

Konut Satış İstatistikleri

Ekim ayında 102.660 Konut Satıldı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) her ay yayımladığı Konut İstatistikleri verilerine göre Türkiye genelinde 2022 Ekim ayında, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%25,3** azalışla, bir önceki aya göre ise **%9,5** düşüşle **102.660** 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

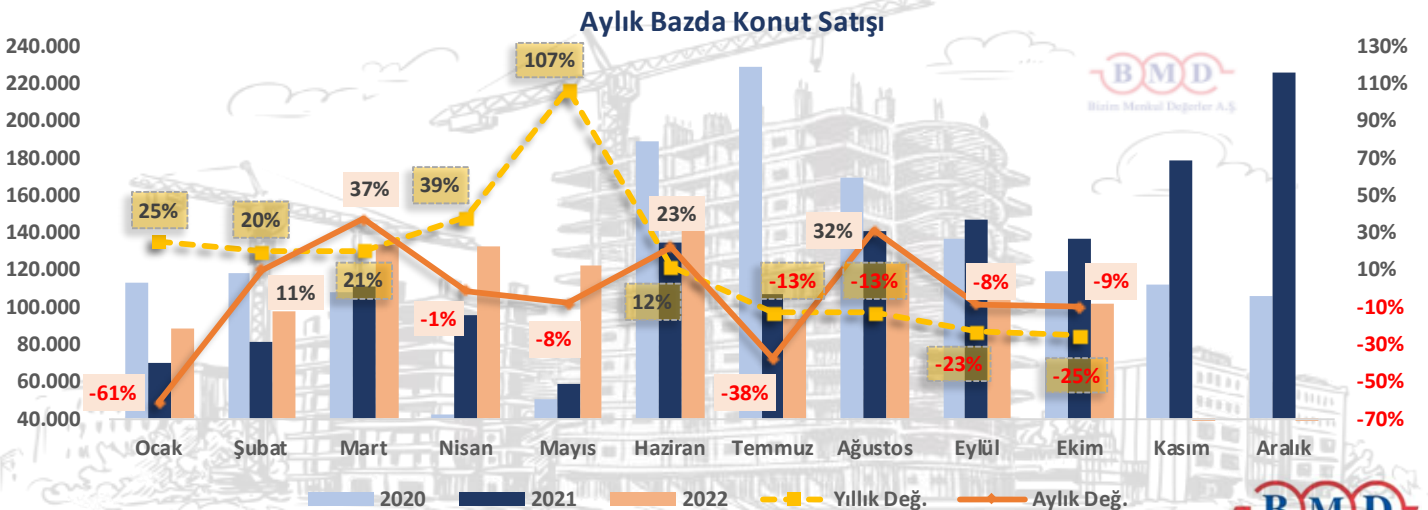
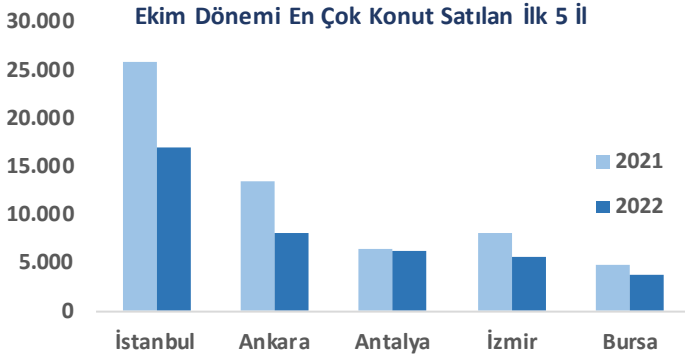
2022 Ekim ayında, İstanbul'da **16.987** adet konut satışı gerçekleşirken toplam satışlar içindeki payı **%16,5** oldu. Ankara **%7,9**'lik payla ikinci, Antalya **%6,2**'lik payla üçüncü sırada yer aldı. İlk 3 il, ülkedeki toplam konut satışlarının **%31**'üne ev sahipliği yapıyor.

En az konutun satıldığı il 30 konut ile Hakkari oldu.

Konut Satışları, Adet				
Aylar	2021	2022	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	70.587	88.306	%25,1	-%61,0
Şubat	81.222	97.587	%20,1	%10,5
Mart	111.241	134.170	%20,6	%37,5
Nisan	95.863	133.058	%38,8	-%0,8
Mayıs	59.166	122.768	%107,5	-%7,7
Haziran	134.731	150.509	%11,7	%22,6
Temmuz	107.785	93.902	-%12,9	-%37,6
Ağustos	141.400	123.491	-%12,7	%31,5
Eylül	147.143	113.402	-%22,9	-%8,2
Ekim	137.401	102.660	-%25,3	-%9,5
Kasım	178.814			
Aralık	226.503			
Ortalama	124.321	115.985		
Toplam	1.491.856	1.159.853	%6,7	

2022 Ekim Dönemi En Çok Konut Satılan İlk 5 İl					
Şehir	2021	Pay	2022	Pay	Yıl. Değ.
İstanbul	26.041	%19,0	16.987	%16,5	-%34,8
Ankara	13.466	%9,8	8.146	%7,9	-%39,5
Antalya	6.429	%4,7	6.323	%6,2	-%1,6
İzmir	8.218	%6,0	5.686	%5,5	-%30,8
Bursa	4.728	%3,4	3.787	%3,7	-%19,9
Türkiye	137.401		102.660		-%25,3

Kaynak: TÜİK



Konut Satış İstatistikleri

Satış Şekillerine Göre Konut Satışları

İpotekli Konut Satışı Yıllık Bazda %53 Azaldı

İpotekli konut satışları 2022 Ekim ayında 13.268 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %53 azalış, bir önceki aya göre %22 düşüş gösterdi.

İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %13 olarak gerçekleşti.

Diğer Satış Türleri Yıllık Bazda %18 Azaldı

Diğer konut satışları 2022 Ekim ayında 89.392 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %18 azalış, bir önceki aya göre %7 düşüş gösterdi.

Diğer konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %87 olarak gerçekleşti.

Sıfır & İkinci El Konut Satışları

Ekim Ayında 32.692 Adet Konut İlk Kez Satıldı

Ekim ayında Türkiye genelinde 32.692 adet konut ilk defa satıldı. Geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %22 azalış, bir önceki aya göre %9 düşüş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ilk kez satılan konutların payı %32 oldu.

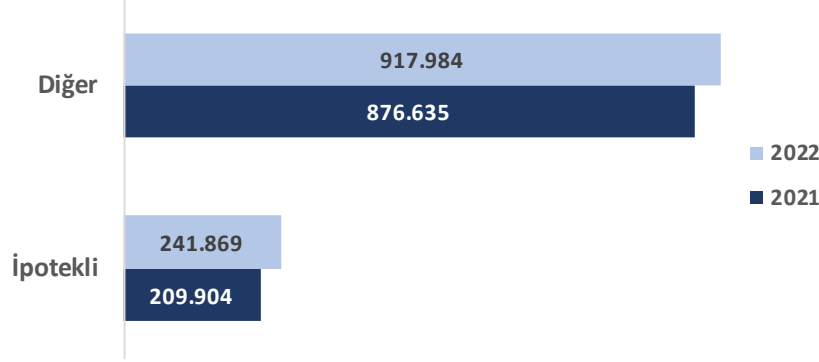
69.968 Adet Konut El Değiştirdi

İkinci el konut satışları Ekim ayında 69.968 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %27 azalış, bir önceki aya kıyasla %10 düşüş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ikinci el konutların payı %68 oldu.

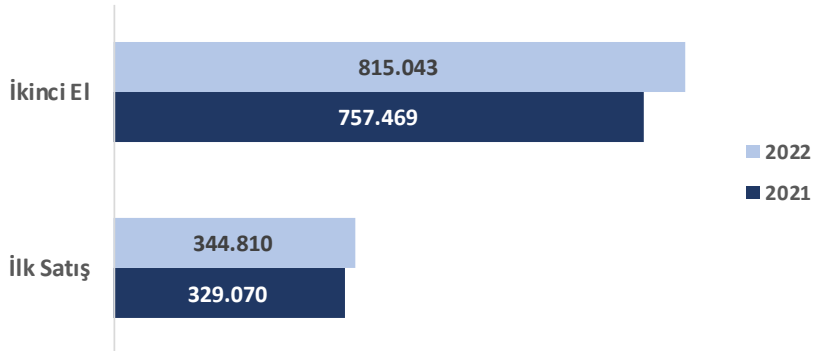
Satış Şekline Göre Aylık Konut Satışı								
Adet	İpotekli Satış				Diğer Satış			
	2021	2022	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2021	2022	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	10.732	18.183	%69,4	-%59,8	59.855	70.123	%17,2	-%61,3
Şubat	14.669	19.888	%35,6	%9,4	66.553	77.699	%16,7	%10,8
Mart	21.815	30.271	%38,8	%52,2	89.426	103.899	%16,2	%33,7
Nisan	17.514	32.030	%82,9	%5,8	78.349	101.028	%28,9	-%2,8
Mayıs	10.560	29.335	%177,8	-%8,4	48.606	93.433	%92,2	-%7,5
Haziran	28.878	40.610	%40,6	%38,4	105.853	109.899	%3,8	%17,6
Temmuz	20.553	19.146	-%6,8	-%52,9	87.232	74.756	-%14,3	-%32,0
Ağustos	27.375	22.168	-%19,0	%15,8	114.025	101.323	-%11,1	%35,5
Eylül	29.759	16.970	-%43,0	-%23,4	117.384	96.432	-%17,8	-%4,8
Ekim	28.049	13.268	-%52,7	-%21,8	109.352	89.392	-%18,3	-%7,3
Kasım	39.366				139.448			
Aralık	45.260				181.243			
Toplam	294.530	241.869	%15,2		1.197.326	917.984	%4,7	

Ocak-Ekim 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	28.897	%16,8	%6,2	56.485	68.690	%21,6	%12,4
Mart	33.365	38.337	%14,9	%32,7	77.876	95.833	%23,1	%39,5
Nisan	29.212	36.421	%24,7	-%5,0	66.651	96.637	%45,0	%0,8
Mayıs	18.204	32.861	%80,5	-%9,8	40.962	89.907	%119,5	-%7,0
Haziran	40.092	44.732	%11,6	%36,1	94.639	105.777	%11,8	%17,7
Temmuz	32.672	28.688	-%12,2	-%35,9	75.113	65.214	-%13,2	-%38,3
Ağustos	42.639	39.025	-%8,5	%36,0	98.761	84.466	-%14,5	%29,5
Eylül	43.967	35.954	-%18,2	-%7,9	103.176	77.448	-%24,9	-%8,3
Ekim	41.914	32.692	-%22,0	-%9,1	95.487	69.968	-%26,7	-%9,7
Kasım	55.706				123.108			
Aralık	76.747				149.756			
Toplam	461.523	344.810	%4,8		1.030.333	815.043	%7,6	

