

Konut Satış İstatistikleri

Aralık 2023

Aralık Ayında 138.577 Konut Satıldı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) her ay yayımladığı Konut İstatistikleri verilerine göre Türkiye genelinde 2023 Aralık ayında, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%33,4** azalışla, bir önceki aya göre ise **%48,2** yükselişle **138.577** adet konut satıldı.

TL'de yaşanan değer kaybıyla beraber enflasyondaki artış hane halkının konutu ihtiyaç olmasının yanında bir yatırım ve paranın değerini koruma amacı olarak görmesine neden oldu. Bu durum konuta olan talebin yüksek seyretmesinin temel sebebi olarak ön plana çıkıyor.

Lokomotif Şehir İstanbul

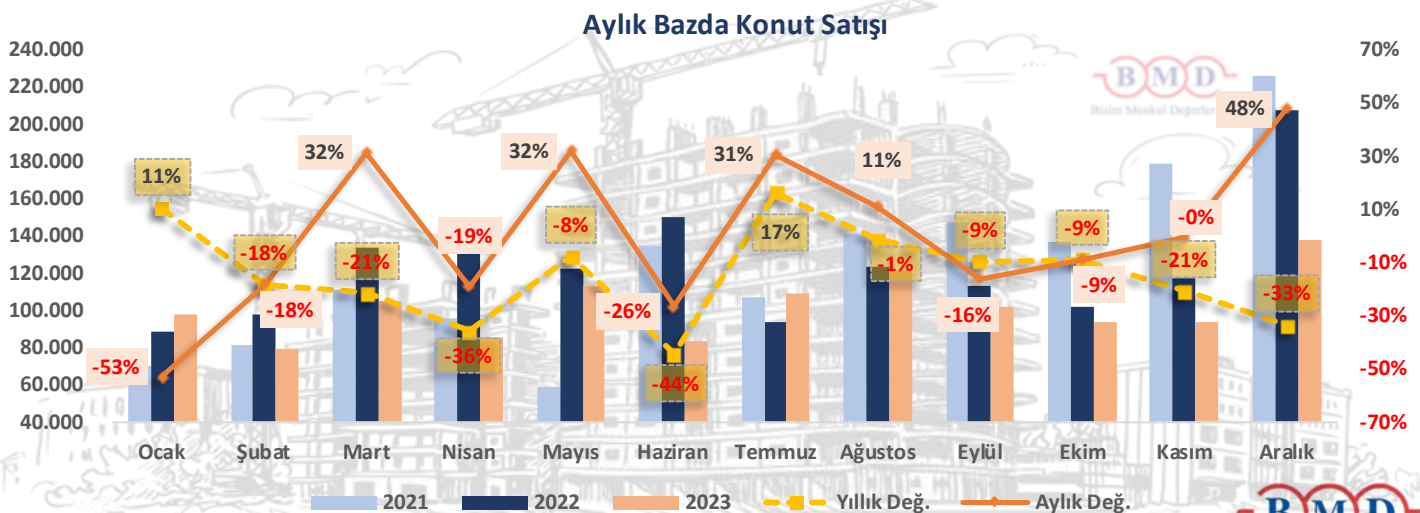
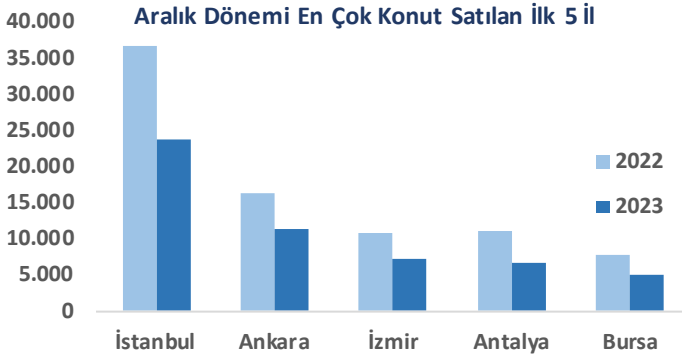
2023 Aralık ayında, İstanbul'da **23.714** adet konut satışı gerçekleşirken toplam satışlar içindeki payı **%17,1** oldu. Ankara **%8,3**'lük payla ikinci, İzmir **%5,2**'lik payla üçüncü sırada yer aldı. İlk 3 il, ülkedeki toplam konut satışlarının **%31**'ine ev sahipliği yapıyor.

En az konutun satıldığı il 65 konut ile Hakkari oldu.

Konut Satışları, Adet				
Aylar	2022	2023	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	88.306	97.708	%10,6	-%53,0
Şubat	97.587	80.031	-%18,0	-%18,1
Mart	134.170	105.476	-%21,4	%31,8
Nisan	133.058	85.652	-%35,6	-%18,8
Mayıs	122.768	113.276	-%7,7	%32,3
Haziran	150.509	83.636	-%44,4	-%26,2
Temmuz	93.902	109.548	%16,7	%31,0
Ağustos	123.491	122.091	-%1,1	%11,4
Eylül	113.402	102.656	-%9,5	-%15,9
Ekim	102.660	93.761	-%8,7	-%8,7
Kasım	117.806	93.514	-%20,6	-%0,3
Aralık	207.963	138.577	-%33,4	%48,2
Ortalama	123.802	102.161		
Toplam	1.485.622	1.225.926	-%17,5	

2023 Aralık Dönemi En Çok Konut Satılan İlk 5 İl					
Şehir	2022	Pay	2023	Pay	Yıl. Değ.
İstanbul	36.744	%17,7	23.714	%17,1	-%35,5
Ankara	16.365	%7,9	11.458	%8,3	-%30,0
İzmir	10.876	%5,2	7.166	%5,2	-%34,1
Antalya	11.168	%5,4	6.743	%4,9	-%39,6
Bursa	7.694	%3,7	4.930	%3,6	-%35,9
Türkiye	207.963		138.577		-%33,4

Kaynak: TÜİK



Satış Şekillerine Göre Konut Satışları

İpotekli & Diğer Konut Satışları

İpotekli Konut Satışı Yıllık Bazda %72 Azaldı

İpotekli konut satışları 2023 Aralık ayında 6.042 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %72 azalış, bir önceki aya göre %15 yükseliş gösterdi.

İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %4 olarak gerçekleşti.

Diğer Satış Türleri Yıllık Bazda %29 Azaldı

Diğer konut satışları 2023 Aralık ayında 132.535 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %29 azalış, bir önceki aya göre %50 yükseliş gösterdi.

Diğer konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %96 olarak gerçekleşti.

