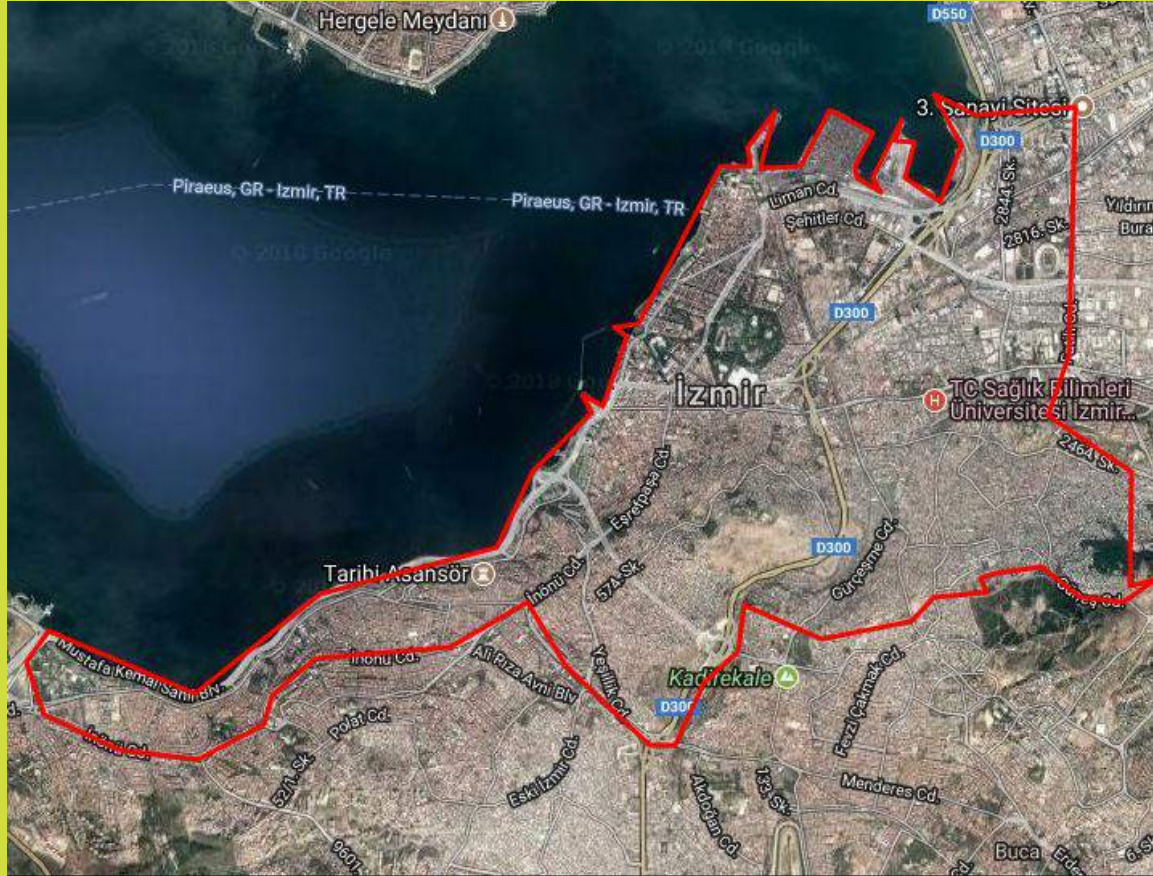


İZMİR KONAK

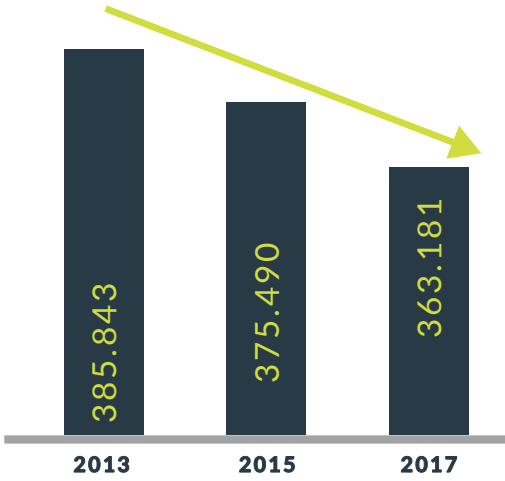


- Kordon
- Deniz
- Dokuz Eylül Üniversitesi
- Kültür Park
- Basmane

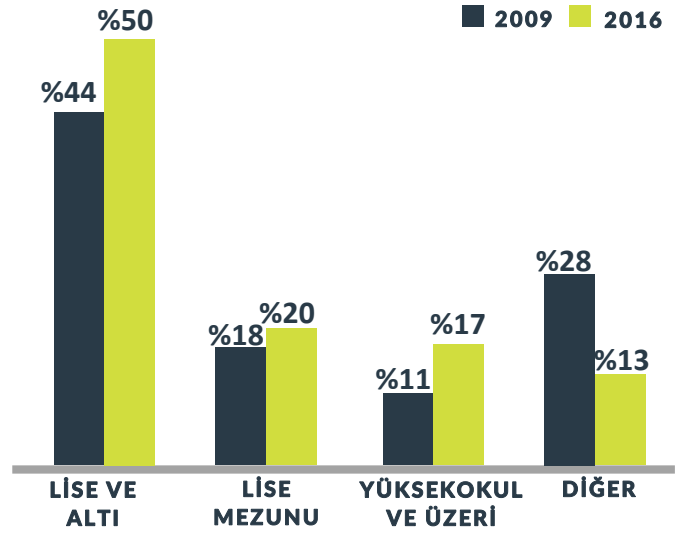
Kimler yaşıyor?

Konak İlçe nüfusunun 3'te 1'i 50 yaş ve üzeridir. Geçtiğimiz son 7 yılda nüfusun azalışına paralel olarak, 30 yaş altı nüfusun toplam içindeki payı da azalmıştır. İlçe evli nüfus oranı İzmir ortalamasının altında iken, boşanmış veya eşi vefat etmiş nüfus oranı ilçede daha yüksektir. Son 7 yılda ilçe nüfusu eğitim düzeyi İzmir İl'ine paralel bir şekilde değişkenlik göstermiştir.

