadır.

BÖLGE TERCİHİ

Oturmak için alınması düşünülen konutun tercih edildiği bölgeler içinde, Altıeylül (%23) ve Karesi (%22) ön plana çıkıyor. Bununla birlikte; Altıeylül ve Karesi'nin farklı mahallelerinin farklı oranlarda tercih ediliyor olması, mahalleler arasında katılımcılar tarafından bazı farklar bulunduğunu gösteriyor. Katılımcılar; oturmak için alacağı konutun Altıeylül'ün Plevne, Bahçelievler, Sefaköy Mahalleleri'nde ya da Karesi'nin Paşaalani, Oruçgazi, Atatürk, Sakarya Mahalleleri'nde olmasını istediklerini toplamda %45 oyla belirtmişlerdir.

KONUT TERCİHİ ve YAPISI

İlk tercih olarak apartman dairesi iken çalışmamıza katılanların %32'si site içinde apartman dairesini tercih edeceğini bildirmiş. Bu sonuçlara bakarak; ağırlıklı olarak apartman dairesinde oturan katılımcıların, büyük kısmının yine site içerisinde apartman dairesinde oturmayı istediklerini, bir kısmının da müstakil evde oturmadığı halde, yeni bir müstakil eve çıkmak istediğini söyleyebiliriz. Katılımcıların büyük çoğunluğu (%46'si) 126-150 m²'den büyük olan 3+1 evlerde oturduklarından yine büyük ev istemektedir. Bu veriden hareketle; evlerin genişliğinin katılımcılar için önemli bir kriter olduğunu çıkarabiliriz. Katılımcıların büyük bir kısmı (%58'i) kat tercihinin orta katlar olabileceğini belirtmiştir.

Katılımcıların, stüdyo daire ile ilgili görüşlerinin sorgulandığı soruda; katılımcıların %86'sı site içinde 1+1 stüdyo daire bulunması durumunda bu daireyi almayacağını söylemiş. Bununla birlikte; böyle söyleyenlerin büyük çoğunluğu stüdyo dairenin varlığından rahatsız olmayacağını da belirtmiş. Stüdyo daire satın alabileceğini söyleyen katılımcıların söylediklerine baktığımızda; stüdyo daireyi fiyatının daha uygun olması, işlerine yakın olması ve yalnız veya eşyle yaşıyor olması koşuluyla tercih edeceğini söyleyebiliriz.

Bunun haricinde katılımcıların; binanın tüm ihtiyacını karşılayacak kapasitede jeneratör, dairede gaz ve yangın alarmı, ADSL / internet bağlantısı, görüntülü diafon, ankastre mutfak, klima, dekoratif dış cephe, kumanda edilebilir (elektrikli) panjur, akıllı ev teknolojisi, jakuzi, yatak odasında ebeveyn banyosunda ağırlıklı olarak istekli olduğunu göz önüne alırsak; ev alacak insanların her anlamda rahat edebileceği,

hem göz zevklerine hem de rahatlarına hitap eden bir ev arayışında oldukları sonucu çıkarılabilir. Katılımcılardan %61'i dairede teras alanı ya da balkon olması gerektiğini düşünüyor. Standart mutfak olmasını tercih edenlerin oranı %85 ile en çok tercih edilen alternatiflerden biridir. Binada ses ve ısı yalıtımı yapılmalı diyenlerin oranı %78'dir.

Güvenlik ve kamera sistemleri, market ve otopark katılımcılar için çok yüksek oranlarda belirtilmiş bir sitede olmazsa olmaz şartlar. Bunlarla birlikte merkezi kablo tv, uydu ve dijital yayınlar, çocuk kresşi, oyun parkı ve spor salonu katılımcılar tarafından ağırlıklı olarak üzerinde durulan diğer özelliklerdir.