Sıfır & İkinci El Konut Satışları

Aralık Ayında 51.243 Adet Konut İlk Kez Satıldı

Aralık ayında Türkiye genelinde 51.243 adet konut ilk defa satıldı. Geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %34 azalış, bir önceki aya göre %68 yükseliş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ilk kez satılan konutların payı %37 oldu.

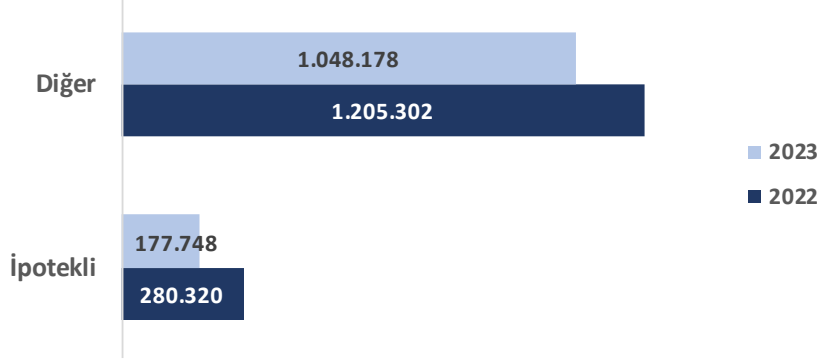
87.334 Adet Konut El Değiştirdi

İkinci el konut satışları Aralık ayında 87.334 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %33 azalış, bir önceki aya kıyasla %39 yükseliş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ikinci el konutların payı %63 oldu.

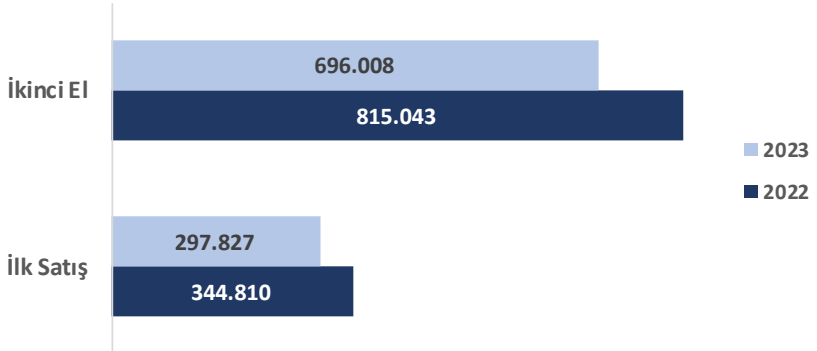
Satış Şekline Göre Aylık Konut Satışı								
Adet	İpotekli Satış				Diğer Satış			
	2022	2023	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2022	2023	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	18.183	16.203	-%10,9	-%25,7	70.123	81.505	%16,2	-%56,2
Şubat	19.888	17.357	-%12,7	%7,1	77.699	62.674	-%19,3	-%23,1
Mart	30.271	25.262	-%16,5	%45,5	103.899	80.214	-%22,8	%28,0
Nisan	32.030	21.769	-%32,0	-%13,8	101.028	63.883	-%36,8	-%20,4
Mayıs	29.335	27.476	-%6,3	%26,2	93.433	85.800	-%8,2	%34,3
Haziran	40.610	13.463	-%66,8	-%51,0	109.899	70.173	-%36,1	-%18,2
Temmuz	19.146	14.533	-%24,1	%7,9	74.756	95.015	%27,1	%35,4
Ağustos	22.168	16.375	-%26,1	%12,7	101.323	105.716	%4,3	%11,3
Eylül	16.970	8.446	-%50,2	-%48,4	96.432	94.210	-%2,3	-%10,9
Ekim	13.268	5.577	-%58,0	-%34,0	89.392	88.184	-%1,4	-%6,4
Kasım	16.655	5.245	-%68,5	-%6,0	101.151	88.269	-%12,7	%0,1
Aralık	21.796	6.042	-%72,3	%15,2	186.167	132.535	-%28,8	-%50,1
Toplam	280.320	177.748	-%36,6		1.205.302	1.048.178	-%13,0	

Ocak-Aralık Dönemi Konut Satış Adetleri



Sıfır & İkinci El Aylık Konut Satışı								
Adet	İlk Satış				İkinci El Satış			
	2022	2023	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2022	2023	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	27.203	27.532	%1,2	-%64,7	61.103	70.176	%14,8	-%46,0
Şubat	28.897	23.476	-%18,8	-%14,7	68.690	56.555	-%17,7	-%19,4
Mart	38.337	32.899	-%14,2	%40,1	95.833	72.577	-%24,3	%28,3
Nisan	36.421	26.952	-%26,0	-%18,1	96.637	58.700	-%39,3	-%19,1
Mayıs	32.861	34.413	%4,7	%27,7	89.907	78.863	-%12,3	%34,3
Haziran	44.732	25.886	-%42,1	-%24,8	105.777	57.750	-%45,4	-%26,8
Temmuz	28.688	31.641	%10,3	%22,2	65.214	77.907	%19,5	%34,9
Ağustos	39.025	35.310	-%9,5	%11,6	84.466	86.781	%2,7	%11,4
Eylül	35.954	30.488	-%15,2	-%13,7	77.448	72.168	-%6,8	-%16,8
Ekim	32.692	29.230	-%10,6	-%4,1	69.968	64.531	-%7,8	-%10,6
Kasım	37.380	30.472	-%18,5	%4,2	80.426	63.042	-%21,6	-%2,3
Aralık	77.889	51.243	-%34,2	%68,2	130.074	87.334	-%32,9	%38,5
Toplam	460.079	379.542	-%17,5		1.025.543	846.384	-%17,5	