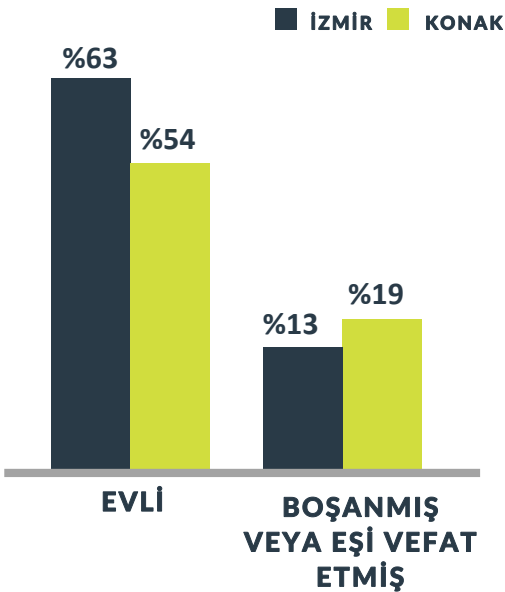
NÜFUS DEĞİŞİMİ



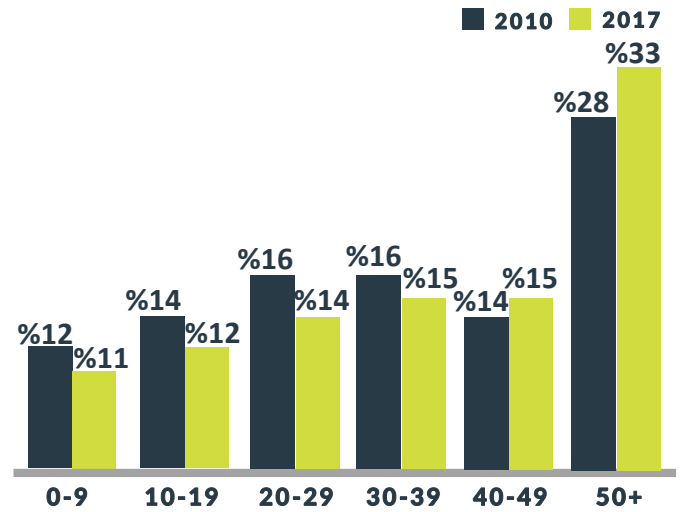
EĞİTİM DURUMU



MEDENİ DURUM (2017 VERİLERİ)



YAŞ DAĞILIMI



Neler Var?

Konak, konut alanlarının yanı sıra perakende, eğitim ve çalışma alanlarına da ev sahipliği yapması nedeniyle İzmir'in kalbi konumundadır.

Kamu çalışma alanlarının, önemli hastane ve perakende alanlarının ilçede yer alıyor olması, ilçeye olan yatırım ve oturma talebi devamlı olarak canlı kalmaktadır. Henüz faaliyete geçen Konak Tramvay'ının, gelecek metro bağlantıları ile ilçedeki yaşam kalitesinin yükselmesi beklenmektedir.