SİTE YAPISI

Katılımcıların %37'si site içerisinde yapılacak seçimle yönetici belirlenmesini istediğini vurgulamış. Bununla birlikte; site yönetimi için profesyonel yönetim belirlenmesi yönünde görüş bildirmeleri katılımcıların oturdukları site içinde yönetimin hem ciddi ve profesyonel olmasını hem de kendilerinin de denetim mekanizmasının bir parçası olmayı istediklerini gösteriyor.

SATIN ALMA

Katılımcıların konut satın alma sebeplerine baktığımızda, fiyatın / ödeme şartlarının uygun olması, gelir getiren bir yatırım ve merkeze yakın olması en önemli sebepler olarak görülüyor. Bahsi geçen konutun fiyatıyla ilgili sorulan sorunun cevabına baktığımızda; katılımcıların sadece %11'inin konutun fiyatının 100.000 ve altında olduğunu söylediğini görüyoruz. Diğer katılımcıların tamamı, konutun fiyatının 100.000 TL'den fazla olduğunu belirtmiş. Özel olarak aralıklardan bahsedecek olursak katılımcıların %27'si konut fiyatının 100.001 ile 150.000 arasında olduğunu söylerken, %41'i ise 150.001 ile 200.000 arasında olduğunu belirtiyor. Kalan %20'lik kesiminse evin fiyatının 200.001'den fazla olduğunu düşündüğünü söyleyebiliriz. (200.001-300.000, %11; 300.001 ve üstü, %9) Konutun ödemeleri konusunda katılımcıların krediyi tercih ettiğini görüyoruz. Katılımcıların büyük çoğunluğu, bankanın verdiği krediyle ya da peşin olarak konutu satın alabileceğini belirtmiş. Bununla birlikte proje sahibinin verdiği kredi ile konut satın alabileceklerin oranının da %21 ile yüksek bir orana sahip olduğu söylenebilir.

Katılımcıların büyük kısmının maketten satın alma konusuna olumsuz yaklaştığını, maketten konut alıp almayacaklarıyla ilgili soruya verilen %84'lük hayır cevabıyla anlayabiliriz. Satın alacakları konuta aidat olarak, katılımcıların %43'ü 76 ile 100 TL arası ödeyebileceğini söylerken; %27'si 51 ile 75 TL arası, %14'ü ise 26 ile 50 TL arası aidat ödeyebileceğini belirtmiş. Katılımcıların %68 ile büyük bir çoğunluğu ikinci ev (yazlık) sahibi değildir. Bununla birlikte katılımcıların %85'i ikinci ev (yazlık) alımında olumsuz düşünüyor.

Araştırmanın Künyesi

DEĞERLENDİRME YÖNTEMLERİ

Önem ölçümlerinde ayrıştırıcı bir yöntem kullanılarak, algı-beğeni öncelikleri ve saiklerini etkileyen unsurlar konusunda daha doğru bilgiler saptandı. Tutum-talep ölçümlerinde davranışsal ölçek kullanılarak, katılımcıların kendi lisan ve davranışlarıyla profili belirlendi.

PAZAR ALGI ANAHTAR DEĞİŞKENLERİNİN BELİRLENMESİ

Pazar algı anahtar değişkenlerinin belirlenmesinde uygulanan yöntem Önemli Bileşenler Analizi (ÖBA-Principal Component Analysis)'dir.

ÖBA çok sayıda değişken içerisinde, araştırılan hedef değişkeni açıklamaya yönelik en fazla etkiye sahip birkaç değişkeni belirlemek için kullanılmaktadır. ÖBA, çok yaygın uygulama alanına sahip, çok değişkenli istatistiksel analiz yöntemlerinden birisidir.

Bir olayı açıklayan çok sayıda değişkenden, toplam varyansı en çok açıklayan bir kaç değişkeni belirlemeyi sağlayan 'Veri İndirgeme Analizi'dir. Çok sayıda değişkenin yaratacağı karmaşayı azaltarak daha az sayıda değişkenle derinlemesine analiz yapılabilmesine imkan tanır.

