

## Konut Satış İstatistikleri

### Ocak ayında 88.306 Konut Satıldı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) her ay yayımladığı Konut İstatistikleri verilerine göre Türkiye genelinde 2022 Ocak ayında, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%25,1** artışla, bir önceki aya göre ise **%61,0** düşüşle **88.306** adet konut satıldı.

Enflasyondaki artış nedeniyle hane halkının alım gücünün zayıflaması ve kurdaki yükselişle birlikte maliyetlerdeki artış konut satışlarına da yansımış durumda.

### Lokomotif Şehir İstanbul

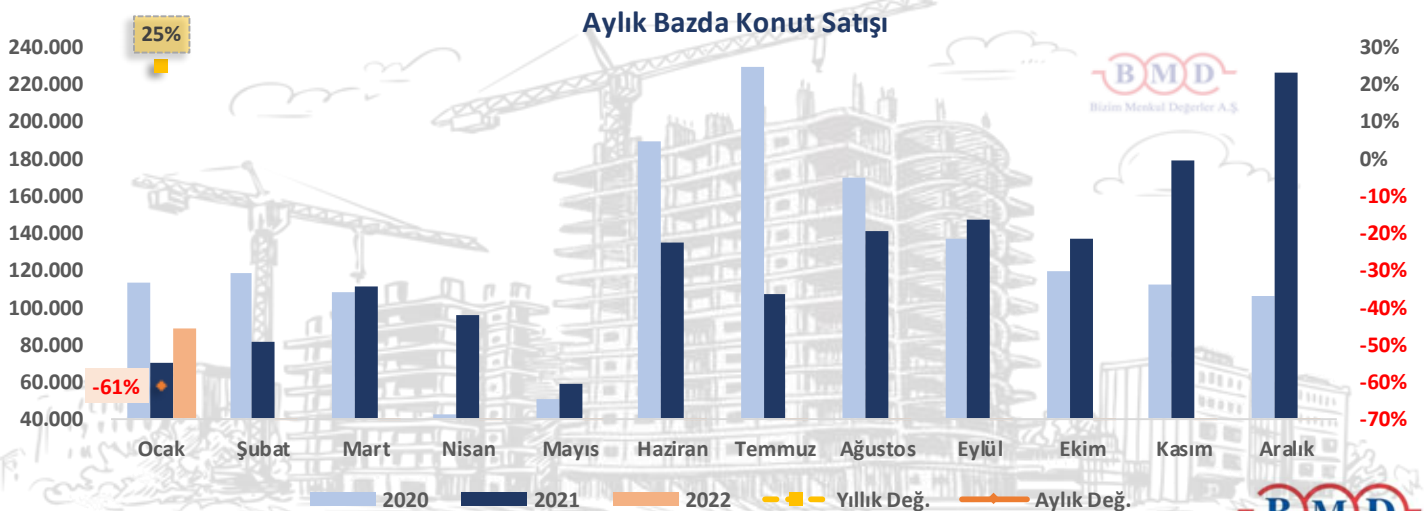
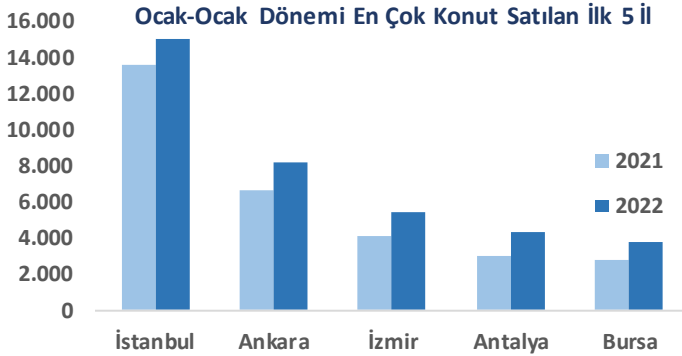
2022 yılında, İstanbul'da **15.110** adet konut satışı gerçekleşirken toplam satışlar içindeki payı **%17,1** oldu. Ankara **%9,3**'lük payla ikinci, İzmir **%6,2**'lik payla üçüncü sırada yer aldı. İlk 3 il, ülkedeki toplam konut satışlarının **%33**'üne ev sahipliği yapıyor.

En az konutun satıldığı il 18 konut ile Ardahan oldu.

Konut Satışları, Adet				
Aylar	2021	2022	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	70.587	88.306	%25,1	-%61,0
Şubat	81.222			
Mart	111.241			
Nisan	95.863			
Mayıs	59.166			
Haziran	134.731			
Temmuz	107.785			
Ağustos	141.400			
Eylül	147.143			
Ekim	137.401			
Kasım	178.814			
Aralık	226.503			
<b>Ortalama</b>	<b>124.321</b>	<b>88.306</b>		
<b>Toplam</b>	<b>1.491.856</b>	<b>88.306</b>	<b>%25,1</b>	

2022 Ocak Dönemi En Çok Konut Satılan İlk 5 İl					
Şehir	2021	Pay	2022	Pay	Yıl. Değ.
İstanbul	13.666	%19,4	15.110	%17,1	%10,6
Ankara	6.635	%9,4	8.255	%9,3	%24,4
İzmir	4.063	%5,8	5.486	%6,2	%35,0
Antalya	3.010	%4,3	4.295	%4,9	%42,7
Bursa	2.757	%3,9	3.734	%4,2	%35,4
<b>Türkiye</b>	<b>70.587</b>		<b>88.306</b>		<b>%25,1</b>

Kaynak: TÜİK



## Satış Şekillerine Göre Konut Satışları

### İpotekli Konut Satışı Yıllık Bazda %69 Arttı

İpotekli konut satışları 2022 Ocak ayında 18.183 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %69 artış, bir önceki aya göre %60 düşüş gösterdi. Konut kredi faizlerindeki yüksek seviyeler ipotekli konut talebini baskılamış durumda.

İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %21 olarak gerçekleşti.

### Diğer Satış Türleri Yıllık Bazda %17 Arttı

Diğer konut satışları 2022 Ocak ayında 70.123 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %17 artış, bir önceki aya göre %61 düşüş gösterdi.

Diğer konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %79 olarak gerçekleşti.

## Sıfır & İkinci El Konut Satışları

### Ocak Ayında 27.203 Adet Konut İlk Kez Satıldı

Ocak ayında Türkiye genelinde 27.203 adet konut ilk defa satıldı. Geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %22 artış, bir önceki aya göre %65 düşüş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ilk kez satılan konutların payı %31 oldu.

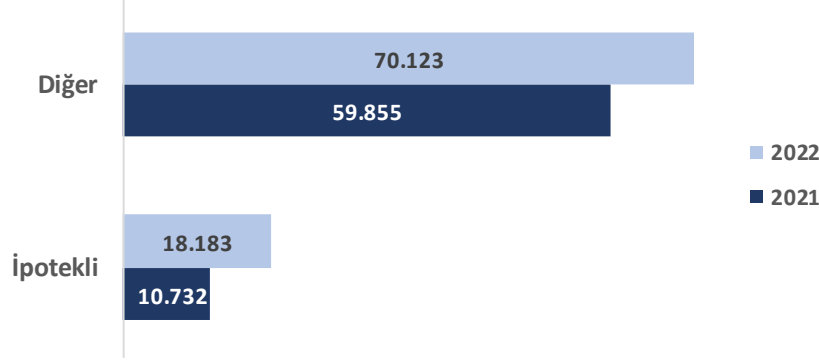
### 61.103 Adet Konut El Değiştirdi

İkinci el konut satışları Ocak ayında 61.103 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %26 artış, bir önceki aya kıyasla %59 düşüş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ilk kez satılan konutların payı %31 oldu.

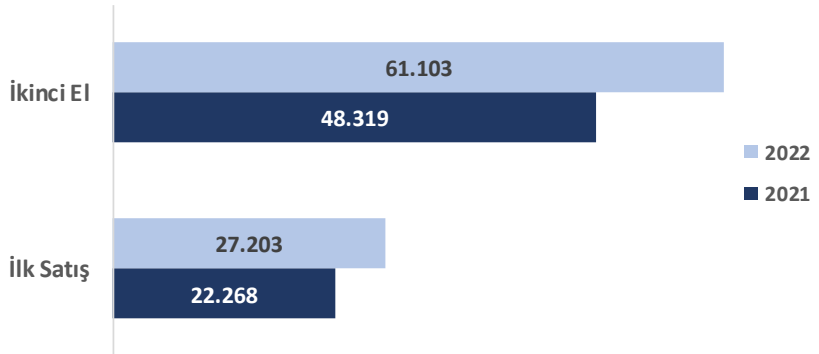
Satış Şekline Göre Aylık Konut Satışı								
Adet	İpotekli Satış				Diğer Satış			
	2021	2022	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2021	2022	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	10.732	18.183	%69,4	-%59,8	59.855	70.123	%17,2	-%61,3
Şubat	14.669				66.553			
Mart	21.815				89.426			
Nisan	17.514				78.349			
Mayıs	10.560				48.606			
Haziran	28.878				105.853			
Temmuz	20.553				87.232			
Ağustos	27.375				114.025			
Eylül	29.759				117.384			
Ekim	28.049				109.352			
Kasım	39.366				139.448			
Aralık	45.260				181.243			
<b>Toplam</b>	<b>294.530</b>	<b>18.183</b>	<b>%69,4</b>		<b>1.197.326</b>	<b>70.123</b>	<b>%17,2</b>	

### Ocak-Ocak Dönemi Konut Satış Adetleri



Sıfır & İkinci El Aylık Konut Satışı								
Adet	İlk Satış				İkinci El Satış			
	2021	2022	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2021	2022	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	22.268	27.203	%22,2	-%64,6	48.319	61.103	%26,5	-%59,2
Şubat	24.737				56.485			
Mart	33.365				77.876			
Nisan	29.212				66.651			
Mayıs	18.204				40.962			
Haziran	40.092				94.639			
Temmuz	32.672				75.113			
Ağustos	42.639				98.761			
Eylül	43.967				103.176			
Ekim	41.914				95.487			
Kasım	55.706				123.108			
Aralık	76.747				149.756			
<b>Toplam</b>	<b>461.523</b>	<b>27.203</b>	<b>%22,2</b>		<b>1.030.333</b>	<b>61.103</b>	<b>%26,5</b>	