Ocak-Ekim Dönemi Konut Satış Adetleri



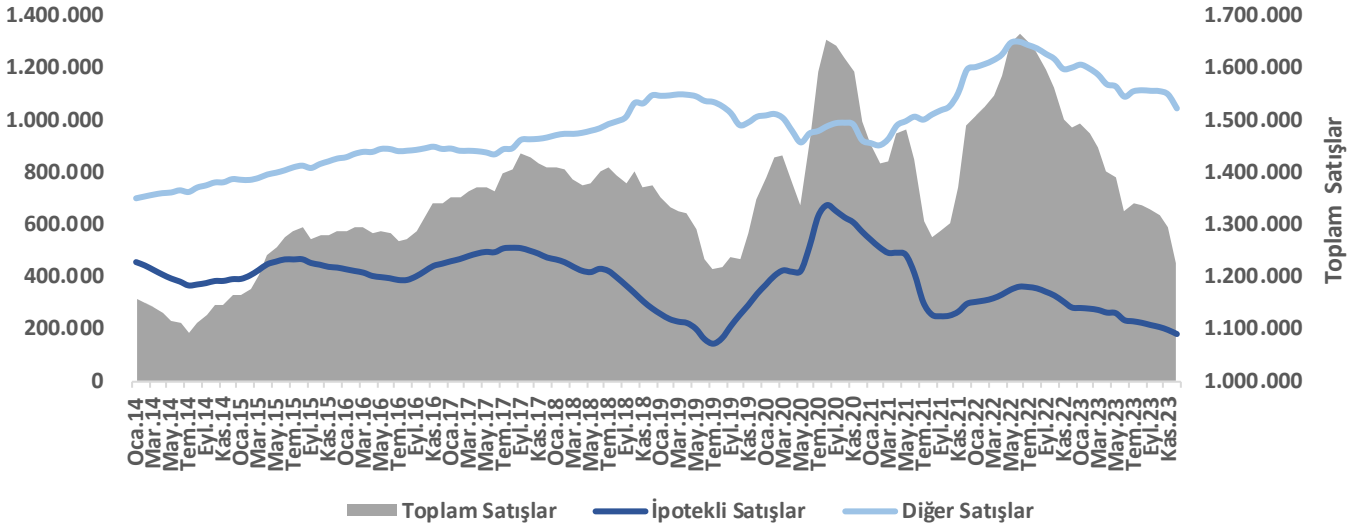
Konut Satış İstatistikleri

2018 ve 2019 yılına kıyasla konut kredi faizlerinin daha düşük olması, 2020 yılında ipotekli konut satışlarında büyük artışların temel nedeni oldu. Kamu bankalarının 2019 Ağustos ayında konut faizlerini düşürmesi sonucunda ipotekli konut satışlarında canlanma başladı. 2018 yılının aynı aylarına kıyasla ipotekli ilk el konut satışları 2019 yılı Temmuz ayından sonra yüksek oranda büyüme kaydetti. İlk el konut satışlarında yaşanan toparlanma, konut arz fazlalığından kaynaklanan konut stokunun erimeye başladığına veya stok artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Konut talebi ile arz arasındaki makasın daralmasının devamı halinde inşaat sektörünün tekrar istenilen hareketliliğe ulaşacağı tahmin edilirken Covid-19 salgını beklenmeyen bir etki yarattı. Piyasada belirsizliğin ve salgın riskinin artması paralelinde pandemi sürecinde konut satışlarında düşüşler meydana gelmişti ancak 2020 Haziran ayında kamunun konut talebinin artması için attığı adımların da etkisiyle 2020 Temmuz ayında tüm zamanların rekor konut satışı gerçekleşmiştir.

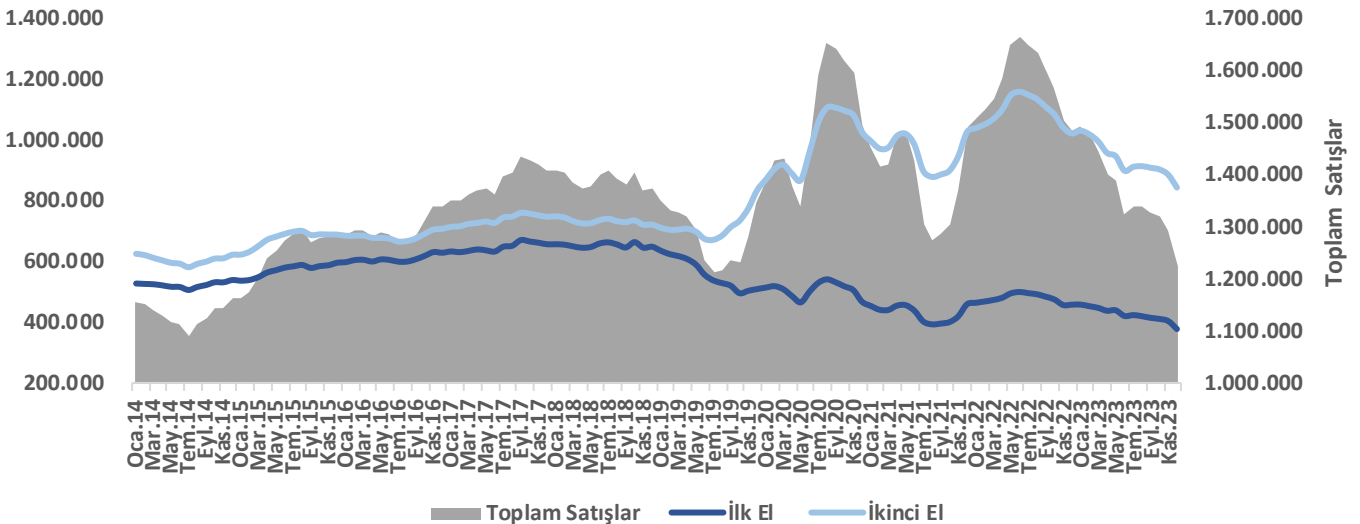
2014 yılından itibaren ipotekli konut satışlarının son 12 aylık toplamı incelendiğinde ipotekli satışlarda 2017'nin 2. Çeyreğinden 2019'un 2. Çeyreğine kadar azalma trendinde olduğu görülmektedir. Yıl içindeki kur hareketliliği, maliyetlerde olan yükselme, konut kredi faizlerinin yüksek seyretmesi ve tüketici güvenindeki düşüş nedeniyle ipotekli konut satışları 2019 yılında büyük düşüş sergilemiştir. TCMB'nin faizleri tekrar artırma kararıyla birlikte ipotekli konut satışlarında düşüşler meydana gelmiştir.

2017 yılının 3. Çeyreğine kadar olan toplam konut satışlarında artış trendi görülürken bu noktadan itibaren trendde kırılma meydana gelmiştir. Uzun zamandan sonra 2017 yılında enflasyonun çift hanelere çıkması ve bu şekilde devam etmesi, takip eden yıllarda gelişen siyasi, politik ve ekonomik gelişmeler akabinde kur ve faiz hareketleri ile düşüş trendi devam ederken pandemi sürecinde sert darbe alan konut sektörü, pandemi öncesindeki seviyeleri gördü.

Son 12 Aylık İpotekli ve Diğer Konut Satışları



Son 12 Aylık İlk Satış ve İkinci El Konut Satışları



Yabancılara Yapılan Konut Satışları

Aralık Ayında Yabancılara 2.064 Konut Satıldı

Yabancılara 2023 Aralık ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %68 azalışla 2.064 adet konut satıldı.

Aralık ayında, yabancılara satılan konutlar içinde ilk sırayı 796 adet konut satışı ile İstanbul aldı. Antalya'yı sırasıyla 609 konut ile Antalya ve 230 konut satışı ile Mersin izledi.