Ocak-Ekim Dönemi Konut Satış Adetleri



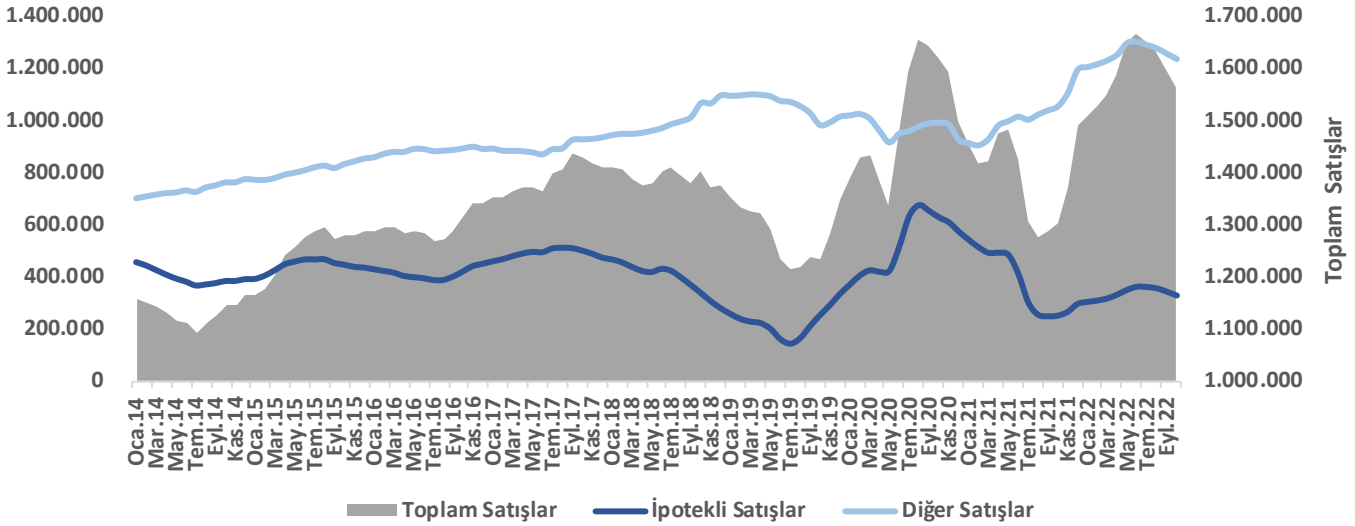
Konut Satış İstatistikleri

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.

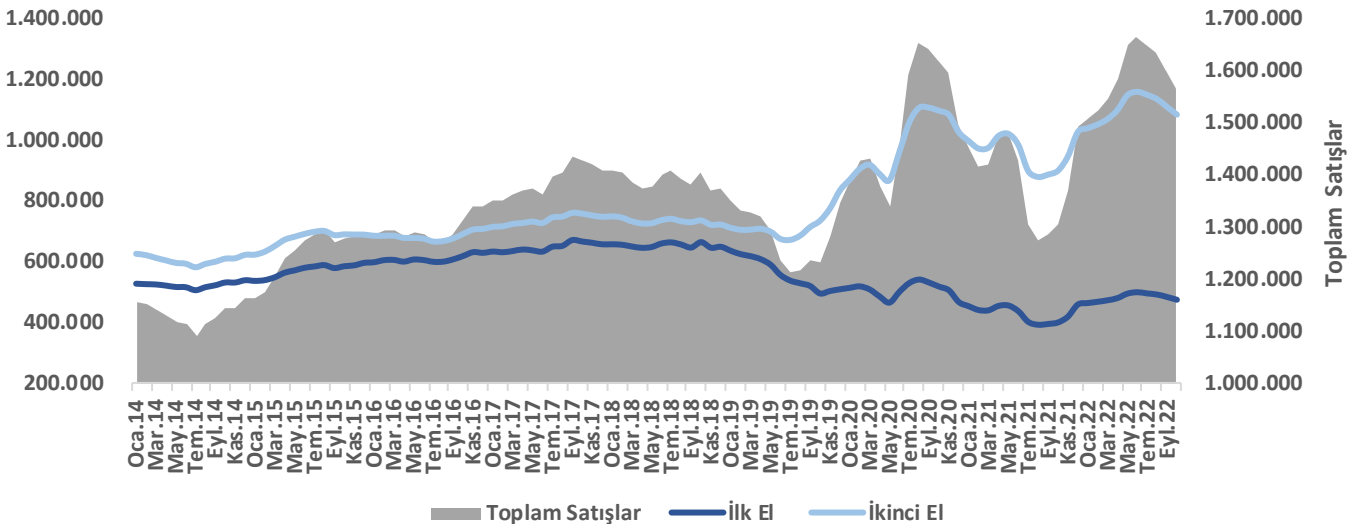
2014 yılından itibaren ipotekli konut satışlarının son 12 aylık toplamı incelendiğinde ipotekli satışlarda 2017'nin 2. Çeyreğinden 2019'un 2. Çeyreğine kadar azalma trendinde olduğu görülmektedir. Yıl içindeki kur hareketliliği, maliyetlerde olan yükselme, konut kredi faizlerinin yüksek seyretmesi ve 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

Ekim Ayında Yabancılara 5.377 Konut Satıldı

Yabancılara 2022 Ekim ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %9 azalışla 5.377 adet konut satıldı.