### Ocak-Ocak Dönemi Konut Satış Adetleri



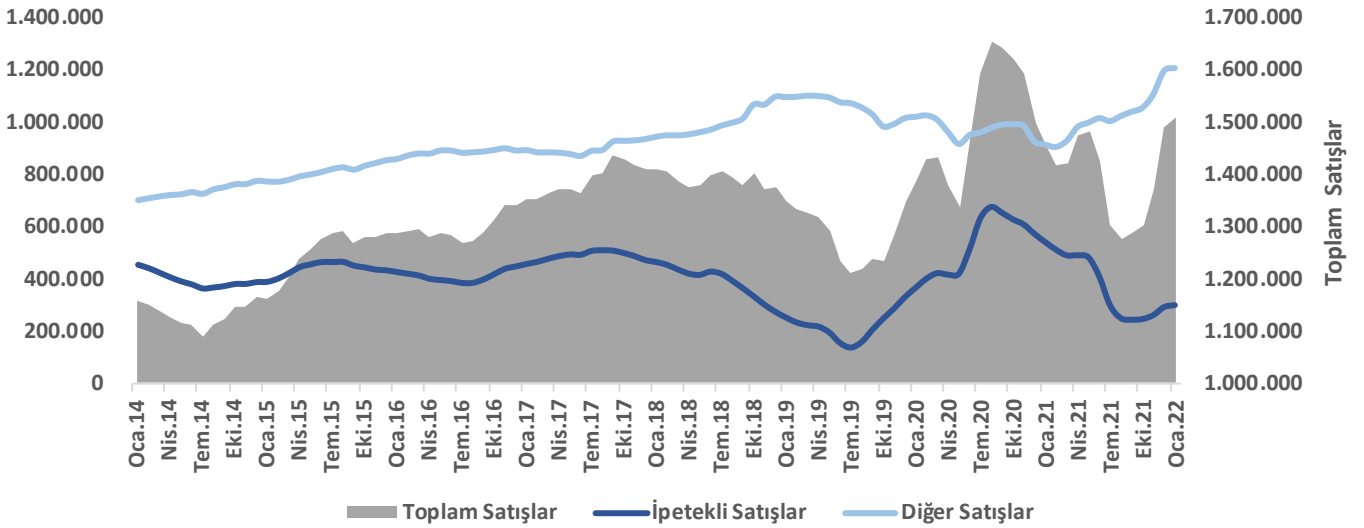
## Konut Satış İstatistikleri

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



## Yabancılara Yapılan Konut Satışları

### Ocak Ayında Yabancılara 4.186 Konut Satıldı

Yabancılara 2022 Ocak ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %56 artışla 4.186 adet konut satıldı.

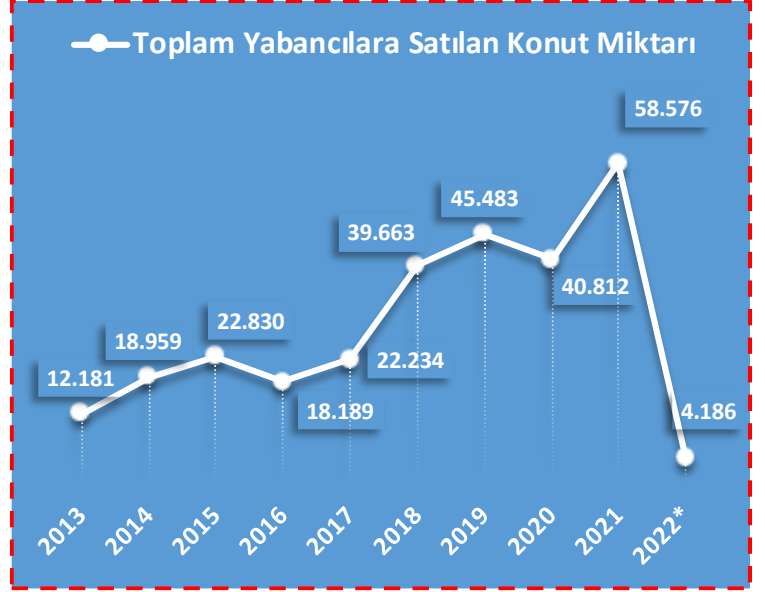
Ocak ayında, yabancılara satılan konutlar içinde ilk sırayı 1.771 adet konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 914 konut ile Antalya ve 269 konut satışı ile Ankara izledi.

### Uyruk Bazında En Çok İran Vatandaşlarına Konut Satıldı

Uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışlarına bakıldığında 2022 Ocak ayında İran Vatandaşları 761 adet konut aldı. Bu sıralamayı Irak ve Rusya Federasyonu takip etti.

Son beş yıldır Irak Vatandaşları en çok konut satın alan ülke uyruğu oldu.

