






## Konut Sektörü'nün Bugünü Ve Yakın Geçmişine Bakış

### 2022 İlk Çeyrek İtibariyle Satılık Ve Kiralık Konut Fiyatlarında Yaşanılan Gelişmeler

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının açıklamış olduğu en son Ocak 2022 verilerine göre Konut fiyat endeksi 2017 de 100 birim kabul edilerek, **2022 Ocak sonu itibariyle 279,7 puan** olmuştur. Son 1 yıllık artış değeri %77,4 olarak açıklanmıştır. Geçen yılın aynı ayında ise konut fiyat endeksi 157,7 olarak açıklanmış, yıllık artış ise (2020-2021 arası) %30 mertebesinde idi...

**Türkiye genelinde satılık ortalama konut m2 birim fiyatı 7.479,50 TL'ye yükseldi.**

Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )*
 TÜRKİYE	279,7 (%77,4)	7479,5 ₺
 İSTANBUL	251,8 (%83,5)	11783,2 ₺
 ANKARA	261,7 (%73,5)	5256,0 ₺
 İZMİR	291,3 (%73,1)	9004,2 ₺

\*\* Konut Fiyat Endeksi tablosunda üstte yazan değerler Ocak 2022 itibariyle fiyat endeksini,

\*\*\* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Bahçeşehir Üniversitesinin bir araştırmasına göre (\*sahibinden.com verileri dikkate alınarak) **Şubat ayında Türkiye geneli satılık konut fiyatları** 10,2 puanlık yükselişle **yüzde 119,3 oldu** ve raporlarda incelenen dönemdeki yeni en yüksek seviyesine ulaştı. Buna bağlı olarak geçen yılın aynı ayında **3.632 TL olan Türkiye geneli ortalama satılık konut ilan metrekare fiyatı 7.965 TL'ye yükseldi.**

### **3 büyük ilde durum**

Satılık konut fiyatlarının artış hızı İstanbul'da 10,4, Ankara'da 8,4, İzmir'de 10,5 puan yükseldi. Böylece, satılık konut cari fiyatındaki **yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 137,9, Ankara'da yüzde 105,5 ve İzmir'de yüzde 104,5 oldu.**

**Satılık konut metrekare ortalama fiyatları İstanbul'da 11.578 TL'ye, Ankara'da 5.137 TL'ye, İzmir'de 8.947 TL'ye yükseldi.**

**Satılık konut metrekare fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller Mersin %154,2, İstanbul % 137,9, Antalya % 129,7, Aydın % 129 ve Diyarbakır % 128,2 olarak sıralandı. En düşük artış oranının gerçekleştiği iller ise Manisa % 87, Eskişehir % 85, Malatya % 82,7, Erzurum % 80,1 ve Van % 79,1 oldu.**

### **Kiralar son 1 yılda ortalama yüzde 84 arttı**

Öncelikle kira fiyatlarına bakacak olursak, **nisan ayında resmi üst sınır yüzde 29,88 (TÜFE'nin 12 aylık ortalaması esas alınıyor) oranında açıklandı. Ancak üç büyük şehirdeki artışlar bunun 3 katından daha fazla.**

**Kiralık konutların ortalama metrekare fiyatı ise geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık 2 kat artarak, 16,3 liradan 30 TL'ye çıktı. İstanbul'da eskiden kiralara 'daha uygun' olduğu Bağcılar, Ümraniye, Esenler, Küçükçekmece gibi ilçelerde dahi 2-3 çocuklu ailelerin ihtiyacı olan 3+1 dairelerin kirası ortalama 5 bin liradan başlıyor. Bu ilçelerde son yıllarda sayıları hızla artan site içinden bir daire kiralamak en az 6-7 bin lirayı buluyor. Kadıköy, Beşiktaş, Şişli, Bakırköy, Sarıyer gibi daha merkezi lokasyonlarda oturmak çinse yüksek bir gelire sahip olmak gerekiyor. Bu bölgelerde kira ortalaması 11 bin lira, yeni binalarda 20.000 lira seviyesinde..**