ÖRNEKLEM METODU

Araştırma "Kotalı tesadüfi örnekleme" yöntemi ile gerçekleştirilmiştir. Örnekleme birimi içinde örnekleme elemanına ulaşımında filtre sorular uygulanmıştır. (hedef katılımcı kriterlerine göre konut alımları konusunda karar verme yetkisine sahip)

ARAŞTIRMANIN METODU

Araştırma, kantitatif araştırma tekniklerinden CATI Anketör ve denek arasında bilgisayarda oluşturulmuş soru formlarını kullanmak sureti ile gerçekleştirilen telefonla yapılan görüşmeler ve kantitatif araştırma tekniği ile gerçekleştirilmiştir.

Amaçlarımıza ulaşabilmek için masaüstü ve kalitatif araştırma teknikleri ile birlikte gerekli olduğu yerlerde un-structured* araştırma teknikleri ve katılımı arttırmak için CATI metodu kullanılmıştır.

Proje fazları ve ikincil veri derlenmesi kapsamında, Görüşülen tüm katılımcıların paralel beklenti ve önerileri değerlendirilmiştir.

*Un-structured Sahada derlenen bilgilerin kontrolü ve ikincil "tamamlayıcı" veriler derlenmesi esnasında kullanılacak yöntemdir.

Çalışmalarda kullanılan yöntem, ilgili dönemde potansiyel- katılımcıların temel özelliklerine göre şekillendirildiği için sonuç ve aksiyon önerileri tamamen müşterimize özeldir.

- Görüşmeler 2 temel aşamada gerçekleştirilmiştir.
1. Aşama hedef kitle niteliklerine sahip katılımcılar (Telefon ile görüşmeler)
 2. Tamamlayıcı Çalışmalar

PROJE GÜVENİLİRLİK ANALİZİ

Verilerin analizinde anlam düzeyi olarak 0,05 alınmıştır. Güvenilirlik analizi araştırmaların tutarlılığını ve etkinliğini bazı güvenilirlik testlerinin sonuçlarına göre değerlendirmektir. En çok kullanılan testler, Cronbach Alpha, İkiye Bölme (split), Paralel, Mutlak KESİN Paralel (strict) olarak sayılabilir. Cronbach Alpha değerinin %60'ı geçmesi, anketin başarılı olduğunun göstergesidir. Diğer kriterlerinde %70'i geçmesi, anketin iç tutarlılığının sağlandığı ve çıkarımlara güvenilebileceğini ortaya koymaktadır.

Herbir güvenilirlik kriteri %70 değerini aştığı için, hedef katılımcılarla yapılan anketin başarılı olduğu, anketin kendi içinde tutarlı olduğu, elde edilecek sonuçların gerçekleri yansıtacağı ortaya konulmuştur.

Kontroller sonrası, ek saha çalışması ile birlikte toplamda 260 katılımcıyı kapsayan örneklemin sonuçlarının tutarlı ve güvenilir olduğu böylece belirlenerek, yüksek güvenilirlik değerleri elde edilmiştir.

Anketin Güvenilirlik Sonuçları

Cronbach-Alpha	0,709
Split	0,741-0,745
Paralel	0,734
Strict	0,716

Verilerle Güney Marmara Konut Piyasası

Küreselleşen dünyada rekabet eden devletler değil, bölgeler ve kentler olduğu gerçeğinden yola çıkarak Güney Marmara Bölgesi'nde yer alan Balıkesir, Bilecik, Bursa ve Çanakkale kentleri ekonomik, sosyal ve çevresel boyutları açısından ülkemizin öne çıkan bölgelerinden biri olarak dikkat çekmektedir. İnşaat sektörünün ülkemiz ekonomik gelişimi üzerindeki etkisi dikkate alındığında Güney Marmara Bölgesi ölçeğinde de sektöre olan yoğun ilginin var olduğu rakamlarla desteklenmektedir. Bu kapsamda, REIDIN tarafından 62 şehir, 221 ilçe ve 1.083 mahalle düzeyinde her ay güncellenen konut sektörü istatistikleri bölge düzeyinde değerlendirildiğinde, Güney Marmara Bölgesi'ni oluşturan Balıkesir, Bilecik, Bursa ve Çanakkale illerinin konut sektörü açısından satış fiyatları ve konut yatırımının yıl bazında geri dönüş sürelerine baktığımızda, benzer bir gelişim görmekteyiz.