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

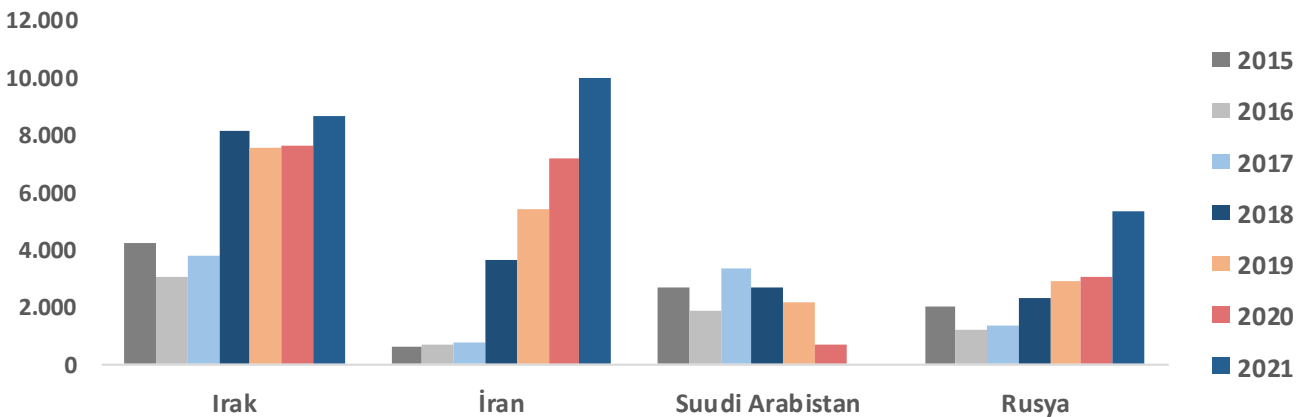


(\*): Yıl başından ilgili döneme kadar olan kümüle toplam.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları	2021		2022	
	Ocak	Ocak	Ocak	Ocak
İran	459	761		
Irak	385	513		
Rusya Feder.	260	479		
Almanya	65	204		
Kazakistan	69	132		
<b>Toplam</b>	<b>2.712</b>	<b>4.234</b>		

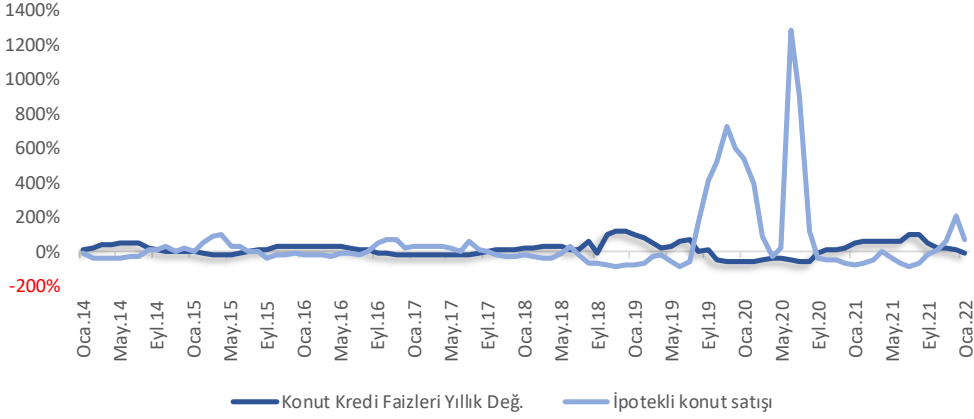
Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları	2021		2022	
	Ocak	Ocak	Ocak	Ocak
İstanbul	1.380	1.771		
Antalya	462	914		
Ankara	179	269		
Mersin	131	219		
İzmir	70	142		
<b>Toplam</b>	<b>2.675</b>	<b>4.186</b>		