HANGİ FONKSİYONLARLA GELİŞİYOR?



Dokuz Eylül Üniversitesi
İzmir Sağlık Bilimleri Üniversitesi



Konak Pier AVM
Ege Perla AVM
İzmir Park



Dr. Behçet Uz Çocuk Hastanesi
Tepecik Eğitim ve Araştırma Hastanesi
Dr. Suat Seren Göğüs Hastalıkları ve Cerrahisi Eğitim ve Araştırma Hastanesi
Özel Ege Şehir Hastanesi



Okul/Kurum: 278
Derslik: 2.604
Öğrenci: 77.885

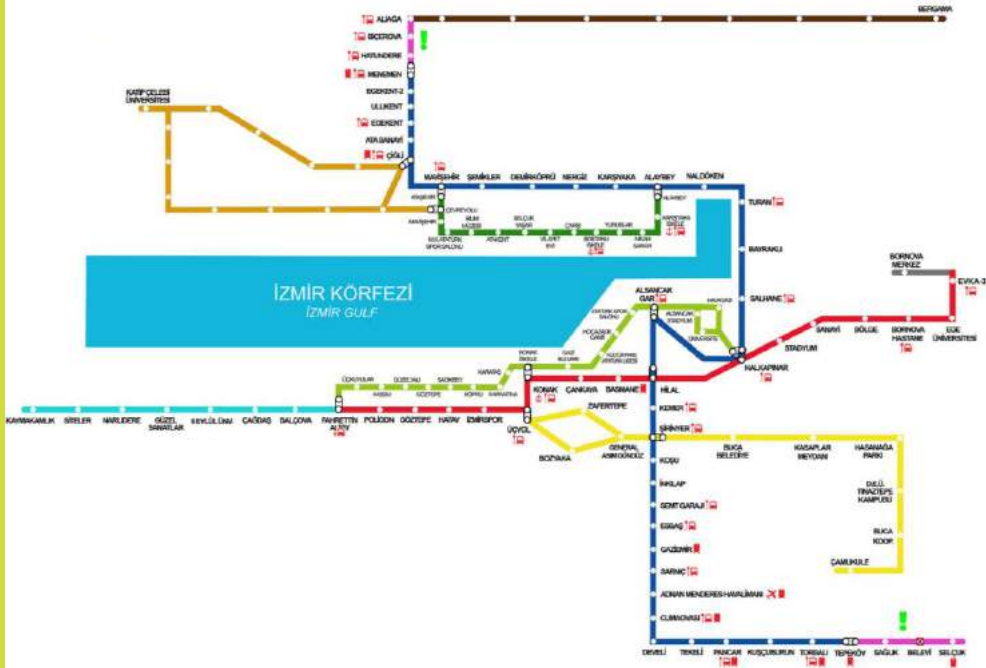


Derslik Başına Düşen Öğrenci Sayısı
İlkokul + Ortaokul: 31
Genel Ortaöğretim: 27
Mesleki ve Teknik: 27



Arkas
TCDD Genel Müdürlüğü
TRT Ege Bölge Müdürlüğü
İzmir Demir Çelik A.Ş.
Önemli Kamu Çalışma Alanları:
İzmir Valiliği, İzmir Büyükşehir Belediyesi

YENİ ULAŞIM İMKANLARI



LEJAND

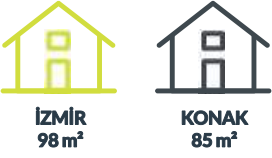
- Narlıdere Metro Hattı
- Buca Metro Hattı
- Evka 3 - Bornova Merkez Hattı
- Çiğli Tramvay Hattı
- Bergama Hattı

Gayrimenkul Piyasası

İzmir ilçeleri arasında ipotekli satış oranı en düşük, ikinci el satış oranı en yüksek olan ilçe Konak ilçesidir. İlçede ilk satışın, %80'i diğer satış yöntemi ile gerçekleşmiş olup, konut yatırımı geri dönüş süresi İzmir genelinden daha kısadır. 2018 yılında, 2015'e göre tüm konutların satış fiyatı %38; kirası %25 artmıştır. İlçede yer alan 3 önemli projede liste satış fiyatı 7.000–9.000 TL/m² arasında değişmektedir.