En Çok Rusya Federasyonu Vatandaşlarına Konut Satıldı

Uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışlarına bakıldığında 2023 Aralık ayında Rusya Federasyonu vatandaşları 527 adet konut aldı. Bu sıralamayı İran ve Ukrayna takip etti.

2015-2020 yıllarında Irak vatandaşları en çok konut satın alan ülke uyruğu olurken, 2021 yılında İran ve 2022-2023 yıllarında Rusya oldu.

Not: Ülke uyruklarına göre konut satışları farklı uyrukların aynı konutu alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.



(*): Yıl başından ilgili döneme kadar olan kümüle toplam.

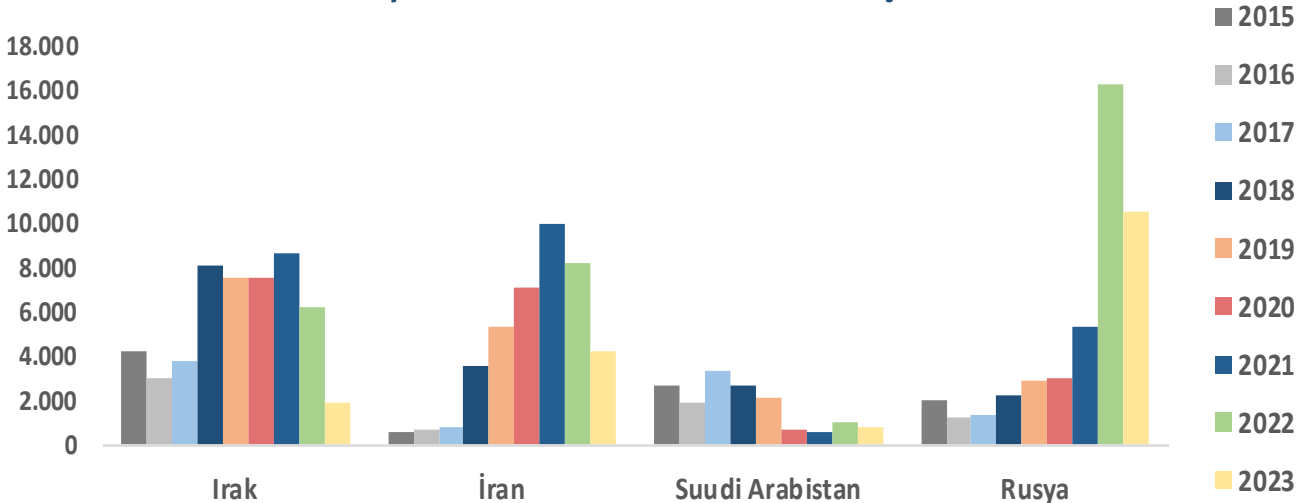
Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları

Uyruk	2022 Aralık	2023 Aralık	2022 Ocak-Aralık	2023 Ocak-Aralık
Rusya Federasyonu	2.403	527	16.312	10.560
İran	675	205	8.223	4.272
Ukrayna	306	113	2.574	1.720
Kazakistan	266	98	2.702	1.440
Irak	345	94	6.241	1.917
Toplam	6.469	2.077	68.210	35.268

Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları

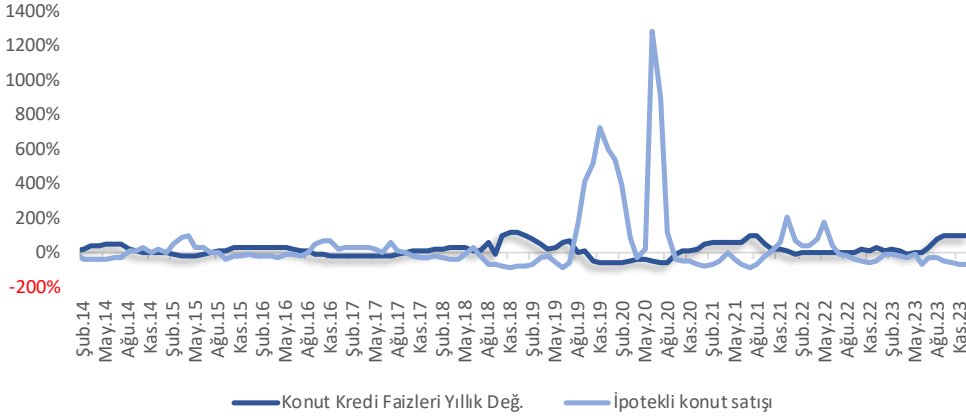
Şehir	2022 Aralık	2023 Aralık	2022 Ocak-Aralık	2023 Ocak-Aralık
İstanbul	1.968	796	24.953	11.229
Antalya	2.465	609	21.860	12.702
Mersin	663	230	4.316	3.016
Kocaeli	61	52	929	562
Bursa	165	51	2.002	953
Toplam	6.386	2.064	67.490	35.005