### Uyruklarına Göre Yabancı Konut Satışları



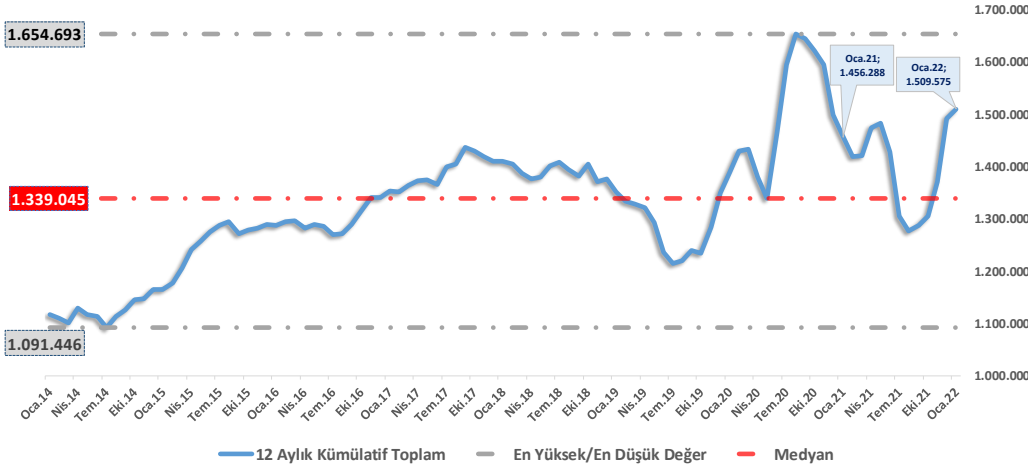
Korelasyon: 0,72

## Konut Satışları-Konut Kredi Faiz Değişimi



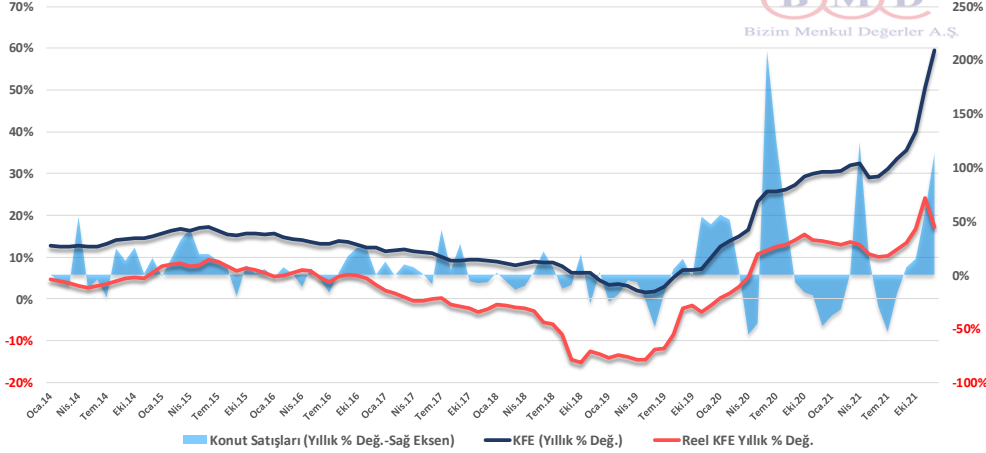
Konut satışları ile kredi faizlerinin yıllık değişimleri arasındaki korelasyon değerine bakacak olursak **negatif** yönlü **0,72** olarak hesaplanmış olup negatif ve **orta düzey** doğrusal bir ilişki vardır.

## 12 Aylık Periyotlarla Kümülatif Toplam Konut Satışları



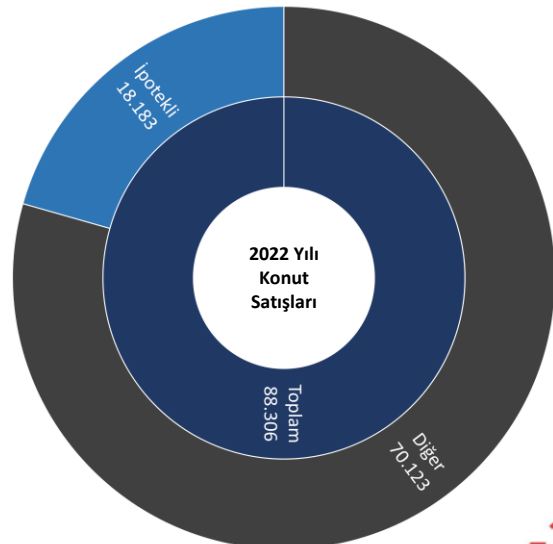
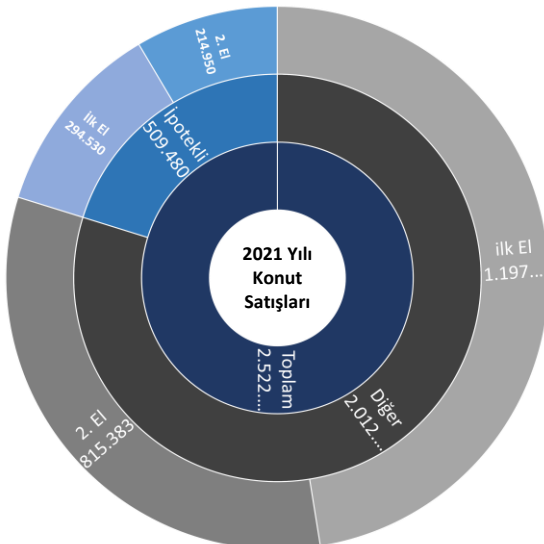
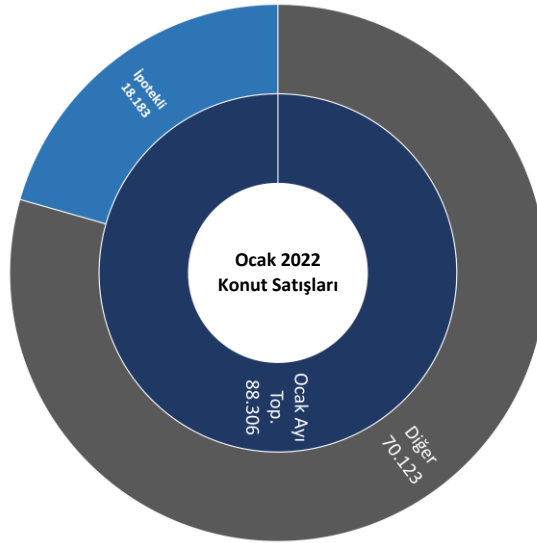
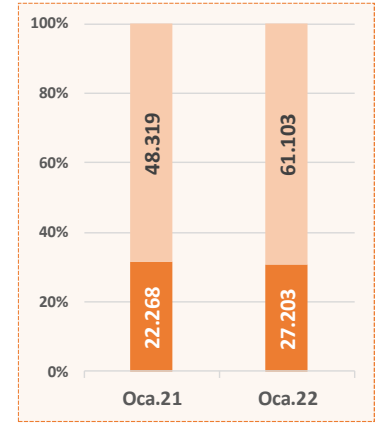