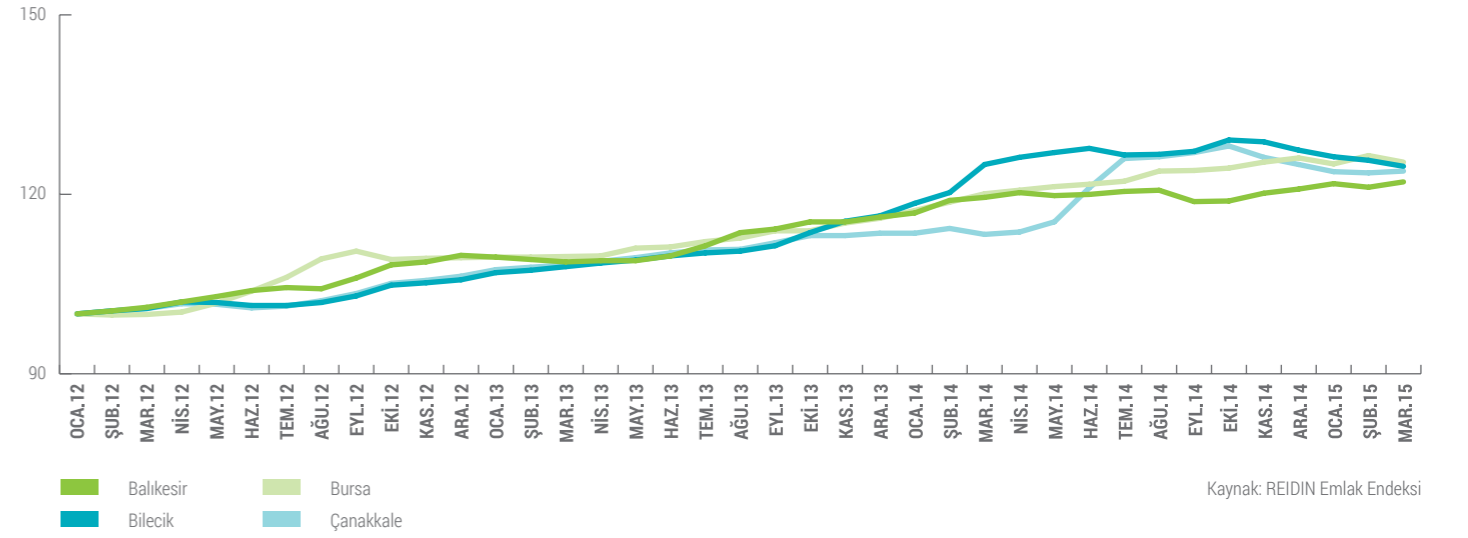
REIDIN Konut Fiyat Endeksi'ne göre 2012 Ocak'tan günümüze olan artış dört il geneli için de ortalama % 20'nin üzerinde olup, Balıkesir % 22, Çanakkale %24, Bilecik ve Bursa ise % 25'lik artışla konut fiyatları bakımından önemli bir gelişim göstermiştir.

İllerin konut yatırımı geri dönüş sürelerine baktığımızda ise Mart 2015 değerlerine göre, Balıkesir 18,9 yıl (227 ay), Çanakkale 17,6 yıl (210 ay), Bilecik 14,3 yıl (171 ay), Bursa ise 17,7 yıl (210 ay) ile yine diğer bölgelere göre iyi bir performans sergiledikleri görülmektedir.