Uyruklarına Göre Yabancı Konut Satışları



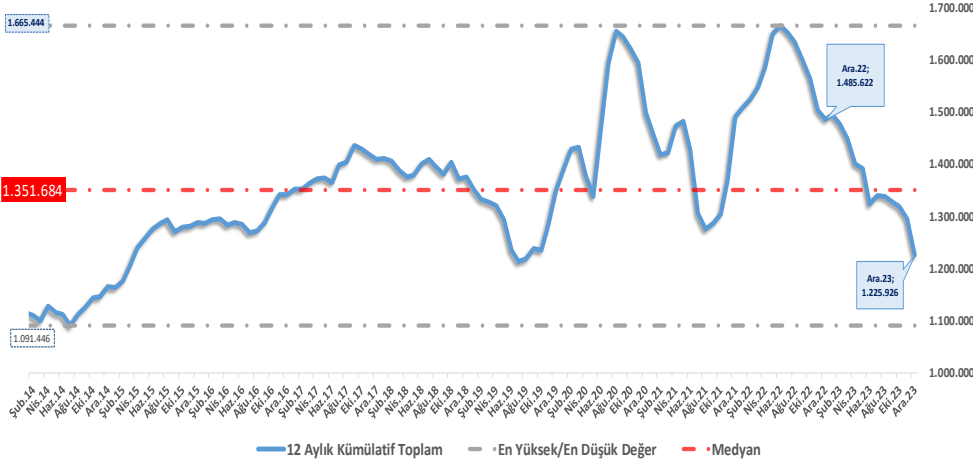
Korelasyon: 0,72

Konut Satışları-Konut Kredi Faiz Değişimi

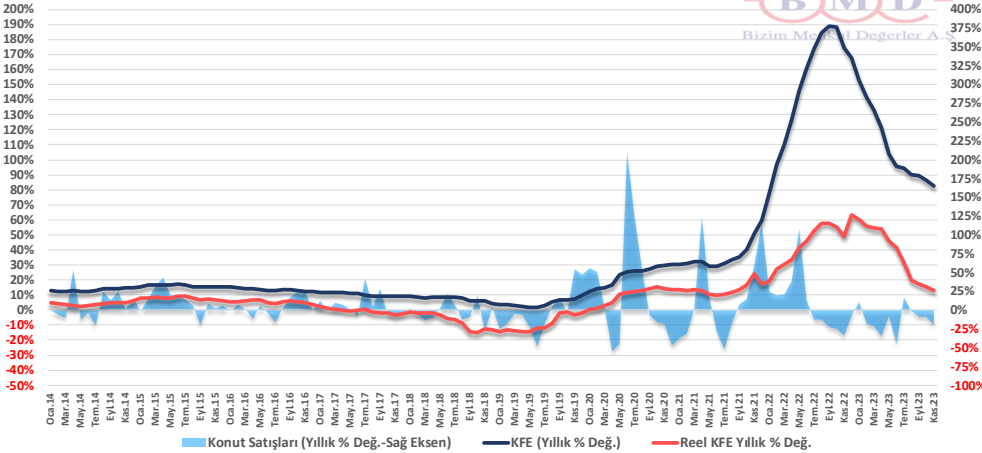


Konut satışları ile kredi faizlerinin yıllık değişimleri arasındaki korelasyon değerine bakacak olursak **pozitif** yönlü **0,72** olarak hesaplanmış olup negatif ve **orta düzey** doğrusal bir ilişki vardır.

12 aylık periyotta kümülatif satılan konut satışları grafiğine baktığımızda 2014'ten cari döneme kadar, 1.665.444 adet ile en yüksek seviye 2022 Haziran tarihinde gerçekleşmiş olup en düşük seviye ise 1.091.446 adet ile 2014 Temmuz tarihinde gerçekleşmiştir. 2019'un 2. çeyreğinde yakalanan yükseliş trendi, Covid-19 salgını nedeniyle sekteye uğramış, 2020 Nisan ayında düşüşe geçmiştir. 2020 Mayıs-Ağustos döneminde toparlanırken, 2020 Ağustos ayında 1.654.693 adete ulaşmasının ardından tekrar düşüşe geçmiştir. Düşüş 2021 yılı Eylül ayına kadar devam etmiştir. Sonrasında yükselişe geçerek 2022 Haziran ayında zirvesine ulaşmıştır. Zirve sonrasında tekrar düşüşe geçmiş olup 2023 Aralık ayında ise **1.225.926** adet gerçekleşmiştir.

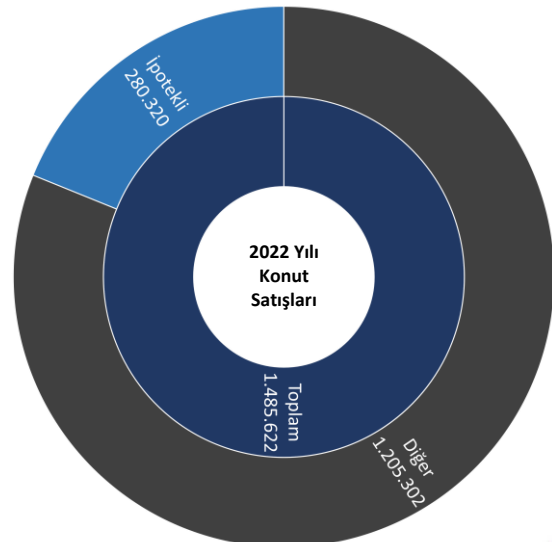
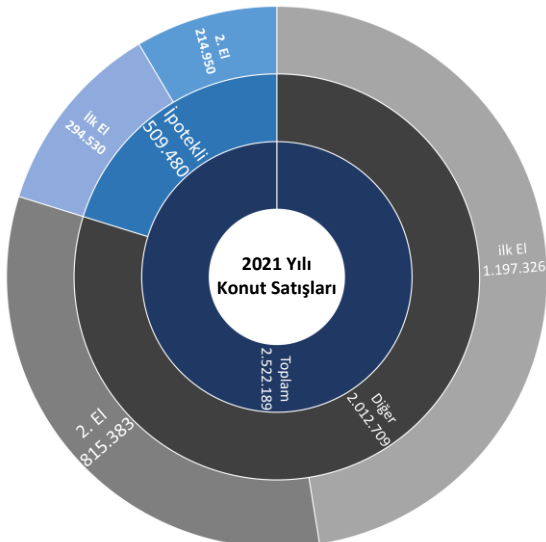
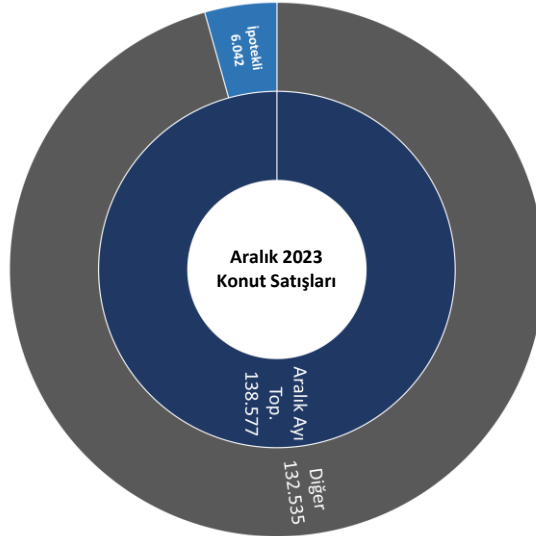
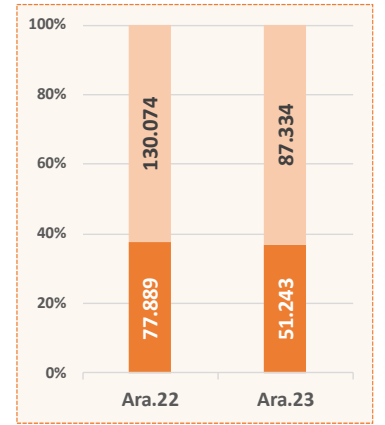
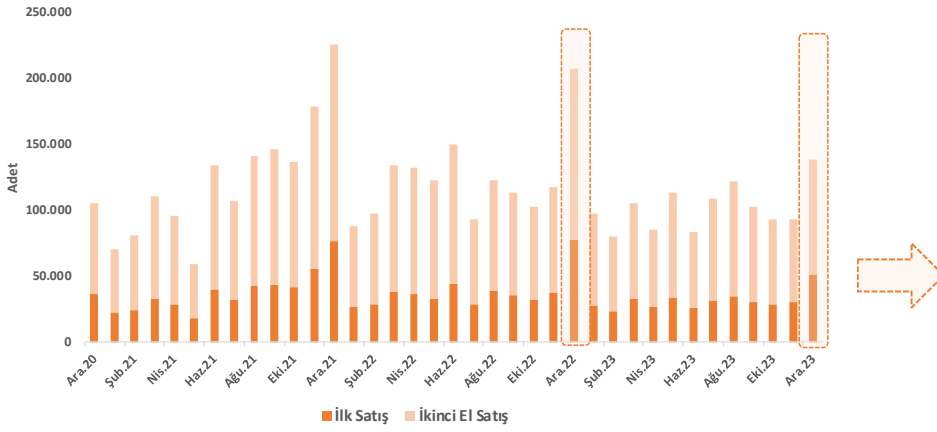
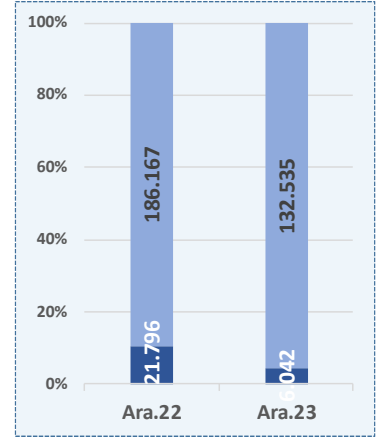
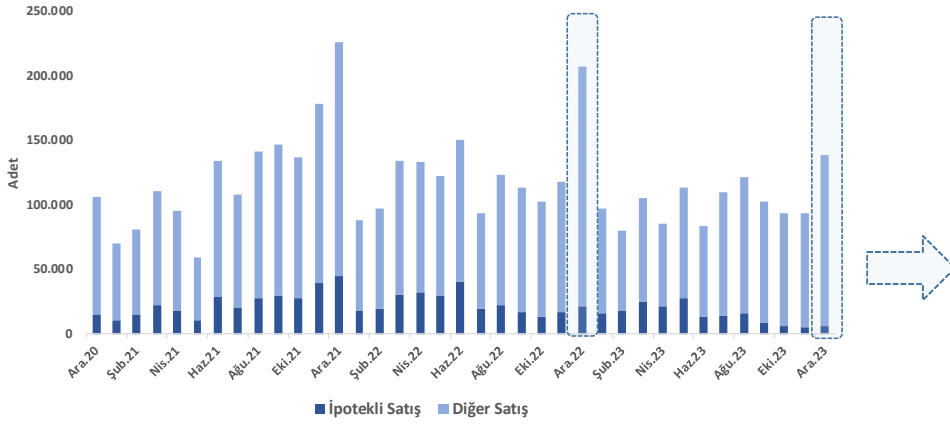