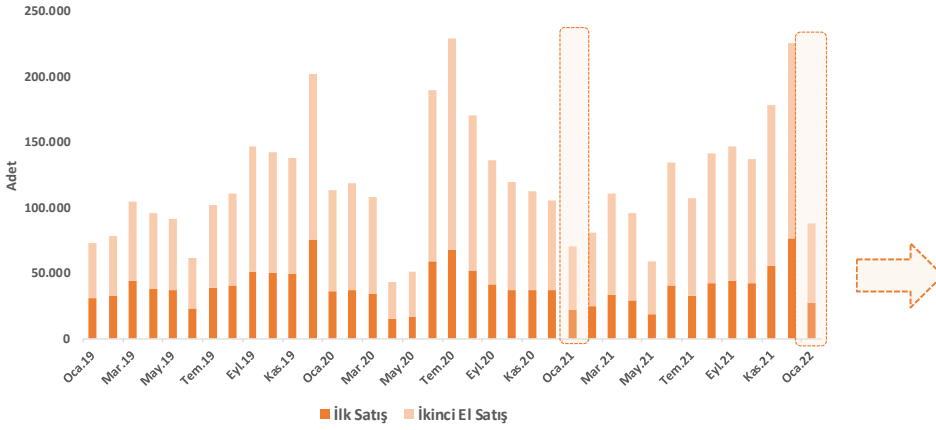
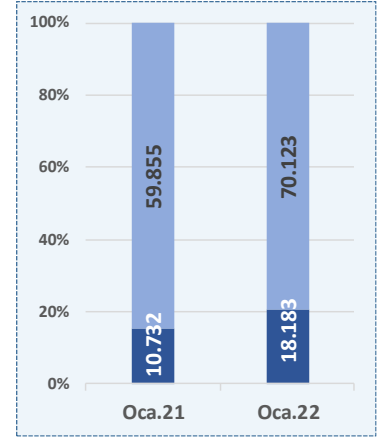
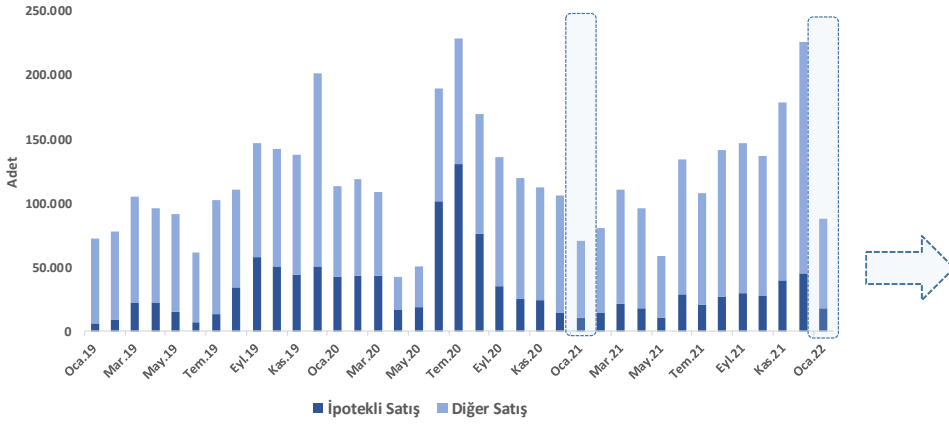
12 aylık periyotta kümülatif satılan konut satışları grafiğine baktığımızda cari döneme kadar 2014'ten bu yana, 1.654.693 adet ile en yüksek seviye 2020 Ağustos tarihinde gerçekleşmiş olup en düşük seviye ise 1.091.446 adet ile 2014 Temmuz tarihinde gerçekleşmiştir. 2019'un 2. Çeyreğinde yakalanan yükseliş trendi, Covid-19 salgını nedeniyle 2020 Nisan ayında düşüşe geçmiş olmasına rağmen Mayıs-Ağustos döneminde yaşanan toparlanmayla 2020 Ağustos ayında tarihi zirveyi gördü. 2022 Ocak ayında ise 88.306 adet gerçekleşti.