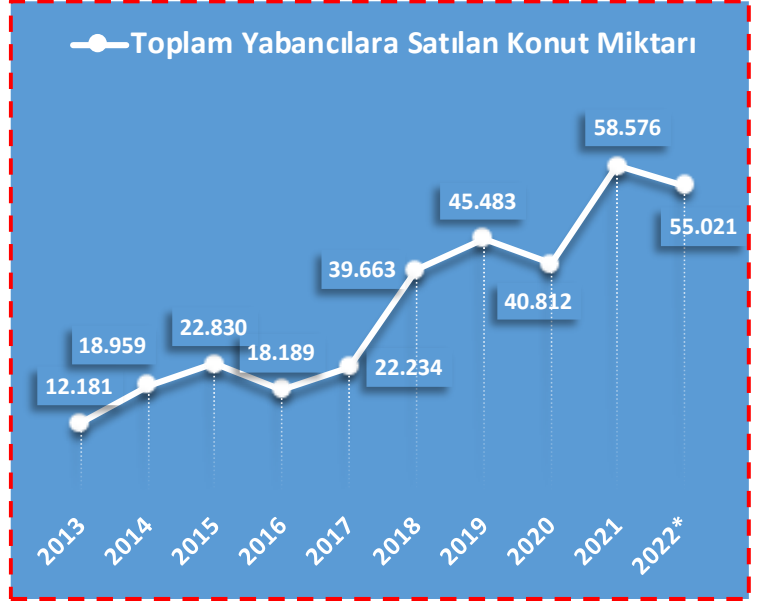
Ekim ayında, yabancılara satılan konutlar içinde ilk sırayı 2.123 adet konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 1.658 konut ile İstanbul ve 490 konut satışı ile Mersin izledi.

En Çok Rusya Federasyonu Vatandaşlarına Konut Satıldı

Uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışlarına bakıldığında 2022 Ekim ayında Rusya Federasyonu Vatandaşları 2.023 adet konut aldı. Bu sıralamayı İran ve Irak 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.

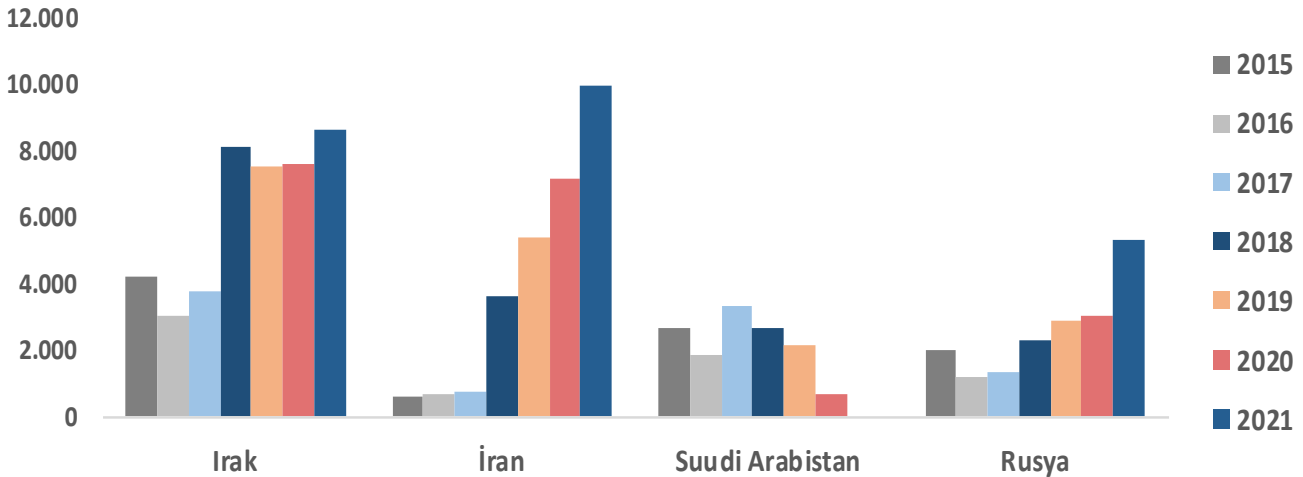
Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları

Uyruk	2021 Ekim	2022 Ekim	2021 Ocak-Ekim	2022 Ocak-Ekim
Rusya Federasyonu	543	2.023	3.658	11.334
İran	1.265	498	7.188	7.038
Irak	926	310	6.547	5.565
Ukrayna	122	216	912	1.991
Almanya	256	211	1.740	2.269
Toplam	5.963	5.435	43.911	55.608

Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları

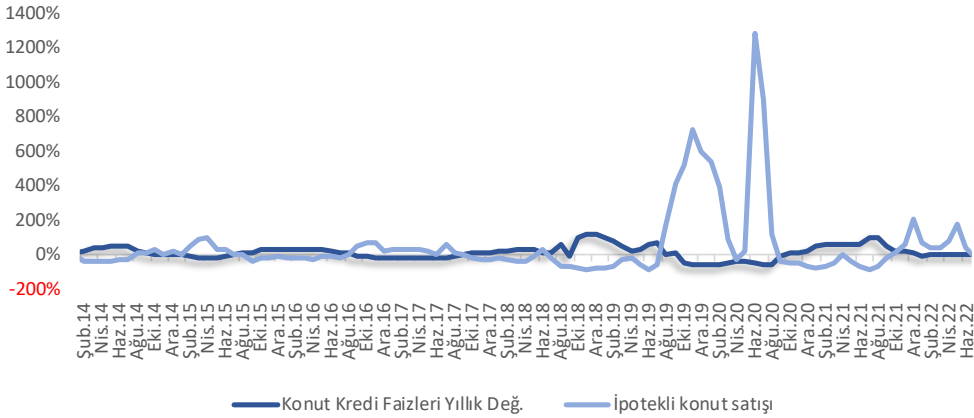
Şehir	2021 Ekim	2022 Ekim	2021 Ocak-Ekim	2022 Ocak-Ekim
Antalya	1.385	2.123	8.640	16.779
İstanbul	2.464	1.658	20.247	21.252
Mersin	207	490	1.870	3.086
Bursa	167	148	1.260	1.680
Yalova	197	143	1.364	1.518
Toplam	5.893	5.377	43.372	55.021