Konut Fiyat Endeksi & Konut Satışları

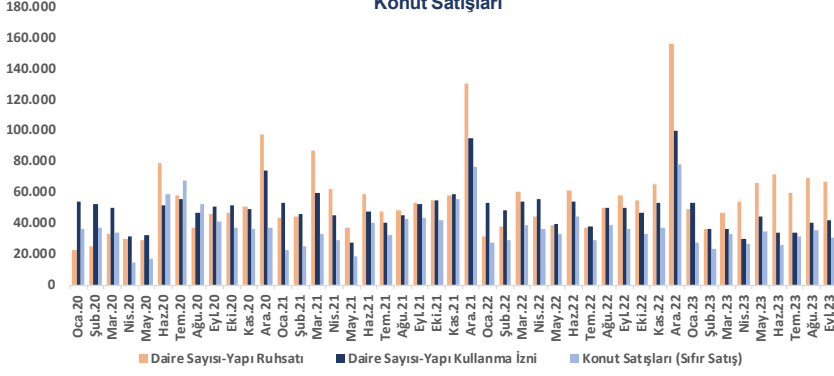


Konut fiyat endeksini TÜFE'ye bölerek elde ettiğimiz reel konut fiyat endeksi, konut fiyat endeksi ve konut satışlarının yıllık yüzde değişimlerinden elde ettiğimiz verilerle oluşturduğumuz grafik yandaki gibidir.

Konut Satış İstatistikleri



Yapı Kullanma İzinine Göre Daire Sayısı & Yapı Ruhsatına Göre Daire Sayısı & Konut Satışları



Yapı İzin İstatistikleri

TÜİK'in çeyreklik dönemlerle yayımladığı Yapı İstatistiklerine göre belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının¹ 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı 24,9%, yüzölçümü 21,7% ve daire sayısı 35,0% arttı.

2023 yılı üçüncü çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı 35.351 adet, daire sayısı ise 196.489 adet ve yüz ölçümü 39.080.808 m² olarak gerçekleşmiştir.

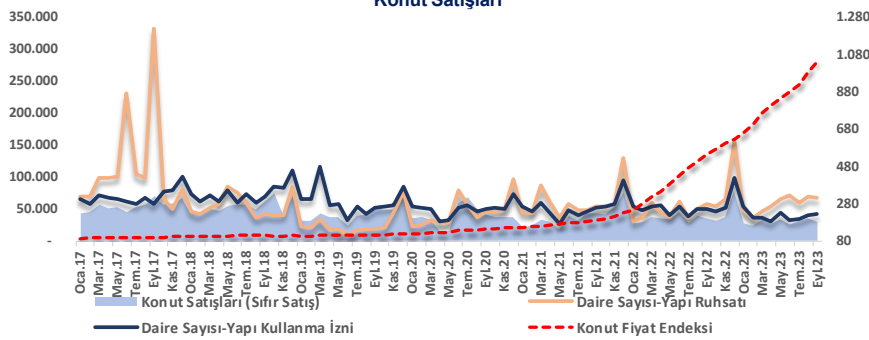
Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin² 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı 13,7%, daire sayısı 14,9% ve yüzölçümü 14,0% azaldı.

2023 yılı üçüncü çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı 19.691 adet, daire sayısı 117.057 ve yüz ölçümü 23.686.482 m² olarak gerçekleşmiştir.