## Konut Fiyat Endeksi & Konut Satışları

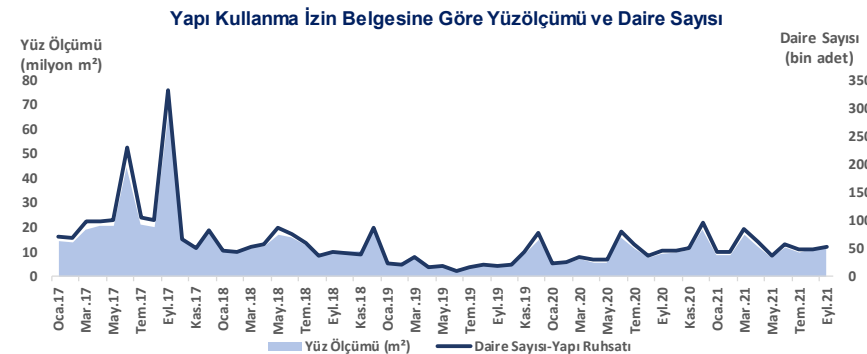
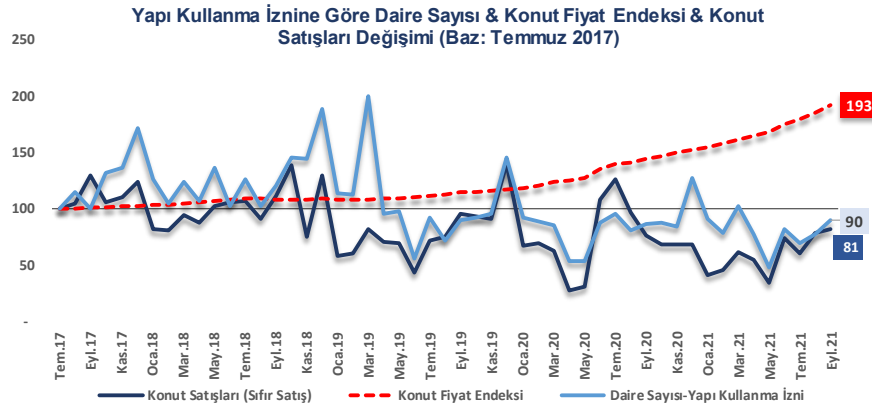
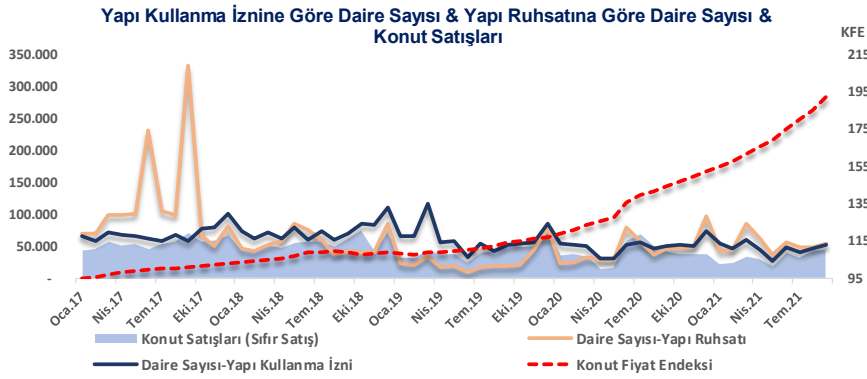
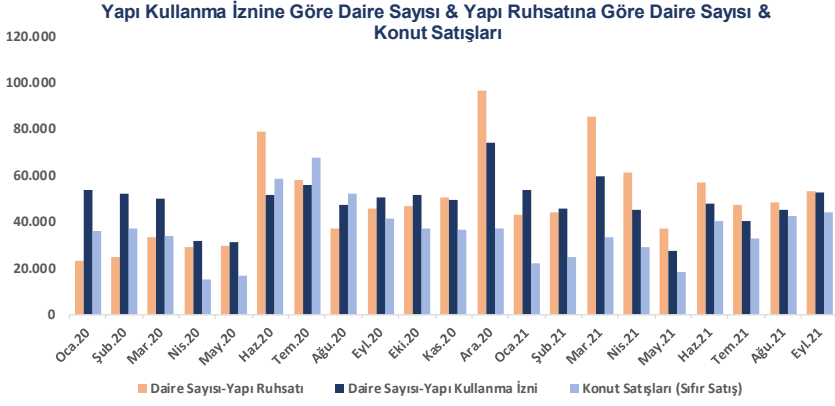


Konut fiyat endeksini TÜFE'ye bölerek elde ettiğimiz reel konut fiyat endeksi, konut fiyat endeksi ve konut satışlarının yıllık yüzde değişimlerinden elde ettiğimiz verilerle oluşturduğumuz grafik yandaki gibidir.

# Konut Satış İstatistikleri







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.

TÜİK'in çeyreklik dönemlerle yayımladığı Yapı İstatistiklerine göre belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının<sup>1</sup> 2021 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %59,5, yüzölçümü %36,4, değer %86,3, daire sayısı %33,4 arttı.

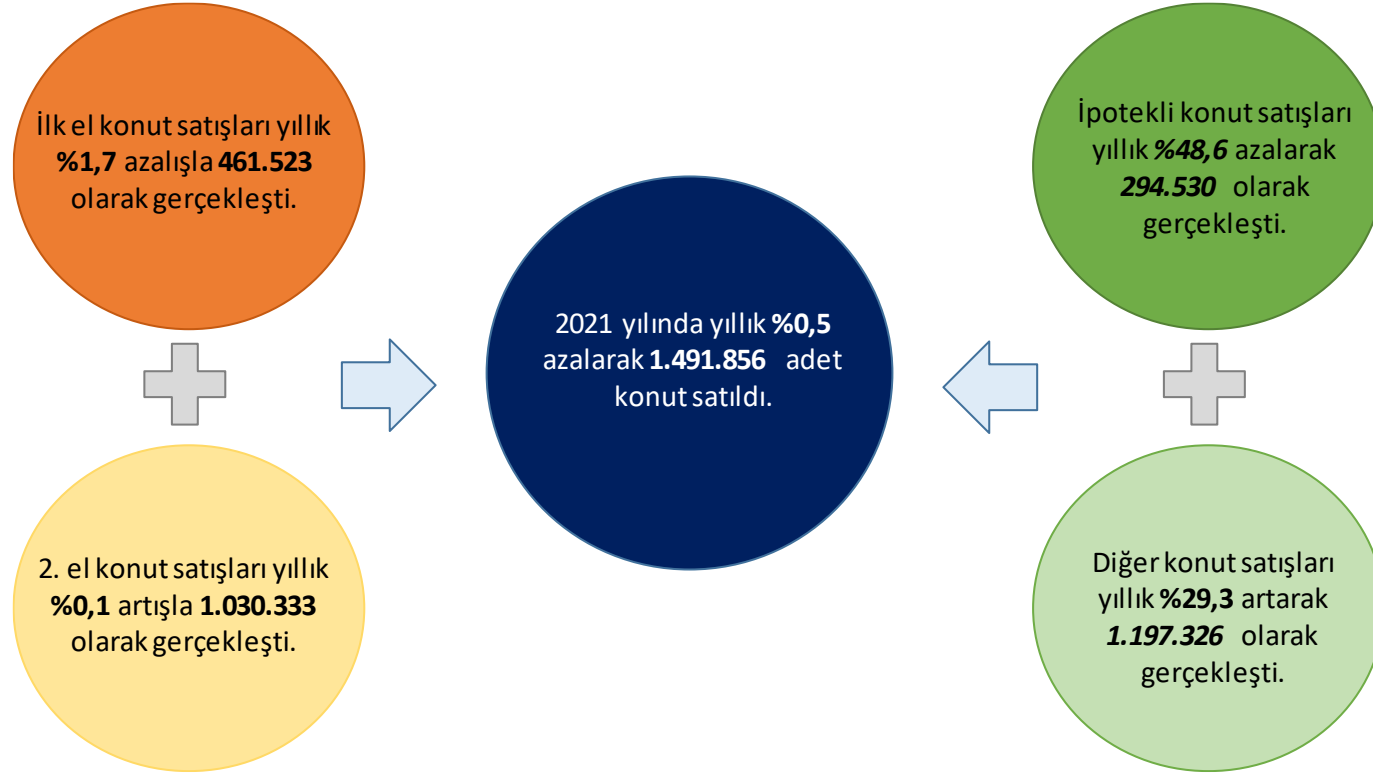
2021 yılının ilk dokuz ayında yapı ruhsatı verilen bina sayısı 94.019 adet, yüz ölçümü 99.180.358 m<sup>2</sup>, değeri 242.299.820.611 TL ve daire sayısı ise 480.293 adet olarak gerçekleşmiştir.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin<sup>2</sup> 2021 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %13,0 ve değeri %34,3 artarken, yüzölçümü %1,3 ve daire sayısı %1,5 azaldı.