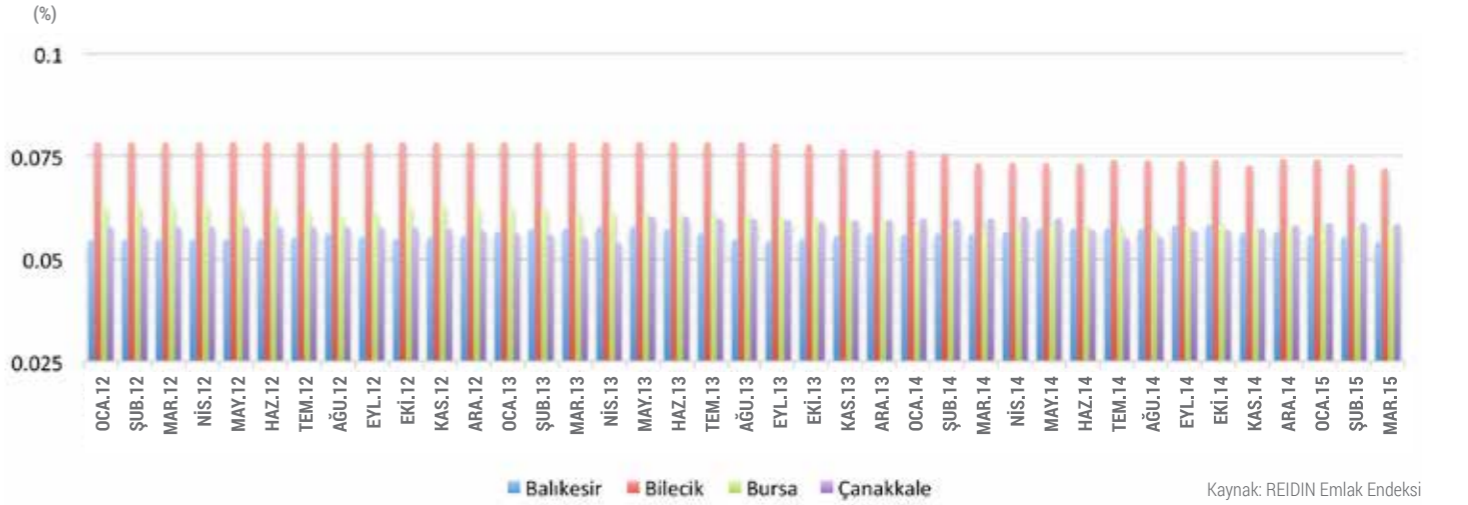
Güney Marmara Bölgesi'nin kalkınmışlık düzeyi özellikle konut fiyatları üzerinde artırıcı bir etki göstermektedir. Sanayi, turizm, ulaşım, tarım gibi sektörlerin ve bölgelerin jeopolitik avantajlarının da sayesinde, konut sektörü açısından son üç yılda canlı bir dönem geçirmiş olup, bu durum satış fiyatlarının kira değerlerine göre göreceli olarak daha hızlı artmasına neden olmuş ve yıllık brüt kira getirilerine yansımıştır.

Son olarak geleceğe yönelik tespitlerde, bölgeye olan hızlı tren bağlantıları, körfez geçiş projesinin tamamlanma sürecine girmesi, Çanakkale Boğaz Köprüsü ve İstanbul-İzmir Otobanı gibi projelerle birlikte bölgeyi konut sektörü açısından her şehir özelinde parlak bir geleceğin beklediği söylenebilir.