Uyruklarına Göre Yabancı Konut Satışları

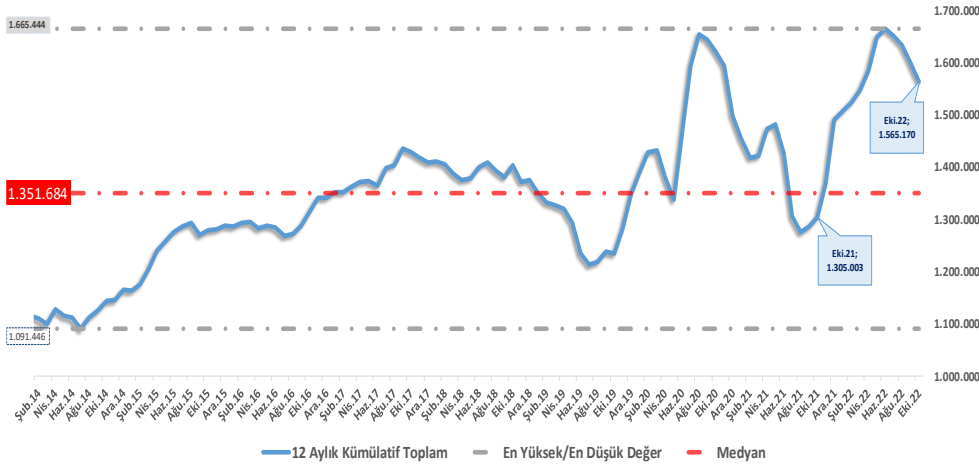


Korelasyon: 0,71

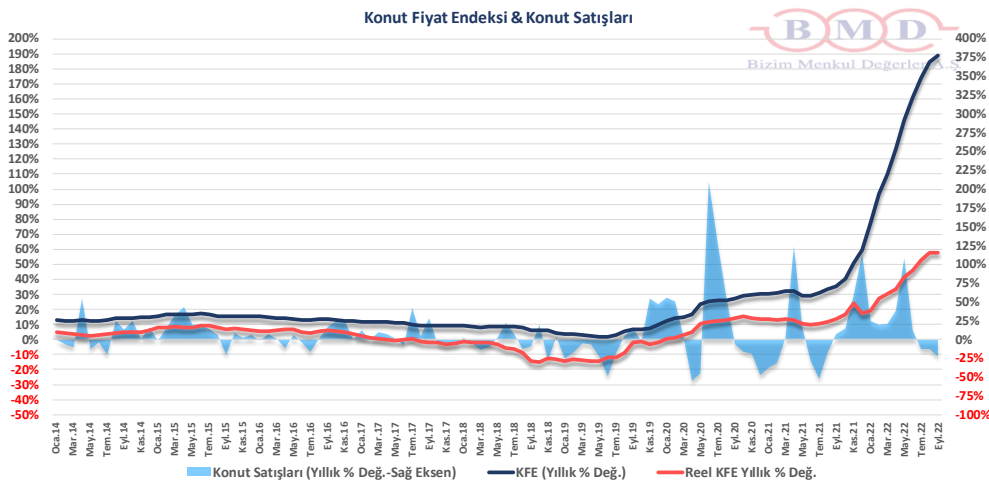
Konut Satışları-Konut Kredi Faiz Değişimi



Konut satışları ile kredi faizlerinin yıllık değişimleri arasındaki korelasyon değerine bakacak olursak **negatif** yönlü **0,71** olarak hesaplanmış olup negatif ve **orta düzey** doğrusal bir ilişki vardır.