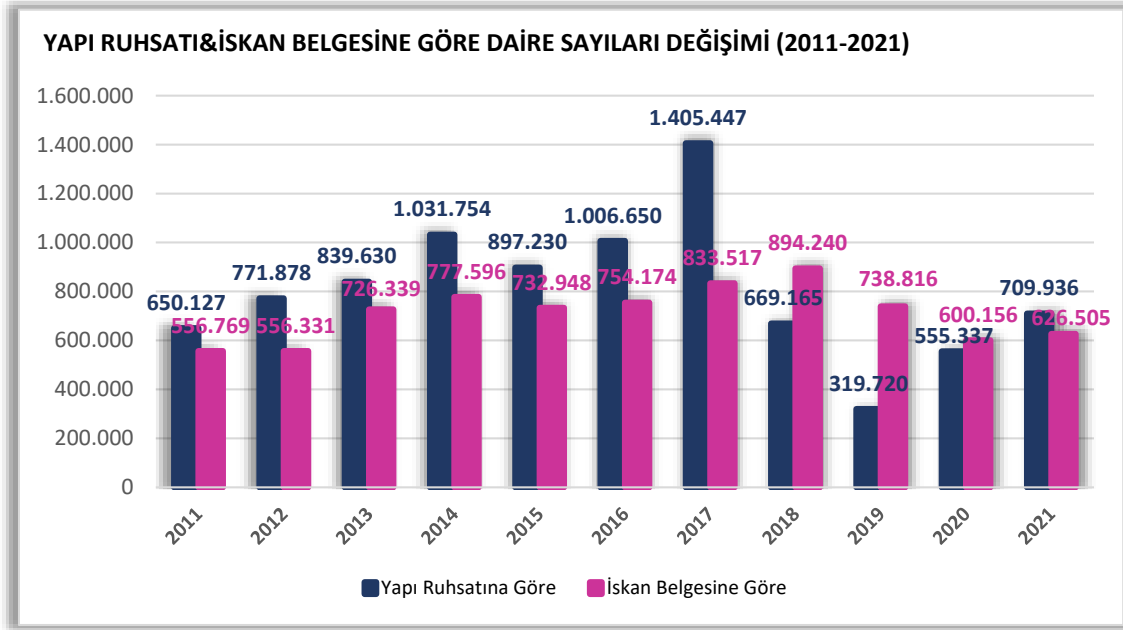
## 2021 ve Öncesi Konut Sektörüne Bakış

### Yapı Ruhsat Sayılarındaki Yıllık Değişim

Ülkemizde milenyum sonrası özellikle son 20 yılda inşaat sektörü ekonominin en önemli ayağı haline gelmiş durumda. Konut üretimi ise inşaat sektörünün en önemli kolu olarak öne çıkıyor. Bu segmentteki değişim de sektörün yönünü belirliyor. Konut sektörünün son 10 yıllık değişimini inceledik.

2011 yılından bu yana, senelik bazda konutlar için alınan yapı ruhsatı ve yapı kullanım belgelerine göre daire sayıları değişiminde, **yeni üretim için alınan ruhsat sayısının 2017 yılında zirve yaptığını görmekteyiz.** 2017 yılında önceki yıla kıyasla %40 artış gösteren yapı ruhsatına göre daire sayısı **2018 yılında ise %50'nin üzerinde düşüş göstermiştir.** Bu dönemde yaşanan **düşüşün en büyük sebebi döviz kurlarında yaşanan ciddi artışlara bağlı olarak inşaat maliyetlerinde de yaşanan artışlar** olarak görülmektedir. **2019 senesine gelindiğinde** ise yeni yapı ruhsatlarında ciddi bir dip yaşanmış olup, **inşaat firmalarının yeni proje üretmektense, ellerinde beklemekte olan projeleri tamamlamaya ağırlık verdikleri görülmüştür.** 2019 yılı sonu itibariyle yapı ruhsatlarında yüksek oranda erime olduğu ve 2020 yılına gelindiğinde ise inşaat ruhsatlarına talebin yeniden canlandığı görülmüştür.

2018-2019 yıllarında iskan belgesinin fazla olması demek, birinci el konutlarda arz fazlasının da arttığına işaret ediyor.