GENEL GÖRÜNÜM (2017 VERİLERİ)

KONUT BÜYÜKLÜĞÜ



PROJE ORT. KONUT SAYISI



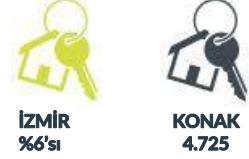
RUHSAT ALMIŞ KONUT SAYISI



RUHSAT ALMIŞ KONUT ALANI



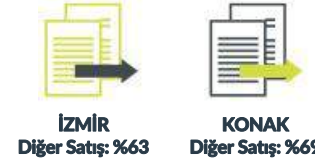
KONUT SATIŞ SAYISI



İLK&İKİNCİ EL SATIŞ SAYISI



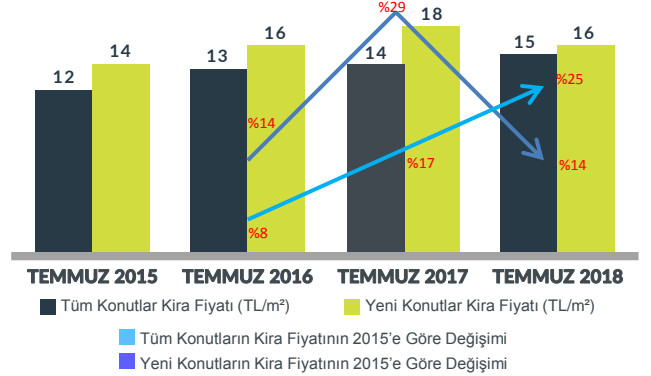
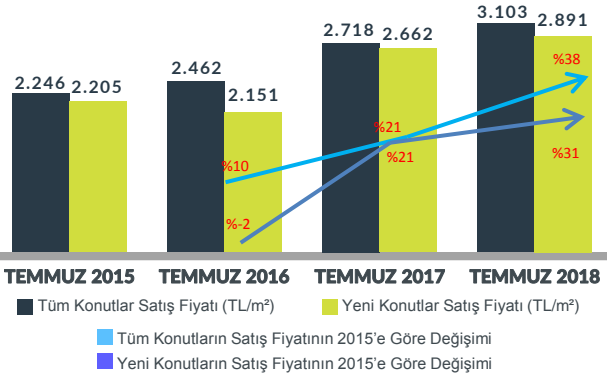
İPOTEKLİ&DİĞER SATIŞ SAYISI



GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ



KONUT SATIŞ VE KİRA ENDEKSİ



ÖNE ÇIKAN 3 GAYRİMENKUL PROJESİ



MAHALL BOMONTİ
EGE PERLA
MİSTRAL İZMİR

MİNİMUM VE MAKSİMUM FİYATLAR



7.000 TL/m²
9.000 TL/m²

Ne diyoruz?

Konak ilçesi; pazarın ve taleplerin anlaşıldığı, doğru stratejilerle geliştirme yapıldığı durumda İzmir'in yatırım yapılabilir ilçelerindedir.

Olumlu Yönler & Potansiyeller

- İzmir nüfusunun çevre illerden göç alıyor olması
- Raylı sistem ile ulaşım altyapısının geliyiyor olması
- İlçenin büyük bir bölümü merkezi iş alanı olarak planlanmış olması ve bunun konut talebine olumlu etkisi
- İlçe konut yatırımı geri dönüş süresinin il genelinden kısa olması
- Konut satış ve kira fiyatı endeksinin artıyor olması



Gözden Kaçmasın

- Artan konut arzının, rekabeti güçleştiriyor olması
- Hedeflenen satış başarısına ulaşmanın farklılaşmayı zorunlu kıldığı
- Konut satış fiyatındaki psikolojik sınır
- İlçede eskimiş konut dokusuna karşın yeni konut talebinin artıyor olması
- İzmir nüfusunun metropollerden ve Anadolu şehirlerinden farklılaşan sosyal yapısı ve bunun konut ihtiyaçlarına yansması



Daha fazla bilgi için yardımcı olmaktan memnuniyet duyarız.

SILA YILDIZ DOĞAN Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı
syildiz@epos.com.tr

DİLEK YILMAZ AYDIN Gayrimenkul Geliştirme Müdürü
daydin@epos.com.tr

Bu rapor Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş tarafından yalnızca bilgi amaçlı hazırlanmış olup, raporun yazımında güvenilir olduğu varsayılan kamuya açık kaynaklardan ve firmamız veri bankasından yararlanılmıştır. Kamuya açık kaynaklardan elde edilen verilerin doğruluğu, eksiksizliği ve güncelliği garanti edilmemektedir. Salt bu rapora bağlı kalarak yatırım kararı alınması önerilmemektedir. Yayının tüm hakları saklıdır.