2021 yılının ilk dokuz ayında yapı ruhsatı verilen bina sayısı 61.183 adet, yüz ölçümü 85.219.370 m<sup>2</sup>, değeri 206.632.850.627 TL ve daire sayısı ise 418.221 adet olarak gerçekleşmiştir.

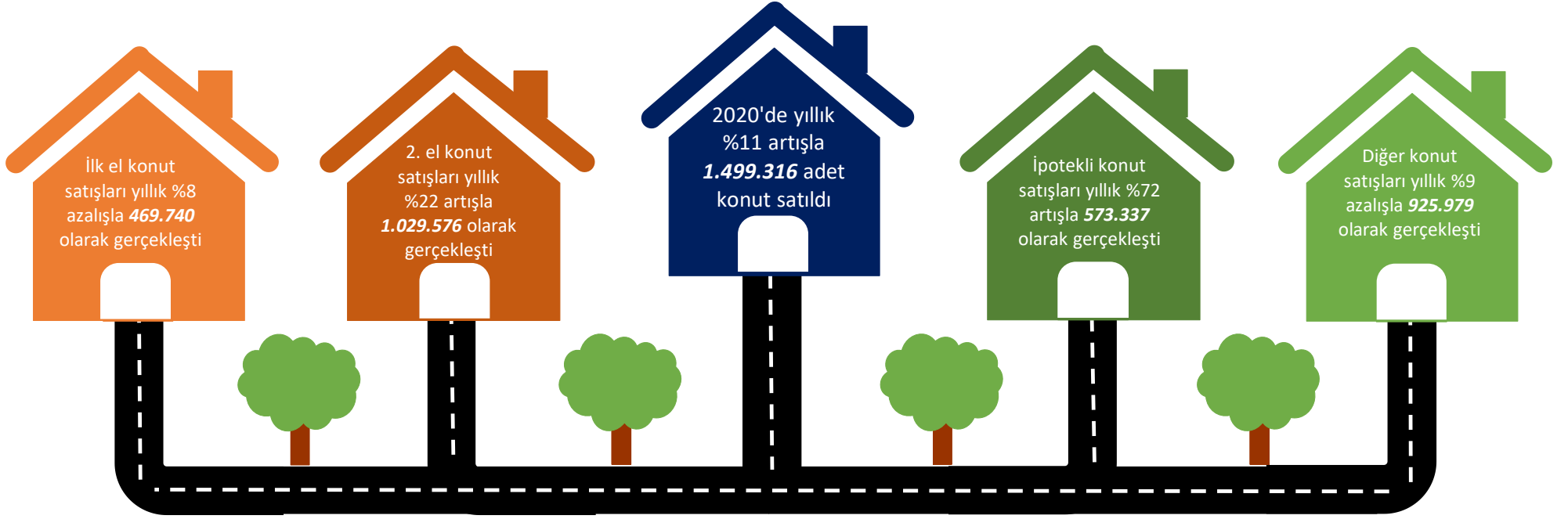
Bahsi geçen dönemde, yapı kullanma izni verilen daire sayısı, bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 azalırken konut satışları aynı dönemde %20,1 gerilemiştir. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı ise %32,3 artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi ile sıfır konut satışları ve yapı kullanma iznine göre daire sayısındaki değişim, baz yıl temmuz 2017 olarak alınarak hesaplama yaptığımızda KFE 193, sıfır konut satışları 81, yapı kullanma izni verilen daire sayısı ise 90 olarak gerçekleşmiştir.





## 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 yayımlayabilir. 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 paylaşmamaları gerekmektedir. BMD bu araştırma raporunu yayınlamaya, müşterilerine ve gerekli yatırım profesyonellerine dağıtmaya yetkilidir. BMD Araştırma Bölümü gerekli olduğunu düşündüğünde 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.