Kaynak:TÜİK

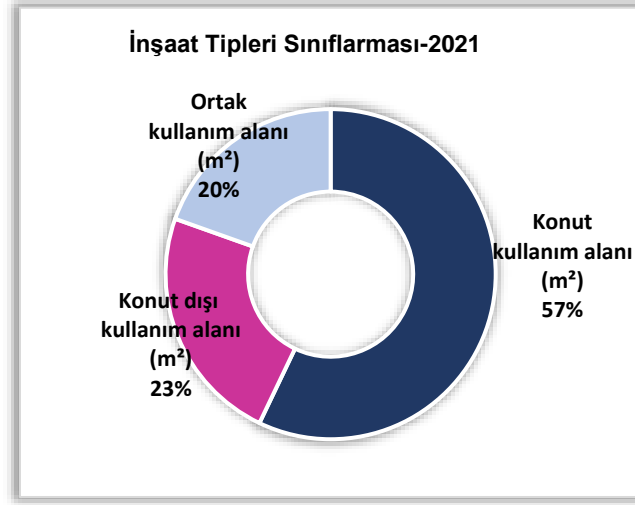
**2020 yılında** küresel olarak yaşanan **Covid-19** pandemisinin de etkisi ile daha çok **müstakil tarzda yaşama talebin artması ile birlikte konut sektöründe yeni yapı ruhsatı talebi de hareketlenmiş oldu**. 2020 yılsonunda son on yılın en düşük seviyesinde olmasına rağmen önceki yıla kıyasla %74 oranında ruhsat sayısında artış görülmüştür. 2021 yılsonu itibariyle yeni yapı ruhsatlarında önceki yıla oranla %28'lik bir artış ile talebin devam ettiği söylenebilir.

TÜİK tarafından yayımlanan yapı izin istatistiklerine göre yapı ruhsatlarında 2021 yılsonu itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine göre;

- bina sayısı %18,
- yüzölçümü %4,
- daire sayısı ise %4,4 arttı.

**2021 sonu, alınan inşaat ruhsatı kapsamındaki konut sayısı son dört yılın en yüksek seviyesine ulaşmış görünüyor. Ruhsatlara yönelik bu ilgiye bakarak, önümüzdeki dönemde konutta yeni inşaatta artış görülebileceği ifade edilebilir.**

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2021 yılsonu itibariyle toplam yüzölçümü 148,6 milyon m2 olurken bunun %57,2'si yani 85,5 milyon m2'si konut, 34,7 milyon m2'si konut dışı ve 28,8 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



Kaynak: TÜİK

## Konut Satışları

Bu noktada konut satış sayılarını incelediğimizde 2018 senesine kadar düzenli bir artış trendi içerisinde olan konut satış sayılarının, 2018 ve 2019 yıllarında düşme eğiliminde olduğu görülmektedir. 2020 yılına gelindiğinde pandeminin de etkisi ile yeni yaşam alanı ihtiyacı gündeme gelmiş ve yıllık konut satış sayısında %11,2 oranında artış yaşanmıştır. 2021 yılında ise aynı seviyeleri neredeyse korumuş, önceki yıla kıyasla çok ufak bir düşüş görülmüştür. Türkiye’de senelik olarak yaklaşık 1,5 milyon adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir.

### KONUT SATIŞ SAYILARI & DEĞİŞİM ORANLARI (2014-2021)

Yıl	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Adet	1.165.381	1.289.320	1.341.453	1.409.314	1.375.398	1.348.729	1.499.316	1.491.856
Değişim	0,7%	10,6%	4,0%	5,1%	-2,4%	-1,9%	11,2%	-0,5%