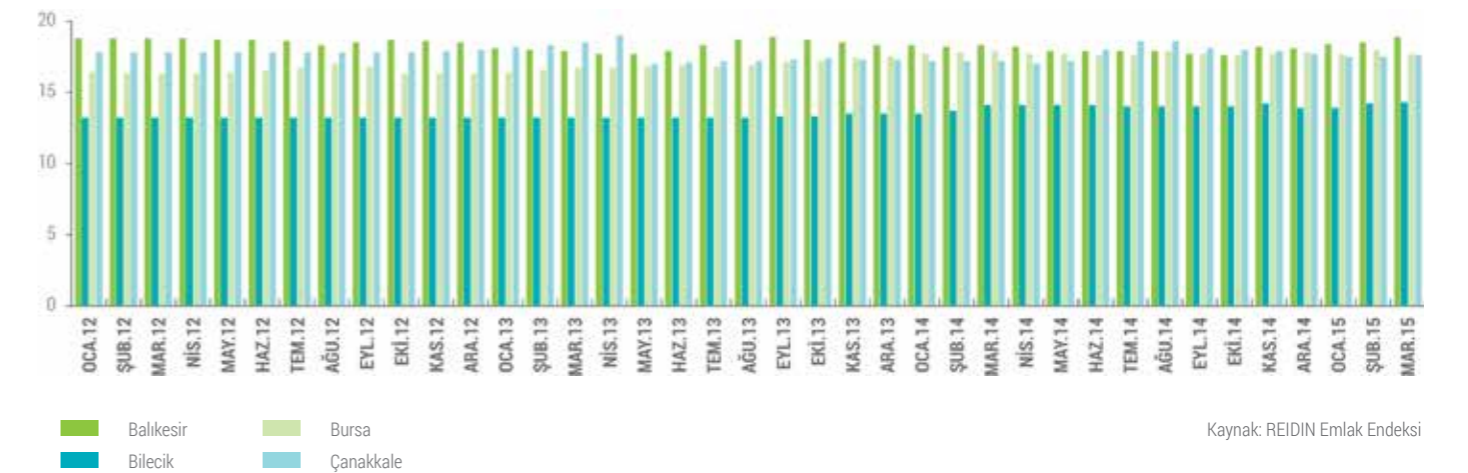
Güney Marmara Satılık Konut Fiyat Endeksleri ((Ocak 2012=100))



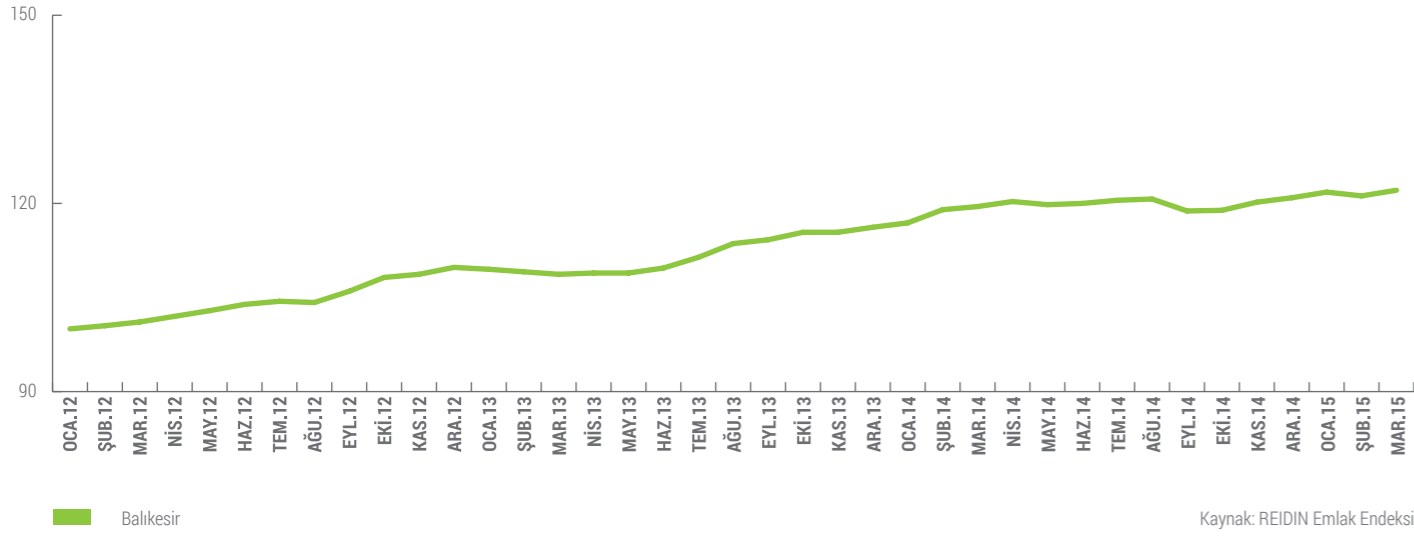
Güney Marmara Brüt Kira Getirileri ((%))