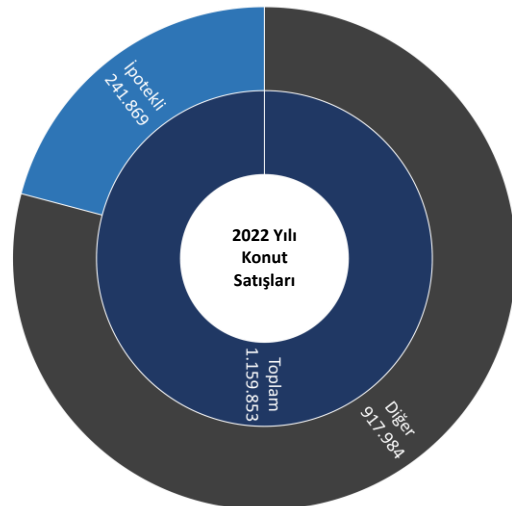
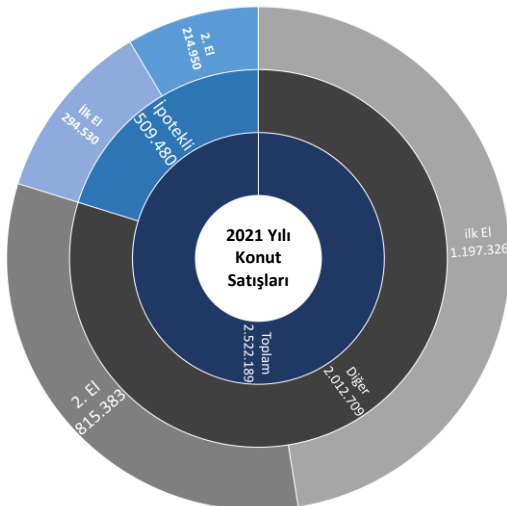
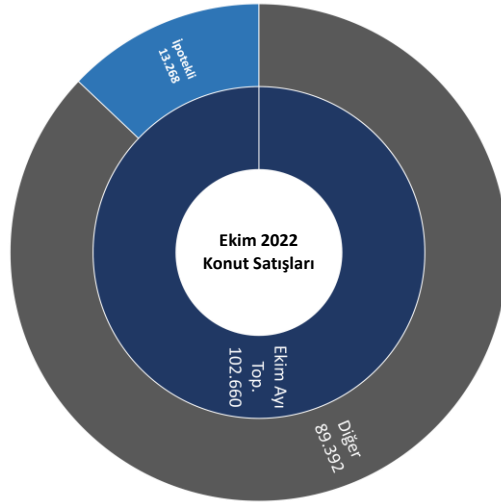
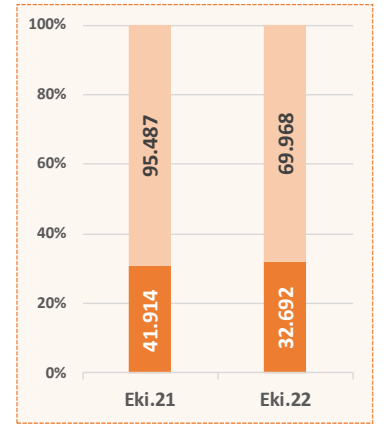
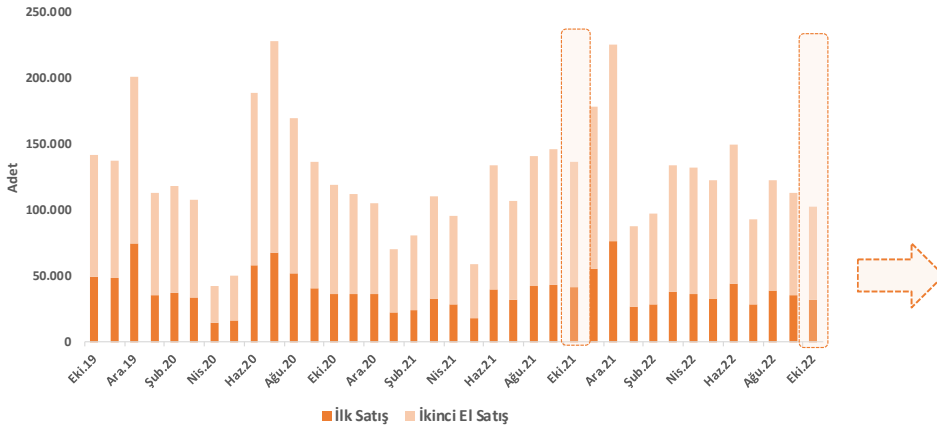
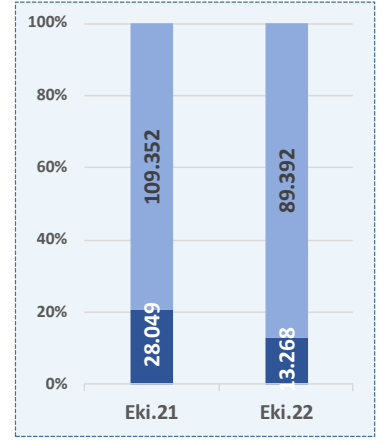
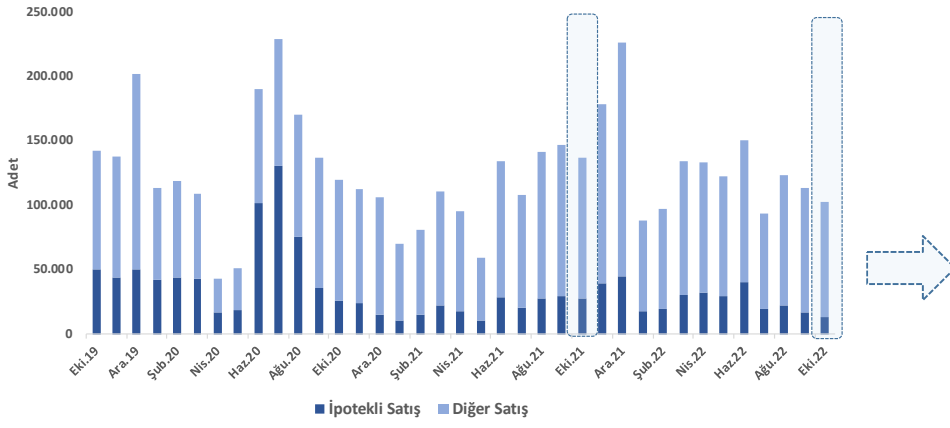


12 aylık periyotta kümülatif satılan konut satışları grafiğine baktığımızda cari döneme kadar 2014'ten bu yana, 1.665.444 adet ile en yüksek seviye 2022 Haziran tarihinde gerçekleşmiş olup en düşük seviye ise 1.091.446 adet ile 2014 Temmuz tarihinde gerçekleşmiştir. 2019'un 2. Çeyreğinde yakalanan yükseliş trendi, Covid-19 salgını nedeniyle 2020 Nisan ayında düşüşe geçmiş olmasına rağmen Mayıs-Ağustos döneminde yaşanan toparlanmayla 2020 Ağustos ayında tarihi zirveyi gördü. 2022 Ekim ayında ise **1.565.170** adet gerçekleşti.

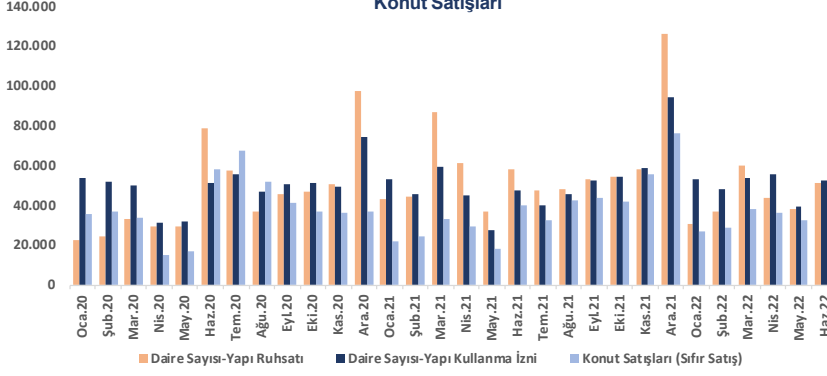


Konut fiyat endeksini TÜFE'ye bölerek elde ettiğimiz reel konut fiyat endeksi, konut fiyat endeksi ve konut satışlarının yıllık yüzde değişimlerinden elde ettiğimiz verilerle oluşturduğumuz grafik yandaki gibidir.