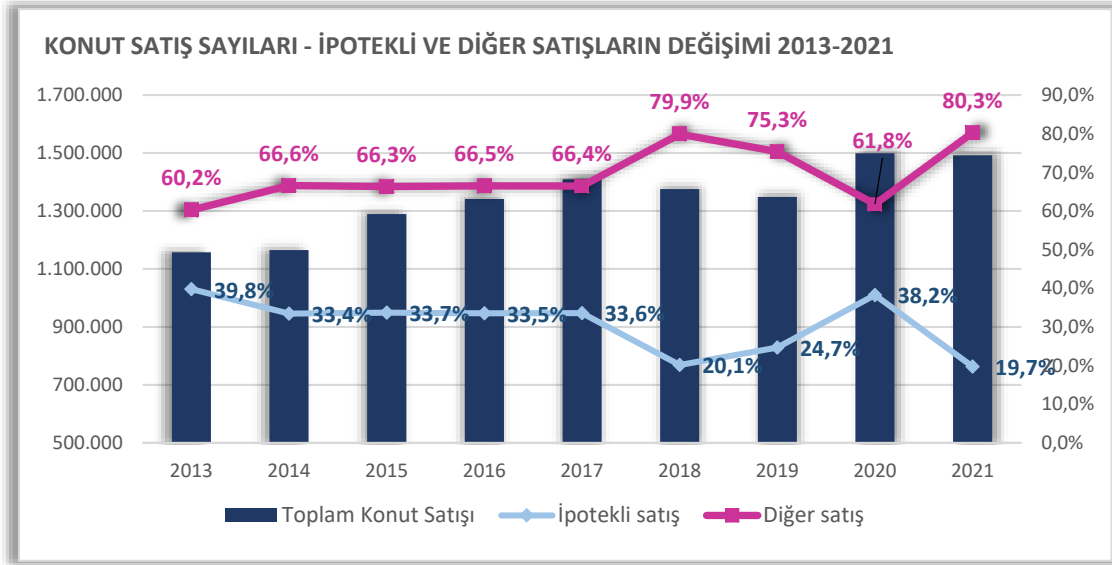
Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 artarak 97 bin 587 oldu. Konut satışlarında **İstanbul** 276 bin 223 konut satışı ve **%18,5** ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul’u 144 bin 104 konut satışı ve **%9,7** pay ile **Ankara**, 86 bin 722 konut

satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkari ve 47 konut ile Bayburt oldu.