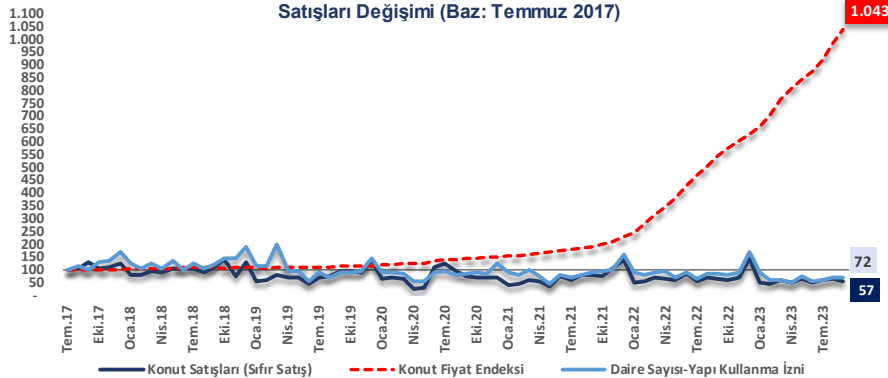
Bahsi geçen dönemde, yapı kullanma izni verilen daire sayısı, bir önceki yıla göre 14,9% azalırken, konut satışları aynı dönemde 6,0% azalmıştır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı ise 35,0% artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi ile sıfır konut satışları ve yapı kullanma iznine göre daire sayısındaki değişim, baz yıl Temmuz 2017 olarak alınarak hesaplama yaptığımızda KFE 1.043, sıfır konut satışları 57, yapı kullanma izni verilen daire sayısı ise 72 olarak gerçekleşmiştir.

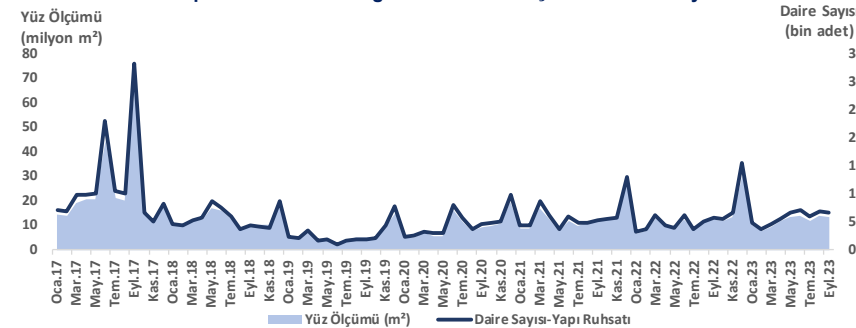
Yapı Kullanma İzinine Göre Daire Sayısı & Yapı Ruhsatına Göre Daire Sayısı & Konut Satışları



Yapı Kullanma İzinine Göre Daire Sayısı & Konut Fiyat Endeksi & Konut Satışları Değişimi (Baz: Temmuz 2017)