Konut Satış İstatistikleri



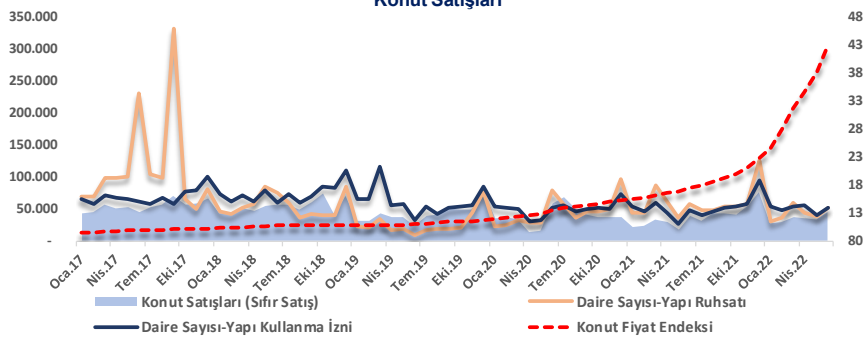
Yapı Kullanma İzinine Göre Daire Sayısı & Yapı Ruhsatına Göre Daire Sayısı & Konut Satışları



TÜİK'in çeyreklik dönemlerle yayımladığı Yapı İstatistiklerine göre belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının¹ 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

2022 yılı ikinci çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı 28.249 adet, daire sayısı ise 133.424 adet ve yüz ölçümü 29.328.196 m² olarak gerçekleşmiştir.

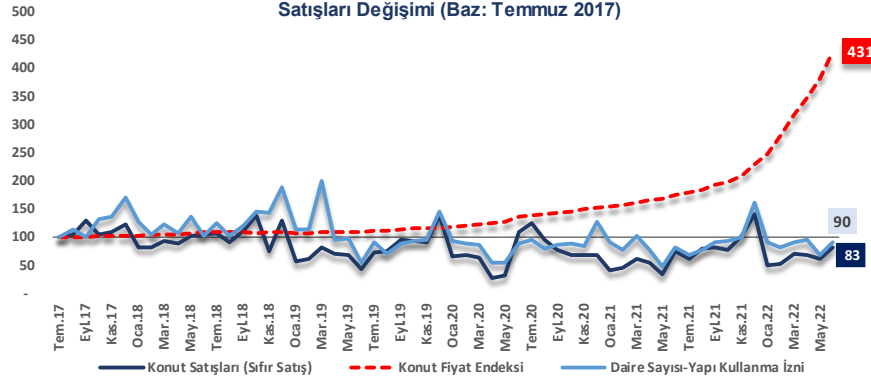
Yapı Kullanma İzinine Göre Daire Sayısı & Yapı Ruhsatına Göre Daire Sayısı & Konut Satışları



Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin² 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

2022 yılı ikinci çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı 22.691 adet, daire sayısı 148.207 ve yüz ölçümü 29.189.015 m² olarak gerçekleşmiştir.

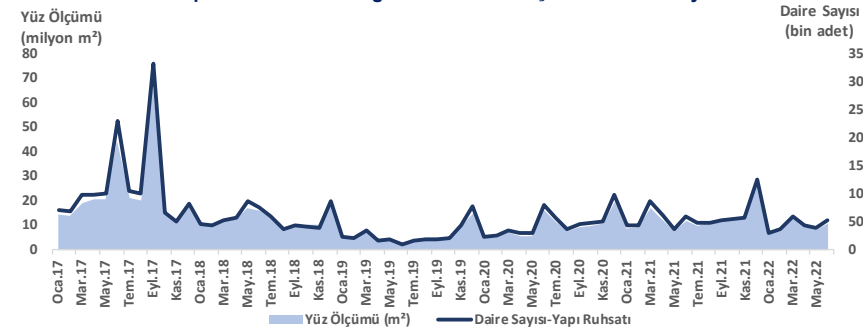
Yapı Kullanma İzinine Göre Daire Sayısı & Konut Fiyat Endeksi & Konut Satışları Değişimi (Baz: Temmuz 2017)



Bahsi geçen dönemde, yapı kullanma izni verilen daire sayısı, bir önceki yıla göre %22,5 artarken, konut satışları aynı dönemde %30,3 artmıştır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı ise %15,3 azalış göstermiştir.