Güney Marmara Amortisman Süreleri ((Yıl))



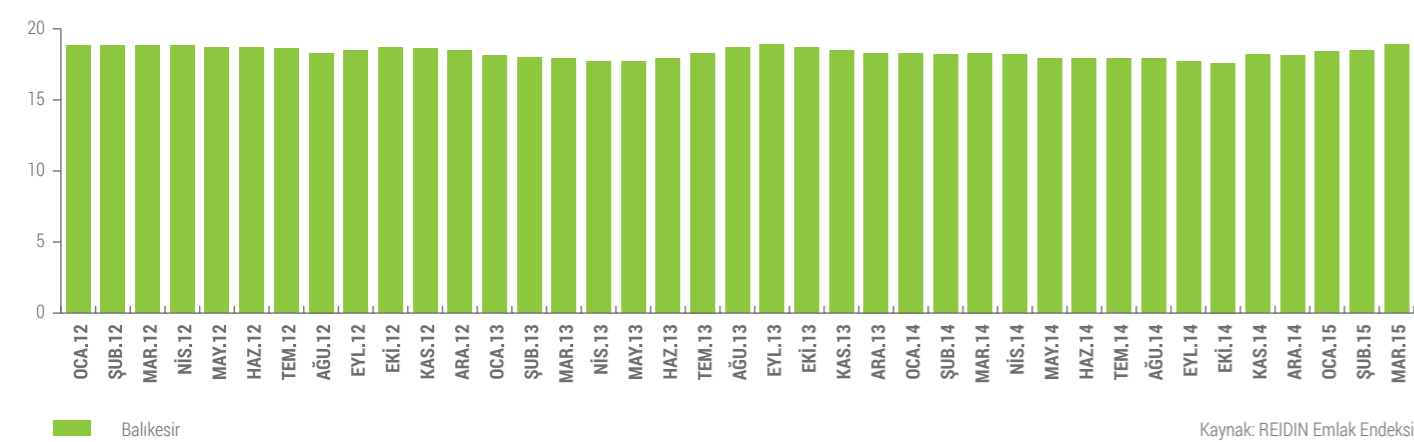
Balikesir Satılık Konut Fiyat Endeksleri ((Ocak 2012=100))



Balikesir Brüt Kira Getirileri ((%))



Balikesir Amortisman Süreleri ((Yıl))



KAYNAKLAR

Türkiye İstatistik Kurumu. www.tuik.gov.tr
Balikesir Halk Sağlığı. <http://www.balikesirhalksagligi.gov.tr/>
Balikesir Milli Eğitim Müdürlüğü. <http://balikesir.meb.gov.tr/>
Balikesir Belediyesi. <http://www.balikesir.bel.tr/>
Karesi Belediyesi. <http://www.karesi.bel.tr/>
Altieylül Belediyesi. <http://www.altieylul.bel.tr/>
REIDIN Emlak Endeksi. <http://www.reidin.com>



Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Cumhuriyet Cad. Pegasus Evi No. 48
Zemin Kat C, Elmadağ, 34367 Taksim, İstanbul
T. 0212 282 5365 F. 0212 282 5393

www.gyoder.org.tr
info@gyoder.org.tr