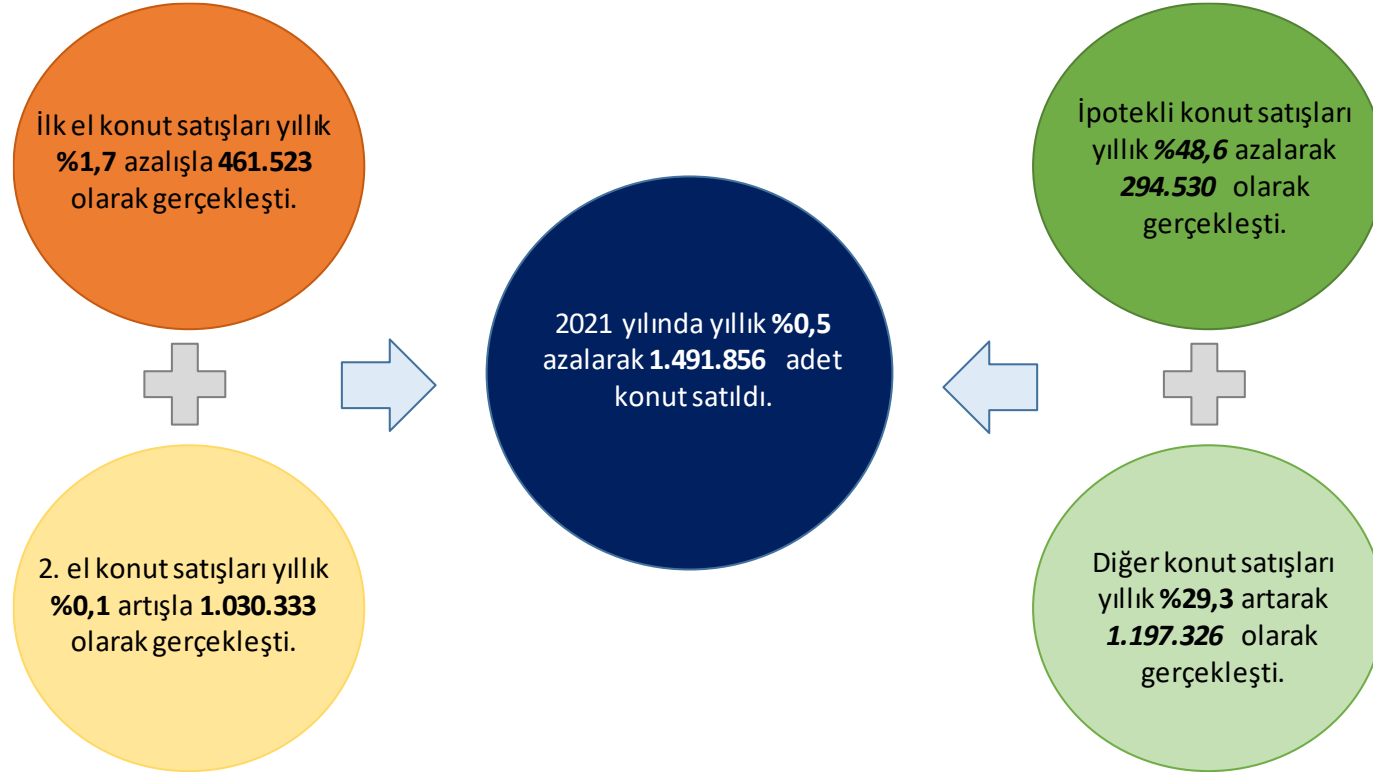


Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Yüzölçümü ve Daire Sayısı

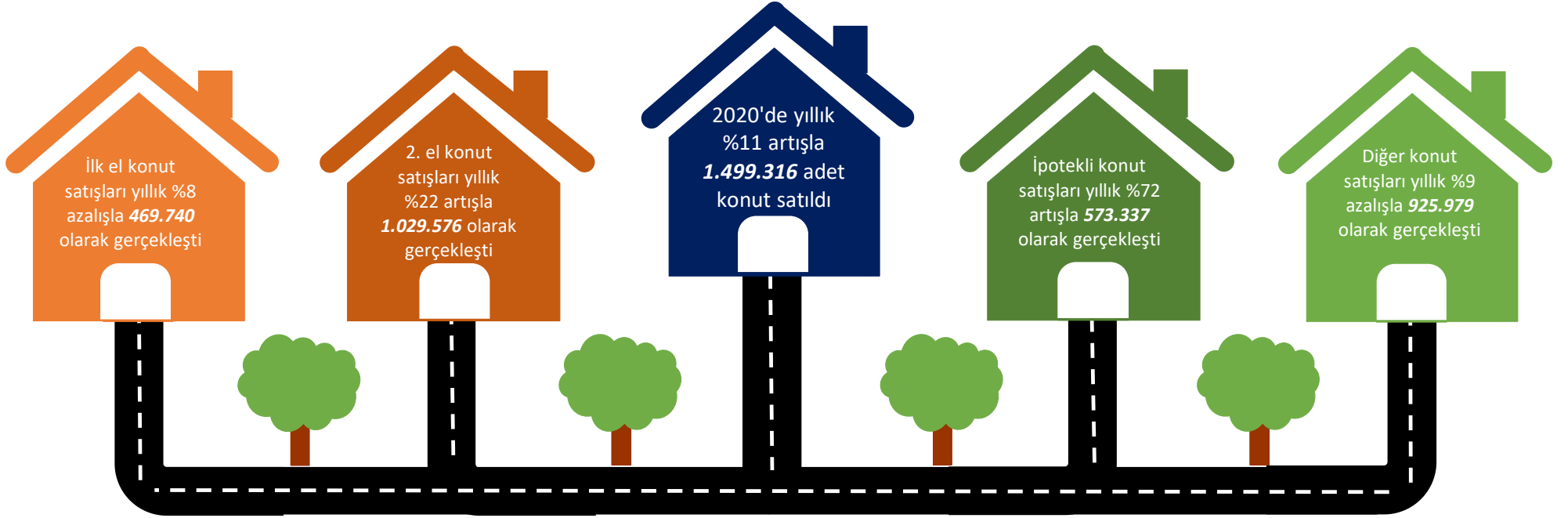


Kaynak: TÜİK, TCMB, BMD

- Yapı Ruhsatı:** 3194 Sayılı İmar Kanunu gereğince, yapımına başlanacak yapılar için belediye sınırları içinde belediyelerce, belediye sınırları dışında İl Özel İdaresi, organize sanayi bölgelerinde organize sanayi bölge müdürlükleri, serbest bölgelerde ise serbest bölge müdürlükleri tarafından verilmesi zorunlu bir belgedir.
- Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Yapı Kullanma İzin Belgesi, 3194 Sayılı İmar Kanunu gereğince tamamen veya kısmen biten yapılar için belediye sınırları içinde belediyelerce, belediye sınırları dışında İl Özel İdaresi, organize sanayi bölgelerinde organize sanayi bölge müdürlükleri, serbest bölgelerde ise serbest bölge müdürlükleri tarafından verilmesi zorunlu bir belgedir.



Konut Satış İstatistikleri



Bizim Menkul Değerler A.Ş.

Araştırma Bölümü

Email : arastirma@bizimmenkul.com.tr

Telefon : 0-216-547-1350

Önemli Uyarı

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Burada yer alan bilgiler Bizim Menkul Değerler A.Ş. (BMD) tarafından okuyucuyu bilgilendirme amacı ile BMD'nin güvenilir olduğunu düşündüğü yayımlanmış bilgilerden ve veri kaynaklarından derlenerek hazırlanmıştır. Kullanılan bilgilerin hatasızlığı ve/veya eksiksizliği konusunda BMD hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. BMD Araştırma raporları şirket içi ve dışı dağıtım kanalları aracılığıyla tüm BMD müşterilerine eşzamanlı olarak dağıtılmaktadır. Ayrıca, Burada yer alan tahmin, yorum ve tavsiyeler dökümanın yayınlandığı tarih itibarıyla geçerlidir. BMD Araştırma Bölümü daha önce hazırladığı ya da daha sonra hazırlayacağı raporlarda bu raporda sunulan görüş ve tavsiyelerden farklı ya da bu raporda sunulan görüş ve tavsiyelerle çelişen başka raporlar yayınlatabilir. Çelişen fikir ve tavsiyeler bu raporu hazırlayan kişilerden farklı zaman dilimlerine işaret ediyor, farklı analiz yöntemlerini içeriyor ya da farklı varsayımlarda bulunuyor olabilir. Böyle durumlarda, BMD'nin bu raporlardaki tavsiye ve görüşlerle çelişen diğer BMD Araştırma Bölümü raporlarını okuyucunun dikkatine sunma zorunluluğu yoktur. BMD ve ilişkili olduğu firmalar bu raporda adı geçen pay senetlerinde pozisyon sahibi olabilir ve/veya raporun yayınlanma tarihinden sonra işlem yapabilir. Ayrıca yatırımcılar bu raporda adı geçen şirketlerle BMD ve/veya diğer ilişkili firmalarının iş ilişkisi içerisinde olabileceğini kabul ederler.

Bu çalışma kesinlikle tekrar çıkarılmak, çoğaltılmak, kopyalanmak ve/veya okuyucudan başkasına dağıtılmak üzere hazırlanmamıştır ve BMD Araştırma Bölümü'nün izni olmadan kopyalanamaz ve çoğaltılıp dağıtılamaz. Okuyucuların bu raporun içeriğini oluşturan yatırım tavsiyeleri, tahmin ve hedef fiyat değerlemeleri de dahil olmak üzere tüm yorum ve çıkarımların, BMD Araştırma Bölümü'nün izni olmadan başkalarıyla paylaşmaması gerekmektedir. BMD bu araştırma raporunu yayınlamaya, müşterilerine ve gerekli yatırım profesyonellerine dağıtmaya yetkilidir. BMD Araştırma Bölümü gerekli olduğunda düzenli olarak yatırım tavsiyelerini güncellemekte ve temel analize dayalı araştırma raporları hazırlamaktadır. Bununla birlikte, bu çalışma herhangi bir hisse senedinin veya finansal yatırım enstrümanlarının alımı ya da satımı için BMD ve/veya BMD tarafından direk veya dolaylı olarak kontrol edilen herhangi bir şirket tarafından gönderilmiş bir teklif ya da öneri oluşturmamaktadır. Herhangi bir alım-satım ya da herhangi bir enstrümanın halka arzına talepte bulunma kararı bu çalışmaya değil, arz edilen yatırım aracı ile ilgili kamuya duyurulmuş ve yayınlanmış izahname ve sirkülere dayanmalıdır. BMD ya da herhangi bir BMD çalışanı bu raporun içeriğindeki görüş ve tavsiyelere uyulması sebebiyle doğabilecek doğrudan ya da dolaylı herhangi bir zarar ya da kayıpla ilgili olarak sorumlu tutulamaz.