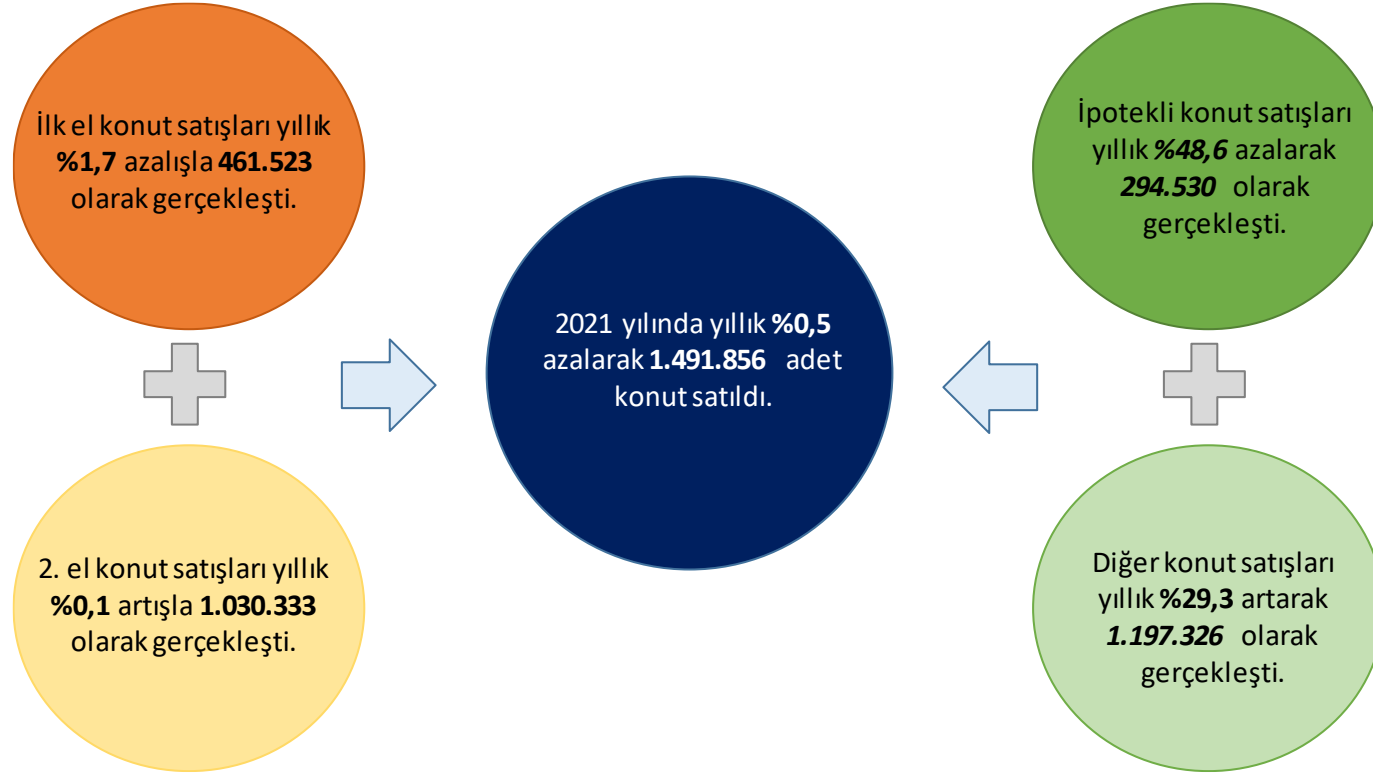
Konut Fiyat Endeksi ile sıfır konut satışları ve yapı kullanma iznine göre daire sayısındaki değişim, baz yıl Temmuz 2017 olarak alınarak hesaplama yaptığımızda KFE 431, sıfır konut satışları 83, yapı kullanma izni verilen daire sayısı ise 90 olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Yüzölçümü ve Daire Sayısı

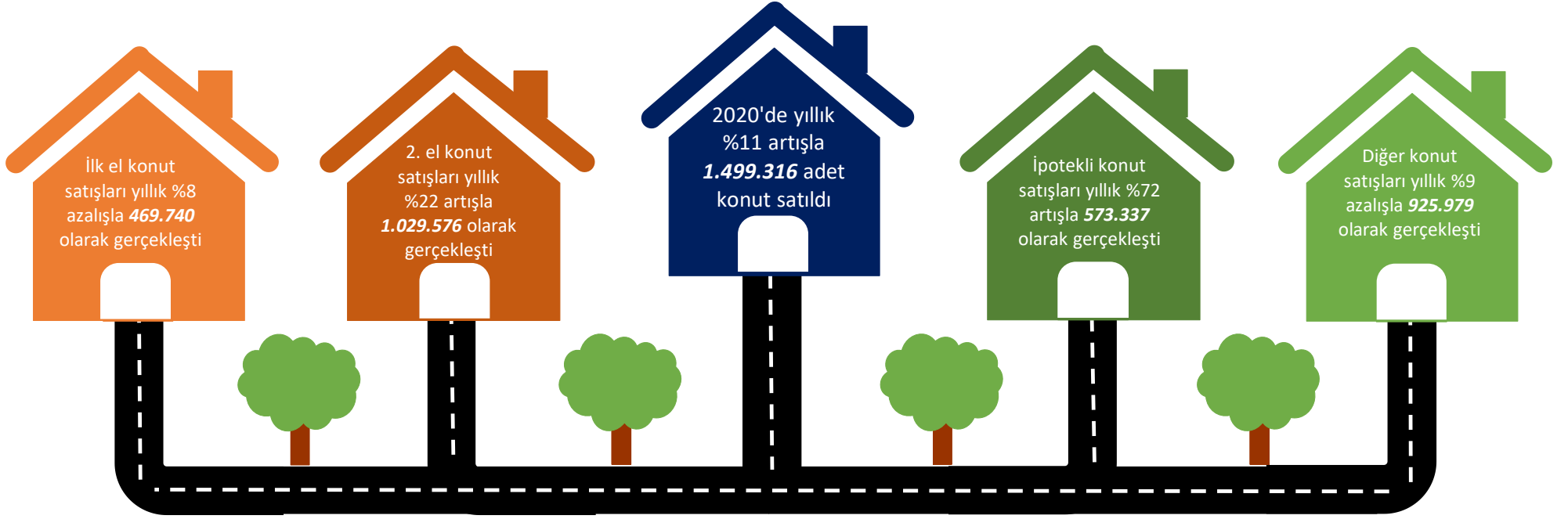


Kaynak: TÜİK, TCMB, BMD

- 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 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.