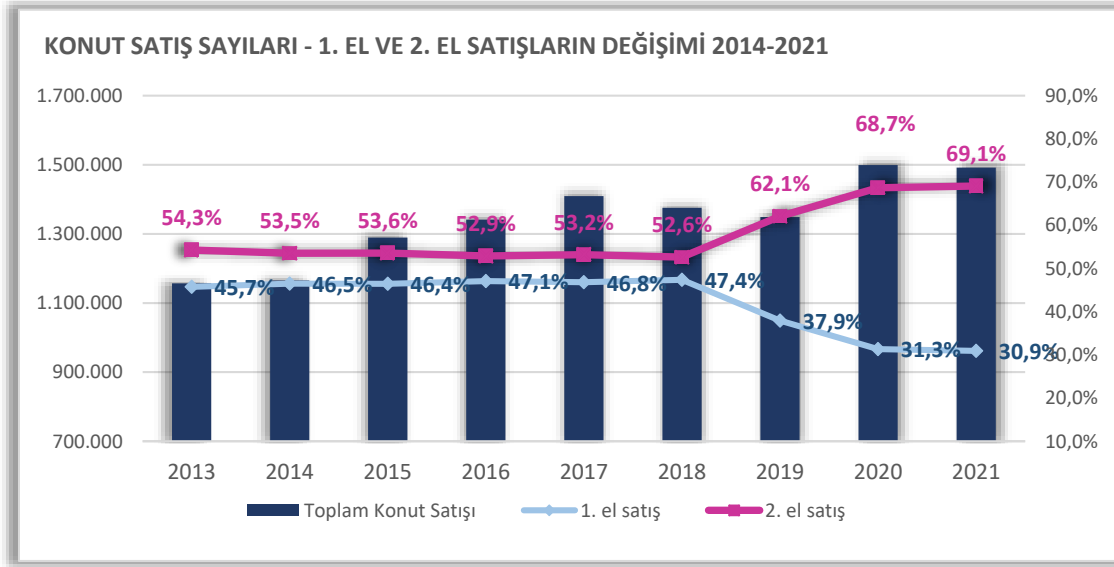
### İpotekli ve Diğer Satışlar

Satış şeklinde ve satış durumunda da son yıllarda değişim yaşandığı dikkat çeken diğer bir durumdur. Satış şekline göre bakıldığında 2018 yılı öncesinde ipotekli satışlar tüm satışların %33 civarında bir kısmını kapsıyorken, 2018 yılında %20 seviyesine gerilemiştir. 2019 yılında %24,7, 2020 yılında ise ciddi artış gösteren konut satışının %38,2'lik kısmı ipotekli satış şeklinde gerçekleşmiştir. Bunun en büyük nedeni 2020 Haziran-Ağustos ayları arasında sıfır konuta verilen 0,64 **2021 yılında kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda ciddi bir düşüş yaşanmış ve son on yılın en düşük seviyesinde, %19,7'da kalmıştır.**



Kaynak: TUIK

Diğer yandan satış durumuna baktığımızda ise 1. el ve 2. el satışların arasındaki farkın açıldığı, 2. el satışların 2019 yılı itibari ile oransal olarak öne geçtiği aşağıdaki grafikte net bir şekilde görülmektedir. 2021 senesinde %69,1 oran ile 1,03 milyon konut satışı 2. el konutlarda gerçekleşmiştir. İnşaat sektörünün canlılık göstergelerinden biri olan toplam satışlar içinde ilk satışların payı son üç sene içinde hızla düşüp %30'lar düzeyine sabitlendi.



Kaynak: TUİK

## SATIŞ DURUMUNA GÖRE KONUT SATIŞ SAYILARI (2013-2021)

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1. el satış	Adet	529.12	541.55	598.66	631.68	659.69	651.5	511.6	469.74	461.52
	Pay (%)	45,7%	46,5%	46,4%	47,1%	46,8%	47,4%	37,9%	31,3%	30,9%
2. el satış	Adet	628.06	623.82	690.65	709.76	749.61	723.8	837.0	1.029.5	1.030.3
	Pay (%)	54,3%	53,5%	53,6%	52,9%	53,2%	52,6%	62,1%	68,7%	69,1%

Kaynak: TUİK

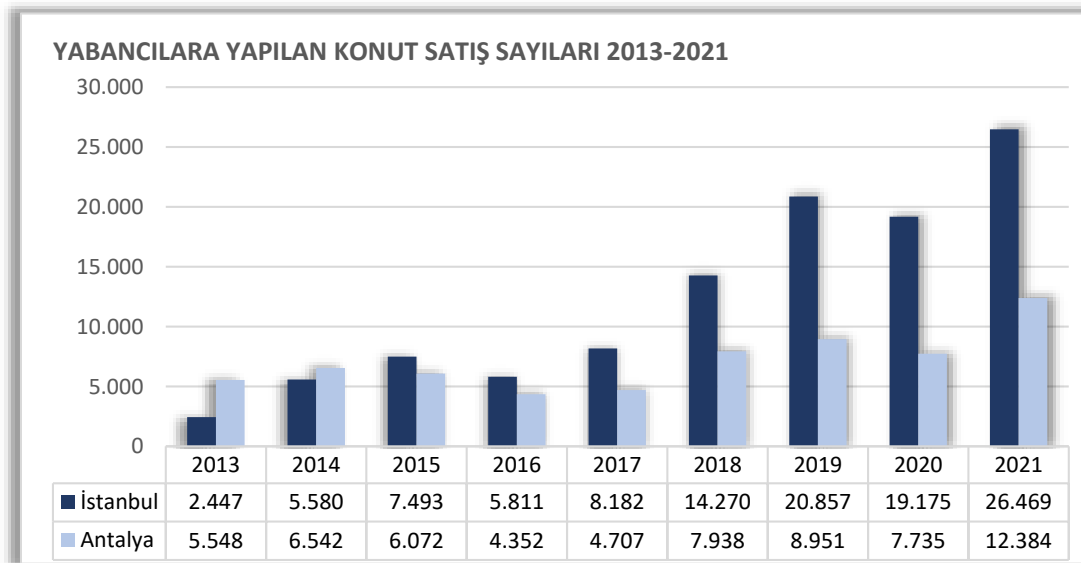
**Konut satışlarında dikkat ettiğimiz diğer bir konu ise yabancılara satış konusu.** Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'te Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 6 Ocak 2022 tarihli ve 31711 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik, sermaye veya gayrimenkul yatırımı ile vatandaşlık almak için ABD Doları üzerinden belli sınırlar belirlemekteydi. Bu sınırların karşılığı olan diğer yabancı paralar halen kabul edilmekte iken, "karşılığı olan Türk Lirası" ibareleri kaldırılmıştır. Böylece, yabancıların sermaye veya gayrimenkul yatırımı kapsamında vatandaşlığa hak kazanmaları için döviz cinsinden yatırım yapmaları gerektiği belirlendi.

TÜİK istatistiklerine göre yabancılara yapılan konut satışı 2018 yılında önceki yıla kıyasla %78,4'lük bir artış işe 39.663 adet olan yabancılara konut satışı, 2019'da 45 bin ve 2020'de 40 bin üzerinde gerçekleşmiştir. 2021 yılında Covid pandemisinin etkilerinin de azalmasıyla bu istatistik 58 bin üzerine çıktı. Bu sayede toplam konut satışlarının %3,9'luk payı yabancılara satış şeklinde gerçekleşmiş oldu. Yeni düzenleme ile artan talebin daha efektif değerlendirilmesi, Türkiye'de son aylarda yaşanan kur dalgalanmaları göz önünde bulundurularak Türk Lirası'na olan talebin artırılması ve TCMB döviz rezervlerinin desteklenmesi hedefleniyor. (Esin Hukuk)

YABANCILARA KONUT SATIŞ SAYILARI									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Toplam Konut Satış</b>	1.157.190	1.165.381	1.289.320	1.341.453	1.409.314	1.375.398	1.348.729	1.499.316	1.491.856
<b>Yabancılar a Konut Satış</b>	12.181	18.959	22.830	18.189	22.234	39.663	45.483	40.812	58.576
<b>Pay (%)</b>	1,1%	1,6%	1,8%	1,4%	1,6%	2,9%	3,4%	2,7%	3,9%

Kaynak:TÜİK

Yabancıların Türkiye'de konut satın almayı tercih ettiği illerin başında İstanbul, Antalya, Aydın, Ankara, Bursa, İzmir, Yalova, Mersin, Sakarya, Samsun, Trabzon gibi iller gelse de, İstanbul ve Antalya listenin başında yer alan iller olmayı sürdürüyor.



Kaynak:TÜİK

2013-2014 yıllarında yabancıların çoğunlukla tercih ettiği il Antalya iken, sonraki senelerde İstanbul'un yabancı yatırımcılar için öncelikle tercih edilen il olduğu yukarıdaki grafikten anlaşılmaktadır. Bununla birlikte yıllar içerisinde yabancılara konut satışının pandemi senesinde yani 2020'de kısmen yavaşlamasına rağmen, 2021'de zirve noktada oldukları görülmektedir. Bunun sebebi döviz kurundaki artış ve döviz karşısında yabancıların satın alma gücünün artması. Ayrıca markalı projelerde kira garantili mülk satışları da yabancılar için cazip bir fırsat oluşturmuştur İstanbul 2021'de %42'lik pay ile 1. sırada (26.469 adet), Antalya ise %23'lük pay ile 2. sıradadır (12.284 adet). Son 1 yılda satılan her 100 konutun 4'ünü yabancılar aldı. Bu oran 2014'te 1'di. Ülkemizdeki hanelerin konut sahipliği oranı ise 2014'te %59,3 iken 2020'de %55,7'ye geriledi. Yani yabancıların almadığı konutları zaten evi olan haneler alıyor.

Yabancılar yapılan konut satışları 2022 Ocak-Şubat döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %55,6 artarak 8 bin 777 oldu. 2022 Şubat ayında İran vatandaşları Türkiye'den 711 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla 633 konut ile Irak, 509 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

01.04.2022

**Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**